



Arch. Andrea Barbara Susana Juarez
Via del Palazzo dei Diavoli, 97 - 50142 - Firenze
Te. 055.707126 - Fax 055.7134961 - Cl. 348.8879260
e-mail: andrea . juarez @ libero . it

Esecuzione Immobiliare n.916/12

Procedura:

Giudice Delegato: Dott.ssa Lucia Schiaretti

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA EPURATA

luglio 2014

Dati Tecnici

DOC

immobile posto in comune di Greve in Cerreto Guidi
via provinciale Cerretese n.72-74 - PT, 1°P
la perizia si compone di n.25 pagine e n. 2 allegati



TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare n. 916/2012

Procedura: MMM.

c/ XXX

Giudice Delegato: Dott.ssa Lucia Schiaretti

La sottoscritta Dott. Arch. Andrea Barbara Susana Juarez, con studio in Firenze via del Palazzo dei Diavoli, 97 iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze al n.4780 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6979

NOMINATA

c.t.u. nell'ambito della procedura citata, dall'Ill.mo Giudice Dott. Lucia Schiaretti il 13/02/14, per rispondere ai seguenti quesiti:

“Provveda a:

- 1) *identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi 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 planimetri 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;*
- 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 ...);*
- 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. Se immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;*
- 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:*
- a) *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - b) *debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att. c.civ.;*
 - c) *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
 - d) *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;*
 - e) *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), 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 d'immobile laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli sulla comproprietà;*
- 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 sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'articolo 46 del D.Lgs. 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;*
- 9) *indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:*
- a) *il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),*
 - b) *il prezzo a base 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);*



- 10) in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:
- a) il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura;
- 11) indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
- 12) effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero / occupato);
- 13) provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art.6 D.Lgs. 192/05, come modificato dal D.Lgs. 311/06, e della L. 90/13, ad acquisire, ove esistente, la relativa **documentazione energetica** prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, predisporre l'A.P.E.;
- 14) L'esperto dovrà allegare alla relazione:
- a) fotografie esterne ed interne dell/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
 - b) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (avvisi di inizio operazioni peritali);
- 15) effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 45 giorni della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia **EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY** (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti, ecc.) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.
- Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.**

PRESO ATTO

degli elementi tratti dall'Atto di Pignoramento, Relazione Notarile Sostitutiva, Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi catastali e Servizi Ipotecari, Atto di provenienza, Archivio presso l'Ufficio Urbanistica di Cerreto Guidi e dal sopralluogo

REDIGE

la presente RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA del bene immobile ad uso non residenziale di proprietà dell'esecutato XXX, nato in Cina Repubblica Popolare (EE) il 01/03/1982, posto nel Comune di Cerreto Guidi distinto catastalmente al foglio 28, part. 291, sub 500, sub 502 e sub 503, così come indicato nel fascicolo oggetto della procedura di Esecuzione Immobiliare n. 916/12 presso il Tribunale di Firenze.



INDICE

1)	Identificare il bene oggetto del pignoramento	Pag. 5
2)	Estremi dell'atto di pignoramento	Pag. 7
3)	Estremi dell'atto di provenienza	Pag. 7
4)	Sommara descrizione del bene	Pag. 9
5)	Stato di possesso dell'immobile	Pag. 11
6)	Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente	Pag. 12
7)	Esistenza do formalità a carico della procedura	Pag. 13
8)	Regolarità edilizia e urbanistica	Pag. 17
9)	Valore dell'immobile	Pag. 19
10)	Pignoramento di quota/e di bene indiviso	Pag. 21
11)	Regime impositivo della vendita	Pag. 22
12)	Riepilogo	Pag. 22
13)	Documentazione energetica	Pag. 24



1. Identificare il bene oggetto del pignoramento

con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi 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;

Dal confronto tra i dati catastali riferiti nell'Atto di pignoramento e le visure eseguite all'inizio dell'attività peritale in data **28/03/14** risulta quanto segue:

N.C.E.U. Comune Censuario di Cerreto Guidi (Codice C529) – Catasto dei Fabbricati – Provincia di Firenze:

Foglio 28, particella 91, sub 500, categoria C/6, classe, consistenza 32 mq, rendita Euro 133,87.

Foglio 28, particella 91, sub 502, soppressa. La derivazione ha originato il sub 504. Dati derivanti da Variazione della destinazione del 02/02/2009 n. 2348.1/2009 in atti dal 02/02/2009 (prot. n.FI0033664) Abitazione – Laboratorio.

Foglio 28, particella 91, sub 503, bene comune non censibile.

Quindi il cespite aggiornato risulta come segue:

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
28	291	500	-	-	C/6	3	32 mq	-	E. 133,87

Indirizzo via provinciale Cerretese n.74 piano T

Dati derivanti da Variazione nel classamento del 17/03/2009 n.6586.1/2009 in atti dal 17/03/2009 (prot n.FI0090704) Variazione di classamento.

L'unità catastale risulta intestata a:

- XXX nato in Cina Repubblica Popolare il 01/03/1982, C.F.: XXX, proprietà per 1/1;

Dal sopralluogo risulta il numero civico 72.



Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
28	291	504	-	-	C/3	5	113 mq	-	E. 636,12

Indirizzo via provinciale Cerretese n.74 piano T-1.

Dati derivanti da Variazione nel classamento del 02/02/2010 n.2485.1/2010 in atti dal 02/02/2010 (prot n.FI0033410) Variazione di classamento.

L'unità catastale risulta intestata a:

- XXX nato in Cina Repubblica Popolare il 01/03/1982, C.F.: XXX, proprietà per 1/1;

Bene comune non censibile dal 17/03/2008:

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
28	291	503	-	-	-	-	-	-	-

Indirizzo via provinciale Cerretese - piano T

Dati derivanti da Frazionamento e fusione del 17/03/2008 n.6980.1/2008 in atti dal 17/03/2008 (prot n.FI0096831) Frazionamento e fusione.

È da sottolineare che detto bene comune non censibile è comune ai subb 500 e 504 (ora 502) ed inoltre al sub 501 non oggetto di perizia ma insistente fisicamente nel retro del sub 500 (autorimessa). Il sub 503 fisicamente si corrisponde con l'attuale marciapiede.

I confini catastali dell'appartamento riferiti in planimetria in senso orario sono: strada provinciale Cerretese, particella 292, part. 291sub 501, particella 290 se non altri.

Il subalterno 501, posto al piano terreno, non risulta oggetto della presente perizia. Tuttavia detto subalterno risulta di proprietà dell'esecutato motivo per il quale, in caso di acquisto del presente cespite da parte di un altro proprietario si costituirebbe di fatto una servitù di passaggio insistente nel subalterno 504 in particolare nella zona dell'ingresso al piano terreno e nel disimpegno del subalterno 500.

La planimetria catastale depositata presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Firenze relativa al subalterno 500 non corrisponde allo stato di fatto dell'immobile in quanto mancante della corretta destinazione dei locali (bagno e cucina). Per quanto al subalterno 504 non corrisponde allo stato di fatto in quanto risulta una diversa distribuzione interna dei locali.

Dal confronto tra i dati catastali riferiti nella visura catastale e quelli riferiti nell'atto di pignoramento risultano corrispondersi sia l'intestatario sia l'identificazione catastale del cespite ad eccezione del subalterno 502 che attualmente risulta soppresso e che ha originato il sub 504.

Per quanto sopra esposto, la sottoscritta c.t.u. a seguito **dichiara** che le unità immobiliare **non sono conformi catastalmente**.



Vedi: All.1. Documentazione catastale (estratto di mappa, certificazioni, planimetria catastale, elenco immobili).

Vedi: Dichiarazione notarile agli atti.

2. 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 ...);

Gli estremi riportati nell'Atto di Pignoramento risultano come segue:

"... -che pertanto la banca MMM. intende sottoporre ad espropriazione i seguenti beni immobili e cioè: COMUNE DI CERRETO GUIDI (FI)

1) Piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione posto in Via Provinciale Cerretese n.74 distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio di mappa 28, part. 291, sub 502;

2) Piena proprietà su locale ad uso autorimessa posto in Via provinciale Cerretese n.72 distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio di mappa 28, part. 291, sub 500 C/6;

3) Piena proprietà su Ente comune posto in Via Provinciale Cerretese n.72/74 distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio di mappa 28, part.291, sub 503."

L'appartamento risulta intestato all'esecutato XXX per l'intera quota della piena proprietà.

Gli estremi catastali risultano come segue:

per quanto al sub 502, come accennato nel punto precedente, soppresso e ha dato origine al sub 504 con destinazione laboratorio anziché civile abitazione;

per quanto al sub 500 si precisa che il numero civico risulta essere n.c.74 anziché giustamente n.c.72.

Tutti riguardano la piena proprietà dell'intero bene, intestato all'esecutato in forza agli atti specificati nel punto successivo.

Dagli indagini effettuate non emergono diritti reali gravanti sull'immobile, accessori ed annessi.

3. Estremi dell'atto di provenienza:

segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Dalla Certificazione Notarile e successivamente dalla richiesta fatta presso lo studio notarile risulta il seguente atto di provenienza redatto dal notaio Dott. GGG notaio di Prato.

Considerata l'informazione riportata nella certificazione ipocatastale agli atti, la sottoscritta ctu non ha provveduto all'acquisizione della suddetta informazione presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) dell'Agenzia delle Entrate per ritenerli esaurienti ai fini della presente perizia.



Il suddetto atto di provenienza risulta trascritto come segue:

▪ **Trascrizione R.P. n.7926 – R.G. n.12591 del 05/06/2008 - Compravendita**

dipendente dall'atto a rogito notaio GGG di Prato del 30/05/2008 rep.n. 73700/11534

(nella dichiarazione notarile erroneamente riportato raccolta n. 11533) avente ad oggetto i seguenti immobili:

Immobili: Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune C529 Cerreto Guidi (FI), Cat. Fabbricati Sezione urbana – Foglio 28 Particella 291 Subalterno 502 Natura A3 – Abitazione di tipo economico Consistenza 7,0 vani. Indirizzo Via Provinciale Cerretese n.c.74. Immobile 2: Comune C529 Cerreto Guidi (FI), Cat. Fabbricati Sezione urbana – Foglio 28 Particella 291 Subalterno 500 Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Consistenza 32 mq. Indirizzo Via Provinciale Cerretese n.c.72. Immobile 3: Comune C529 Cerreto Guidi (FI), Cat. Fabbricati Sezione urbana – Foglio 28 Particella 291 Subalterno 503 Natura E – Ente Comune. Indirizzo Via Provinciale Cerretese n.c.72/74.

Soggetti: A favore: **1. XXX** nato il 01/03/1982 in Cina Repubblica Popolare (EE), sesso: M, C.F.: XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Contro: **1. VVV**, nato il 07/08/1979 a Empoli (FI), sesso: M, C.F.: VVV, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 3/8. **2. DDD** nata il 07/08/1938 a Nocera Inferiore (SA) sesso: F, C.F.: DDD, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 5/8.

▪ **Trascrizione R.P. n.7927 – R.G. n.12592 del 05/06/2008 - Compravendita**

dipendente dall'atto a rogito notaio GGG di Prato del 30/05/2008 rep.n. 73701/11535 avente ad oggetto il seguente immobile:

Immobili: Unità negoziale 1: Immobile 1: (omissis). Immobile 2: Comune C529 Cerreto Guidi (FI), Cat. Fabbricati Sezione urbana – Foglio 28 Particella 291 Subalterno 503 Natura E – Ente Comune. Indirizzo Via Provinciale Cerretese n.c.72/74.

Soggetti: A favore: **1. XXX** nato il 01/03/1982 in Cina Repubblica Popolare (EE), sesso: M, C.F.: XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Contro: **1. VVV**, nato il 07/08/1979 a Empoli (FI), sesso: M, C.F.: VVV, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 3/8. **2. DDD** nata il 07/08/1938 a Nocera Inferiore (SA) sesso: F, C.F.: DDD, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 5/8.

Vedi: All.2. Atto di provenienza.



4. Sommaria descrizione del bene:

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;

I beni immobili facenti parti di un più ampio fabbricato posto in Comune di Cerreto Guidi (FI), via Provinciale Cerretese n.72/74, e più precisamente:

- Laboratorio artigianale con accesso da via Provinciale Cerretese n.74, posto su due piani, terreno e primo, composto al piano terreno da ingresso, vano scala di collegamento in proprietà esclusiva ed al primo piano da n.6 vani, bagno, oltre accessori, per un complessivo di 113 mq, ed inoltre un'ampia terrazza sulla parte tergale del fabbricato;
- Autorimessa, della superficie di circa 32 mq, posto al piano terreno del predetto fabbricato, avente accesso diretto sia dall'ingresso del laboratorio artigianale (passaggio pedonale) sia dalla via Provinciale Cerretese n.72 (passo carrabile), tramite il resede a comune;
- Bene comune non censibile comune ai subb 500 e 504, oltre al sub 501 (non oggetto del presente pignoramento).

Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'uso che viene dato attualmente all'immobile è completamente a contrasto sia con quanto riferito nelle planimetrie catastali sia con le piante agli atti comunali ed in contrasto con la normativa edilizia. Gli attuali usi dei locali sono riferiti nelle piante allegate tra parentesi.

L'immobile risulta in carente stato di conservazione e quindi occorre ristrutturarlo. La struttura e il tamponamento esterno sono in muratura, le finiture sono di tipo standard.

L'autorimessa al piano terreno ha pavimenti in parte in ceramica e rivestimento nella zona laterale destra in ceramica dove risulta un angolo cottura, infissi in legno, intonaco civile. Nel ripostiglio risulta un bagno completo di lavello, wc e doccia con pavimento e rivestimento in ceramica.

Al 1° piano il laboratorio ha pavimento in graniglia, infissi in legno, intonaco civile, attualmente suddiviso con tramezzature in cartongesso.

Possiede impianti di luce, acqua calda tramite n. 2 boiler, gas (al piano terreno). L'impianto di riscaldamento è composto da un caminetto al piano terreno (autorimessa) e un altro nel locale identificato con numero 7 al 1°p, mentre alcuni degli altri locali possiedono gruppo autonomo di aria condizionata caldo-freddo quindi il riscaldamento è da rifare.

Nel dettaglio le unità immobiliari oggetto di perizia sono così costituite:



N.	Locale	Sup. calpestabile	Altezza
	Autorimessa (sub 500) PT		
3	Autorimessa (cottura)	mq 24.45 circa	mt. 2.20 c.a.
2	Disimpegno	mq 3.89 circa	mt. 2.20 c.a.
4	Ripostiglio (bagno)	mq 3.64 circa	mt. 2.20 c.a.
	Superficie calpestabile autorimessa e locali accessori	mq 31.98 circa	
	Superficie convenzionale autorimessa e locali accessori (35.89) x 50% =		mq 17.95 circa ~ 18.00 mq
	Laboratorio (sub 504) PT		
1	Ingresso	mq 6.95 circa	mt. 2.03 ÷ 2.24 c.a.
5	Scala	mq 4.11 circa	
	Laboratorio (sub 504) 1°P		
6	Magazzino (disimpegno)	mq 13.33 circa	mt. 2.70 c.a.
7	Sala ristoro (camera)	mq 16.00 circa	mt. 2.65 c.a.
8	Disimpegno	mq 1.63 circa	
9	Spogliatoio	mq 4.35 circa	
10	Bagno	mq 6.44 circa	mt. 2.40 c.a.
11	Magazzino (camera)	mq 8.78 circa	mt. 2.40 c.a.
12	Laboratorio (disimpegno)	mq 7.96 circa	mt. 2.85 c.a.
13	Laboratorio (camera)	mq 7.61 circa	mt. 2.85 c.a.
14	Laboratorio (camera)	mq 7.82 circa	mt. 2.85 c.a.
15	Laboratorio (camera)	mq 8.20 circa	mt. 2.85 c.a.
16	Laboratorio (camera)	mq 7.41 circa	mt. 2.85 c.a.
17	Terrazza	mq 21.15 circa	
	Superficie calpestabile laboratorio	mq 100.59 circa	
	Superficie convenzionale laboratorio		mq 122.24 circa
	Superficie calpestabile pertinenze	mq 21.15 circa	
	Superficie convenzionale pertinenze		mq 10.60 circa
	21.15 x 50% = mq 10.60		
	Superficie convenzionale laboratorio e pertinenze		mq 132.84 circa ~ mq 133.00

Nota: Le dimensioni, altezze, superfici dei locali e superfici complessive sono state calcolate in modo approssimativo, pur sulla base di un rilievo in loco ma senza tenere conto di possibile farse squadre, ecc. Inoltre le superfici sono calcolate con programma di disegno che potrebbe modificare automaticamente le quote, quindi utili al solo fine di una valutazione dimensionale discrezionale dell'immobile.



La posizione urbanistica del cespite nel vigente Regolamento Urbanistico ricade nella seguente classificazione: **“Tessuto urbano prevalentemente residenziale consolidato B1”**.

Sugli edifici compresi nel tessuto urbano prevalentemente residenziale consolidato (B1), ove non siano individuati come singoli immobili di interesse storico.

Categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C e D, demolizione e ricostruzione, ampliamento una tantum per edificio, nei limiti del 15 % della volumetria preesistente.

Le possibili utilizzazioni d'uso ammesse sono:

Utilizzazioni:

abitazioni ordinarie; abitazioni specialistiche; abitazioni collettive; manifatture purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinamento atmosferico e idrici, di rumore e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni con una superficie pavimentata non superiore a 400 metri quadrati; artigianato di servizio con una superficie pavimentata non superiore a 400 metri quadrati; commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; pubblici esercizi; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche; attività ricettive, limitate a: alberghi e motel; residenze turistico-alberghiere; case per ferie; affittacamere, residenze; ostelli per la gioventù; attività direzionali; erogazioni dirette di servizi; strutture per l'istruzione; strutture culturali; strutture associative; strutture ricreative, limitate a: teatri, cinematografi, locali di spettacoli, sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo, impianti scoperti e coperti per la pratica sportiva, impianti per attività ricreative e espositive temporanee; strutture religiose; strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso, residenze sanitarie assistite, istituti di analisi sanitaria, cliniche e ambulatori veterinari; realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali; mobilità meccanizzata; attrezzature tecnologiche, attrezzature per la rivendita di giornali e riviste con strutture non permanentemente ancorate al suolo.”

Vedi: All.3. Rilievo fotografico con schema dei punti di ripresa fotografica;

All.4. Elaborato grafico: Pianta quotata e calcolo delle superfici dei locali.

5. Stato di possesso dell'immobile.

*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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;*

Alla data del sopralluogo (14/05/14) l'immobile si trova occupato dall'esecutato e famiglia composta da moglie, figli e suocera, quindi si presume che è da ritenersi libero dal punto di vista giuridico ai fini della vendita all'asta.



Dallo stato di famiglia, chiesto all'anagrafe in data successiva (08/07/14) dalla sottoscritta ctu, si evince che risiedono diverse persone sia nel cespite oggetto di perizia sia nella parte del fabbricato non oggetto della presente perizia (sub 501) il quale riporta lo stesso numero civico. Non è stato possibile individuare con esattezza le persone che effettivamente abitano sul cespite.

Al momento del sopralluogo non sono emerse eventuali contratti di locazione. Da informazione fornite dall'esecutato risulterebbe che diversi nomi che risultano nello stato di famiglia attualmente non risiedono più presso il cespite in questione.

Tuttavia considerato l'attuale distribuzione interna dei locali, alcuni chiusi a chiavi, e l'uso come camere, che si evince dalla documentazione fotografica, si può dedurre che siano abitate da altre persone che al momento del sopralluogo non erano presenti nell'immobile oppure che l'elenco di persone che risultano nello stato di famiglia si corrispondano.

Vedi: All.5. Stato di famiglia.

6. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

a) *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*

Da incontri con l'esecutato, prima del sopralluogo, è emerso che è stato effettuato un altro sopralluogo, probabilmente relativo al sub 501 (non oggetto della presente perizia), da parte di un altro ctu.

b) *debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. att. c. civ.;*

L'immobile non è sottoposto a regime condominiale.

c) *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*

Dagli indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

d) *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;*

Dagli indagini effettuate non sono emerse sull'immobile atti di cui al quesito.

e) *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

Dagli indagini effettuate emerge che il subalterno 501, posto al piano terreno, non risulta oggetto della presente perizia. Tuttavia detto subalterno risulta di proprietà dell'esecutato motivo per il quale, in caso di acquisto del presente cespite da parte di un altro proprietario si costituirebbe di fatto una



servitù di passaggio insistente nel subalterno 504 in particolare nella zona dell'ingresso al piano terreno e nel disimpegno del subalterno 500. Tutto come già accennato al punto 1.

7. 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;

nel caso di quota d'immobile laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli sulla comproprietà;

Da riscontro fatto tra la Dichiarazione Notarile Sostitutiva (notaio EEE di Firenze) del 12/10/12 risultano le seguenti formalità in ordine cronologico:

Sul nominativo XXX, – Periodo dal 30/05/2008 a tutto il 16/10/2012

▪ **Trascrizione R.P. n.2462 – R.G. n.12593 del 05/06/2008 – Ipoteca volontaria**

Di complessivi Euro 576.000,00 a garanzia mutuo di originari Euro 288.000,00 della durata di anni 30, concesso con atto a rogito notaio GGG di Prato del 30/05/2008 rep.n. 73702/11536 gravante sopra i seguenti immobili:

Immobili: Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune C529 Cerreto Guidi (FI), Cat. Fabbricati Sezione urbana – Foglio 28 Particella 291 Subalterno 502 Natura A3 – Abitazione di tipo economico. Consistenza 7,0 vani. Indirizzo Via Provinciale Cerretese n.c.74. Immobile 2: Comune C529 Cerreto Guidi (FI), Cat. Fabbricati Sezione urbana – Foglio 28 Particella 291 Subalterno 500 Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse. Consistenza: 32 mq. Indirizzo Via Provinciale Cerretese n.c.72. Immobile 3: Comune C529 Cerreto Guidi (FI), Cat. Fabbricati Sezione urbana – Foglio 28 Particella 291 Subalterno 503 Natura E – Ente Comune. Indirizzo Via Provinciale Cerretese n.c.72/74.

Soggetti: A favore: 1. **MMM**, sede Siena (SI) C.F.: MMM. Domicilio ipotecario eletto: Siena, Piazza Salimbeni n.3, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Contro: **1.XXX** nato il 01/03/1982 in Cina Repubblica Popolare (EE), sesso: M, C.F.: XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Debitori non datori di ipoteca: 1. **WWW**, nata il 18/06/1957 in Cina Repubblica Popolare (EE), sesso: F, C.F.: WWW;

2. HHH, nato il 15/03/1979 in Cina Repubblica Popolare (EE), sesso: M, C.F.: HHH;

3. Cognome ZZZ, nato il 29/04/1982 in Cina Repubblica Popolare (EE), sesso: M, C.F.: ZZZ;



▪ **Trascrizione R.P. n.2463 – R.G. n.12594 del 05/06/2008 – Ipoteca volontaria**

Di complessivi Euro 324.000,00 a garanzia mutuo fondiario di anni 30 di originari Euro 162.000,00 concesso con atto a rogito notaio GGG di Prato del 30/05/2008 rep.n. 73703/11537 gravante –fra l'altro- sopra i seguenti immobili:

Immobili: Unità negoziale 1: Immobile 1: Ommissis. Immobile 2: Comune C529 Cerreto Guidi (FI), Cat. Fabbricati Sezione urbana – Foglio 28 Particella 291 Subalterno 503 Natura E – Ente Comune. Indirizzo Via Provinciale Cerretese n.c.72/74.

Soggetti: A favore: 1. **MMM.** sede Siena (SI) C.F.: MMM. Domicilio ipotecario eletto: Siena, Piazza Salimbeni n.3, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Contro: **1.XXX** nato il 01/03/1982 in Cina Repubblica Popolare (EE), sesso: M, C.F.: XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Debitori non datori di ipoteca: 1. **WWW**, nata il 18/06/1957 in Cina Repubblica Popolare (EE), sesso: F, C.F.: WWW;

2. **HHH**, nato il 15/03/1979 in Cina Repubblica Popolare (EE), sesso: M, C.F.: HHH;

3. **ZZZ**, nato il 29/04/1982 in Cina Repubblica Popolare (EE), sesso: M, C.F.: ZZZ;

▪ **Trascrizione R.P. n.11773 – R.G. n.15966 del 15/10/2012 – Verbale di pignoramento immobili**

Nascente da atto cautelare emesso da Ufficiale Giudiziario di Firenze il 16/09/2012 n.11625/2012 gravante –fra l'altro- sopra i seguenti immobili:

Immobili: Unità negoziale 1: Immobile 1: Ommissis. Immobile 2: Comune C529 Cerreto Guidi (FI), Cat. Fabbricati Sezione urbana – Foglio 28 Particella 291 Subalterno 503 Natura E – Ente Comune. Indirizzo Via Provinciale Cerretese n.c.72/74.

Soggetti: A favore: 1. **SSS** sede Conegliano (TV) C.F.: SSS, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Contro: **1.XXX** nato il 01/03/1982 in Cina Repubblica Popolare (EE), sesso: M, C.F.: XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

▪ **Trascrizione R.P. n.581 – R.G. n.850 del 16/01/2013 – Verbale di pignoramento immobili**

nascente da domanda giudiziale - Ufficiale Giudiziario di Firenze il 04/12/2012 n.15865/2012 gravante sopra i seguenti immobili:

Immobili: Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune C529 Cerreto Guidi (FI), Cat. Fabbricati Sezione urbana – Foglio 28 Particella 291 Subalterno 502 Natura A3 – Abitazione di tipo economico. Consistenza 7,0 vani. Indirizzo Via Provinciale Cerretese n.c.74. Immobile 2: Comune C529 Cerreto Guidi (FI), Cat. Fabbricati Sezione urbana – Foglio 28 Particella 291 Subalterno 500 Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse. Consistenza: 32 mq. Indirizzo Via Provinciale Cerretese n.c.72. Immobile 3: Comune C529 Cerreto Guidi (FI), Cat. Fabbricati Sezione urbana – Foglio 28 Particella 291 Subalterno 503 Natura E – Ente Comune. Indirizzo Via Provinciale Cerretese n.c.72/74.



Soggetti: A favore: **1. MMM.** sede Siena (SI) C.F.: MMM. Domicilio ipotecario eletto: Siena, Piazza Salimbeni n.3, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Contro: **1.XXX** nato il 01/03/1982 in Cina Repubblica Popolare (EE), sesso: M, C.F.: XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sul nominativo **VW**. – Periodo dal **24/08/2003** a tutto il **16/10/2012**

▪ **Trascrizione R.P. n.976 – R.G. n.1497 del 23/01/2004 – Certificato di denunciata successione**

dipendente dalla dichiarazione registrata all'ufficio di Empoli il 18/12/2003 n.18/909/1 di VW deceduto ad intestato il 24/08/2003, avente ad oggetto i seguenti immobili:

Immobili: Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune C529 Cerreto Guidi (FI), Cat. Fabbricati Sezione urbana – Foglio 28 Particella 291 Subalterno 300 Natura A3 – Abitazione di tipo economico. Consistenza 8,5 vani. Indirizzo Via Provinciale Cerretese n.c.74. Immobile 2: Comune C529 Cerreto Guidi (FI), Cat. Fabbricati Sezione urbana – Foglio 28 Particella 291 Subalterno 301 Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse. Consistenza: 35 mq. Indirizzo Via Provinciale Cerretese n.c.74. Unità negoziale n.2 omissis.

Soggetti: A favore: **1. DDD** nata il 07/08/1938 a Nocera Inferiore (SA) Sesso: F, C.F.: DDD, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 3/8; **2. VW** nato il 07/08/1979 a Empoli (FI) Sesso: M, C.F.: VW, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 3/8;

. Contro: **1. VW** nato il 05/01/1934 a Cinigiano (GR), sesso: M, C.F.: VW, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 3/4.

Sezione D: ulteriori informazioni: Sogg n.1 coniuge. Sogg n.2 figlio.

▪ **Trascrizione R.P. n.7016 – R.G. n.11339 del 05/06/2004 – Accettazione tacita di eredità**

dipendente da atto a rogito notaio GGG di Empoli del 06/04/2004 rep.n.2536 – data di morte: 24/08/2003, avente ad oggetto i seguenti e suddetti immobili:

Immobili: Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune C529 Cerreto Guidi (FI), Cat. Fabbricati Sezione urbana – Foglio 28 Particella 291 Subalterno 300 Natura A3 – Abitazione di tipo economico. Consistenza 8,5 vani. Indirizzo Via Provinciale Cerretese n.c.74 piano T-1. Immobile 2: Comune C529 Cerreto Guidi (FI), Cat. Fabbricati Sezione urbana – Foglio 28 Particella 291 Subalterno 301 Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse. Consistenza: 35 mq. Indirizzo Via Provinciale Cerretese n.c.74 piano T.

Soggetti: A favore: **1. DDD** nata il 07/08/1938 a Nocera Inferiore (SA) Sesso: F, C.F.: DDD, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 3/8; **2. VW** nato il 07/08/1979 a Empoli (FI) Sesso: M, C.F.: VW, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 3/8. Contro: **1. VW** nato il 05/01/1934 a Cinigiano (GR), sesso: M, C.F.: VW, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 6/8.



Sezione D: ulteriori informazioni: L'atto di cui si chiede la trascrizione è già stato depositato presso codesta conservatoria unitamente ad altra nota iscritta il 17/04/2004 al n.1847 part. Accettazione dell'eredità di VV, apertasi in Cerreto Guidi il 24/08/2003 (Dichiarazione di successione registrata a Empoli il 12/01/2004 al n.18 vol.909, trascritta a Pisa il 23/01/2004 al n.976 part.). A detta successione sono stati chiamati, quali unici eredi il coniuge DDD ed il figlio VV; l'identificazione dei beni ereditati è stata effettuata con le seguenti limitazioni: sono stati indicati solo i beni oggetto dell'atto che ha comportato l'accettazione dell'eredità; i dati catastali di questi ultimi inoltre sono stati indicati conformemente a quanto risulta dalla vendita, pertanto per più estese notizie in ordine alla composizione dell'asse ereditario si rinvia ai dati risultanti dalla dichiarazione di successione.

- **Trascrizione R.P. n.7926 – R.G. n.12591 del 05/06/2008 – Compravendita** suddetta dipendente dal citato atto a rogito notaio MMM del 30/05/2008 rep.n.73700/11534.
- **Trascrizione R.P. n.7927 – R.G. n.12592 del 05/06/2008 – Compravendita** suddetta dipendente dal citato atto a rogito notaio MMM del 30/05/2008 rep.n.73701/11535.

Sul nominativo DDD. – Periodo dal 09/09/1986 a tutto il 16/10/2012

- **Trascrizione R.P. n.7079 – R.G. n.10350 del 17/09/1986 – Compravendita**

dipendente dall'atto a rogito notaio GGG di Empoli del 09/09/1986 rep.n.1258/481.

Soggetti: A favore: **1. VV** nato il 05/01/1934 a Cinigiano (GR), sesso: M, C.F.: VV. **2. DDD** nata il 07/08/1938 a Nocera Inferiore (SA) Sesso: F, C.F.: DDD, coniugi in comunione legale dei beni. Contro: **1. VV** nato il 10/08/1940 a Cinigiano (GR), C.F.: VV celibe.

Contale atto il soggetto CONTRO ha venduto ai soggetti A FAVORE che hanno acquistato in comunione legale la quota indivisa per ad ½ dell'intero (essendo l'altra metà già di proprietà di VV) del vecchio fabbricato sito in Cerreto Guidi, loc. La Brota, via Empolese (ora via Provinciale Cerretese) n.74, costituito al piano terreno da cantina, magazzino, legnaia e conigliaia, ed al piano primo da cucina e tre camere, oltre accessori, con annesso piccolo resede della superficie di circa 50mq, al quale si accede dalla casa a da un vicolo adiacente al fabbricato stesso, che si diparte dalla via Empolese. Al NCEU partita n.506, foglio 28, part.291, sub2, per quanto riguarda il piano primo, mentre non risulta rappresentanza catastale per quanto attiene il piano terreno e pertanto le Parti si sono obbligate, ove occorra, a presentare la relativa denuncia. I beni venduti sono censiti al NCT al foglio 28, dalla intera part. 291, sotto la partita speciale 1.

- **Trascrizione R.P. n.976 – R.G. n.1497 del 23/01/2004 – Certificato di denunciata successione** suddetta dipendente dalla citata successione di VV;
- **Trascrizione R.P. n.7016 – R.G. n.11339 del 05/06/2004 – Accettazione tacita dell'eredità di VV** suddetta dipendente dal citato atto per notaio CCC del 06/04/2004 rep.n.2536.



- Trascrizione R.P. n.7926 – R.G. n.12591 del 05/06/2008 – Compravendita suddetta dipendente dal citato atto a rogito notaio MMM del 30/05/2008 rep.n.73700.
- Trascrizione R.P. n.7927 – R.G. n.12592 del 05/06/2008 - Compravendita suddetta dipendente dal citato atto a rogito notaio MMM del 30/05/2008 rep.n.73701.

Sul nominativo **VV**. – **Periodo dal 02/01/1976 a tutto il 16/10/2012**

- Trascrizione R.P. n.976 – R.G. n.10350 del 17/09/1986 – Compravendita suddetta dipendente dal citato atto per notaio GGG del 09/09/1986 rep.n.1258.
- Trascrizione R.P. n.976 – R.G. n.1497 del 23/01/2004 – Certificato di denunciata successione suddetta dipendente dalla citata successione di VV;
- Trascrizione R.P. n.7016 – R.G. n.11339 del 05/06/2004 – Accettazione tacita dell'eredità di VV suddetta dipendente dal citato atto per notaio CCC del 06/04/2004 rep.n.2536.

8. Regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'articolo 46 del D.Lgs. 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;

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico di Cerreto Guidi in data 16/04/14 risultano i seguenti atti abilitativi relativi al fabbricato:

- **Prat. N.308/87:** Concessione n.1510/87 presentata il 19/12/1987, rilasciata il 25/02/88. Intestata a VV e DDD. Oggetto: Variante alla Conc 1510 del 17/07/1987 modifiche a fabbricato di civile abitazione;
- **Prat. 74/87:** Domanda di Abitabilità del 11/04/89 prot. 3864;
- **Prat. N.204/95:** DIA presentata il 25/10/95. Intestata a VV. Oggetto: Sostituzione del manto di copertura.
- **Prat. 39/03:** Concessione Edilizia n.32/04 del 24/03/2004. Intestata a VV e DDD. Oggetto: Frazionamento e ristrutturazione di civile abitazione;
- **Prat. 512/04:** Variante alla Conc. Ed. 32/04 del 16/12/2005. Variante alla precedente. Fine dei lavori del 11/03/2008;
- **DIA 419/08:** Presentata il 15/10/2008 prot. 18975. Intestata a XXX. Oggetto: Cambio d'uso da civile abitazione a laboratorio familiare. Inizio dei lavori presentati il 12/12/2008. Fine dei lavori del 14/01/2009;



- **Non oggetto di perizia: Prat. 160/09:** Prot.7452. Presentata il 27/04/2009. Intestata a XXX.
Oggetto: Installazione di pannello solare per la produzione di acqua calda.

Non risulta agli atti Certificato di Agibilità.

Dall'informazione reperita presso l'ufficio di edilizia privata del comune risulta che l'immobile è stato costruito in data precedente al 01/09/1967.

Conformità urbanistica:

Per quanto all'Autorimessa identificata catastalmente con il sub 500:

L'autorimessa (locale identificato con n.3 sulla pianta allegata) attualmente risulta utilizzata come cucina (vedi destinazione tra parentesi) con gli attacchi degli impianti sul lato destro. Il ripostiglio (identificato con n.4 sulla pianta allegata) risulta un bagno. Per l'altezza dei locali detti usi non sono ammessi dal vigente Regolamento Edilizio, motivo per il quale i locali non possono essere sanati e quindi occorre ripristinare detti usi allo stato assentito dalla Concessione edilizia n.32/04.

Di seguito la sottoscritta ctu **dichiara** che detto immobile **non è conforme** agli strumenti urbanistici. Il ripristino allo stato assentito consiste nella demolizione del caminetto a destra dell'ingresso, eliminazione del mobile cucina e corrispettivi collegamenti degli impianti e rivestimenti, sostituzione della porta finestra dell'ingresso carrabile e montaggio di una saracinesca; smontaggio degli apparecchi del bagno, rimozione dei rivestimenti e dei collegamenti degli impianti.

Per quanto al Laboratorio identificato catastalmente con il sub 504:

La zona laboratorio (locali identificati con n.12, 13, 14, 15 e 16 sulla pianta allegata) non risulta essere conforme al vigente Regolamento Edilizio sia per l'altezza attuale dei locali sia per le sue dimensioni e per la mancanza in alcuni di rapporti aero-illuminanti. Nello stesso modo per il locale identificato con il n.7 occorre ripristinare l'altezza da 2.65 a 2.70 come allo stato assentito della DIA 419/08.

Di seguito la sottoscritta ctu **dichiara** che detto immobile **non è conforme** agli strumenti urbanistici. Il ripristino consiste nello smontaggio delle porte e delle tramezzature interne e la sopraelevazione dei controsoffitti dei locali suindicati.

Ai fini della presente perizia tutti i lavori "di ripristino" complessivi per le due unità (sub 500 e sub 504) si possono stimare forfettariamente in **Euro 15.000,00 circa**.



9. Valore dell'immobile sia libero che occupato; valore di mercato e prezzo a base d'asta.

a) *il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),*

La presente stima è stata realizzata secondo il Codice ABI, finalizzato a perseguire obiettivi di trasparenza ed efficienza e redatto tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standards IVS, Royal Institution Of Chartered Surveyors RICS e European Valuation Standards EVS*) e del Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale.

Il criterio da adottare per la valutazione del bene è "il più probabile valore di mercato" tramite il "Metodo per comparazione di mercato" utilizzando dei dati immobiliari appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di perizia. In questo caso si sono considerate sia le quotazioni indicate dall'Agenzia del Territorio (OMI) sia valori individuati attraverso indagini sul mercato locale tramite web riferite al prezzo reale di compravendita e/o locazione per metro quadrato (utile o lordo) relative ad immobili con destinazione residenziale mirata sulla zona in cui insiste il bene per ricavare il valore dell'autorimessa alla voce box.

Per quanto al laboratorio occorre evidenziare che l'attuale unità immobiliare pur avendo una destinazione laboratorio artigianale nella sua fattispecie nasce e possiede le caratteristiche di una civile abitazione come si evince sia per la distribuzione interna dei locali riferita agli atti depositati in comune sia per i prospetti, le finestre, la terrazza tergestina, materiali edili utilizzati, ecc.

Sia i valori dell'OMI sia i valori ottenuti dalla web inquadrano i laboratori come capannoni prefabbricati e quindi il suo valore commerciale al metro quadrato risulta sostanzialmente più basso in confronto con quello residenziale. Per questo motivo, ai fini di poter dare una giusta valutazione che rispecchi i valori reali di mercato, la sottoscritta ctu prenderà come riferimento i valori riferiti alla civile abitazione anziché i valori di riferimento per la destinazione produttiva.

Dalla web non emergono dati relativi ai valori dell'autorimessa quindi si considerano soltanto i valore dell'OMI ai fini della presente perizia.

I valori indicati dall'OMI, relativi al secondo semestre 2013 (ultima pubblicazione), sono i seguenti:

Provincia: FIRENZE

Comune: CERRETO GUIDI

Fascia/zona: Periferica / PERIFERIA DEL CAPOLUOGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale - Produttiva

Tabella valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
Box Abitazioni civili	Normale	700	900	L	2,9	3,7	N
	Normale	1300	1800	L	4,8	6,6	N
Laboratori	Normale	500	700	L	2,5	3,5	N

I valori della destinazione "Laboratorio" sono stati riferiti solo come dato informativo che giustifica quanto accennato in precedenza.

Considerando che l'immobile oggetto di perizia è in carente stato di manutenzione da ristrutturare si ritiene di applicare la media del valore di mercato suddetto. Pertanto:

Per l'autorimessa = $(€ 700/mq + € 900/mq / 2) = € 800,00/mq$ (considerando la superficie lorda);

Per il laboratorio = $(€ 1300/mq + € 1800/mq / 2) = € 1.550,00/mq$ (considerando la superficie lorda);

Vista la particolarità dell'immobile (laboratorio con caratteristiche di civile abitazione) non sono emerse dalle indagine sul web dati da poter confrontare.

Tenuto conto degli elementi citati, delle caratteristiche dell'immobile e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si ritiene che il valore medio commerciale delle unità immobiliari possa risultare come segue:

Valore commerciale:

Ai fini della stima la superficie viene determinata ai sensi del DPR del 23/03/98 n.138

Superficie convenzionale autorimessa e	mq 17.95 circa
locali accessori (35.89) x 50% =	~ 18.00 mq

Superficie convenzionale laboratorio e	mq 132.84 circa
pertinenze	~ mq 133.00

VALORE DI STIMA - LIBERO:

Autorimessa: Il valore commerciale stimato per zona Comune di Cerreto Guidi, zona urbana in funzione allo stato dell'immobile è pari a circa € 800,00/mq commerciale

$$€ 800,00/mq \times 18,00mq = \text{Euro } 14.400,00$$

Mentre per il Laboratorio: Il valore commerciale stimato per zona Comune di Cerreto Guidi, zona urbana in funzione allo stato dell'immobile è pari a circa € 1550,00/mq commerciale

$$€ 1.550,00/mq \times 133,00mq = \text{Euro } 206.150,00$$



Il bene comune non censibile, (sub 503) non viene stimato separatamente ma è da considerare comprensivo del cespite.

Sommando e arrotondando:

VALORE DI STIMA LIBERO	Euro 220.500,00
-------------------------------	------------------------

b) il prezzo a base 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);

Partendo dal valore di stima degli immobili di Euro 220.500,00 e considerando l'abbattimento di: Euro 15.000,00 per il ripristino allo stato assentito come accennato precedentemente; e ai fini di facilitare la vendita, considerando che questa viene eseguita in via giudiziale e quindi tenendo conto dei meccanismi dell'asta (pagamento in contanti, deposito per partecipare, difficoltà della visita dell'immobile, ecc.), la sottoscritta c.t.u. ritiene di applicare al valore di stima una riduzione di valore di circa il 20%

Si tiene: Euro (220.500,00 – Euro 15.000,00) x –20% (Euro 41.100,00) = Euro 164.400,00

Quindi arrotondando:

PREZZO BASE D'ASTA	Euro 164.000,00
---------------------------	------------------------

10. In caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso.

a) il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

Dall'atto di pignoramento il bene immobile risulta pignorato per la **intera quota** intestata all'esecutato XXX.

*b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura;*

Considerato che il pignoramento risulta per l'intera quota intestata all'esecutato non ci sono presupposti per considerare la possibilità della divisione in natura dei beni in oggetto.

Tuttavia il cespite per la sua natura potrebbe essere oggetto di divisione considerando l'autorimessa (sub 500) e il laboratorio (sub 504) separatamente. Nella presente perizia si è evitato questa divisione in lotti seguendo le indicazioni che l'Ill.mmo Sig. Giudice ha reso noto nel febbraio 2014.



11. Regime impositivo della vendita

nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

Ai sensi dell'art.10 del D.Lgs 23 del 14/03/2011 e art.26 del D.Lgs 104 del 12/09/2013 il regime impositivo di un bene immobile ad uso non abitativo come in questo caso e da persona fisica (soggetto passivo IVA) dal 01/01/2014 si applica come segue:

Nel caso di acquirente privato: imposta di registro in misura del 9% sul valore catastale, con imposta minima di Euro 1.000,00, imposta ipotecaria e catastale in misura fissa di Euro 50,00 ciascuna.

Nel caso di acquirente soggetto IVA: imposta di registro 9%, ipotecaria 3% e catastale 1%, con imposta minima di Euro 200 ciascuna, oltre IVA con aliquota ordinaria al 22%, aliquota intermedia del 10%.

Altre casistiche da verificare.

Comunque i dati sono da verificare al momento della vendita all'asta.

12. Riepilogo.

in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero / occupato);

Con la presente perizia è stato stimato un cespite destinato a laboratorio oltre autorimessa e accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che viene in sintesi individuato come segue:

▪ **Descrizione del cespite:**

Beni immobili facenti parti di un più ampio fabbricato posto in Comune di Cerreto Guidi (FI), via Provinciale Cerretese n.72/74, e più precisamente:

- Laboratorio artigianale con accesso dal n.c.74, posto su due piani, terreno e primo, e composto al piano terreno da ingresso e vano scala di collegamento in proprietà esclusiva ed al primo piano da n.6 vani, bagno, oltre accessori, per un complessivo di 113 mq, oltre a terrazza tergaile;
- Autorimessa, di circa 32 mq, posta al piano terreno del predetto fabbricato, avente accesso diretto sia dall'ingresso del laboratorio artigianale sia dal n.c.72, tramite il resede a comune.
- Bene comune non censibile comune ai subb 500 e 504 oltre al sub 501 (il quale non è oggetto del presente pignoramento)



▪ **Dati catastali:**

N.C.E.U. Comune Censuario di Cerreto Guidi (Codice C529) – Catasto dei Fabbricati – Provincia di Firenze:

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
28	291	500	-	-	C/6	3	32 mq	-	E. 133,87
28	291	504	-	-	C/3	5	113 mq	-	E. 636,12
28	291	503	-	-	-	-	-	-	-

Indirizzo via provinciale Cerretese n.74 – T (sub 500) e T-1 (sub 504)

Le unità catastali risultano intestate a:

- XXX nato in Cina Repubblica Popolare il 01/03/1982, C.F.: XXX, proprietà per 1/1;

NB: il sub 503 è bene comune non censibile e quindi non risultano intestatari. Bene comune ai sub 500 e 504 ed inoltre al 501 (non oggetto del presente pignoramento).

▪ **Superfici:**

Autorimessa:

Superficie calpestabile autorimessa e locali accessori	mq 31.98 circa	
Superficie convenzionale autorimessa e locali accessori (35.89) x 50% =		mq 17.95 circa ~ 18.00 mq

Laboratorio:

Superficie calpestabile laboratorio	mq 100.59 circa	
Superficie convenzionale laboratorio		mq 122.24 circa
Superficie calpestabile pertinenze	mq 21.15 circa	
Superficie convenzionale pertinenze 21.15 x 50% = mq 10.60		mq 10.60 circa
Superficie convenzionale laboratorio e pertinenze		mq 132.84 circa ~ mq 133.00

▪ **Stima del lotto:**

- Valore di stima libero intera quota = **€ 220.500,00**
- Prezzo base d'asta = **€ 164.000,00**

▪ **Disponibilità:**

Il bene risulta occupato dall'esecutato e famiglia ed inoltre altri componenti come da stato di famiglia, si presume che sia libero ai fini della vendita all'asta.



13. Documentazione energetica.

Provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d.lgs. 311/06e della l. 90/13, ad acquisire, ove esistente, la relativa documentazione energetica prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, predisporre l'A.P.E.;

L'immobile non possedeva documentazione energetica ai sensi del L. Dgs 192/05 e successive modifiche. Di conseguenza la sottoscritta c.t.u. a seguito del Provvedimento del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del 16 settembre 2013 e successivamente all'incarico ricevuto, ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato alla presente perizia relativamente al sub 504. Inoltre si è provveduto al deposito dell'Attestato presso il comune di Cerreto Guidi tramite posta elettronica certificata Pec del 17/07/2014 ore 15:11 e invio alla Regione Toscana – Direzione Politiche Ambientali, Energia e Cambiamenti Climatici – Settore Energia tramite posta elettronica normale in data 17/07/2014 ore 14:59.

L'APE relativo al sub 500 con destinazione autorimessa non è stato redatto ai sensi del D.L. 04/06/13 n.63 che all'art. 3 comma c.3.e) esclude l'applicazione dell'APE agli edifici destinati tra l'altro a box, cantine, ecc.

Vedi: All.6. Attestato di Prestazione Energetica (APE);

La sottoscritta c.t.u. ritenendo di aver sufficientemente e fedelmente risposto ai quesiti posti con l'incarico conferitogli, procede al deposito della presente Relazione Tecnico-estimativa presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze – Sezione Esecuzioni Immobiliari e resta a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento o adempimento.

Con osservanza.

Firenze, li 17 luglio 2014.-

La C.T.U.

Arch. Andrea Barbara S. Juarez

ALLEGATI:

1. Documentazione catastale: estratto di mappa, certificazione, planimetria catastale, elenco immobili;
2. Atto di provenienza: atto di compravendita;
3. Rilievo fotografico con schema dei punti di ripresa fotografica;



4. Elaborato grafico: Piante quotate con calcolo delle superfici dei locali;
5. Stato di famiglia;
6. Attestato di Prestazione Energetica;
7. Lettere raccomandate inizio operazioni peritali, avvisi di ricevimento delle raccomandate.

