

*Geometra Claudio Bagnoli*

Via del Bobolino 1/1- 50125-Firenze -Tel. e Fax : 055-2286332-- mobile: 335-7225588

[geomclaudiobagnoli@gmail.com](mailto:geomclaudiobagnoli@gmail.com)

[claudio.bagnoli@geopec.it](mailto:claudio.bagnoli@geopec.it)

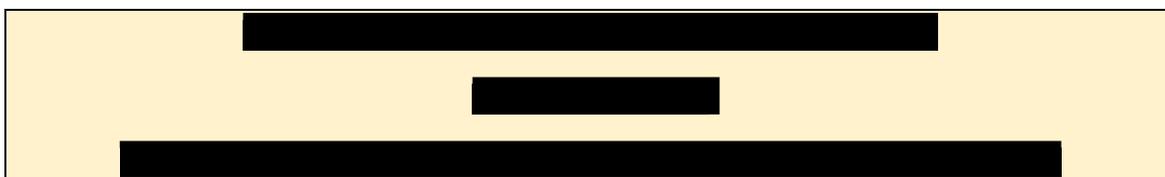
C.F.: BGNCLD53P10D612C- -P.I: 03423050487

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa Giovanna Mazza**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE -R.G. 40/2018**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**



Debitori

**PROSSIMA UDIENZA 05/10/2023**

**INCARICO:**

Il sottoscritto Geom. Claudio Bagnoli nato a Firenze il 10/09/1953, Cod. Fisc. BGN CLD 53P10 D612C, P.I. 03423050487, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al **n. 2938 dal 04-11-88** ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze **al n. 2534/11**, con studio in Firenze Via del Bobolino n.1/1, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura sopra citata, accettava l'incarico il 07/10/2020.

*Geometra Claudio Bagnoli*  
*Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

## **QUESITO:**

Il giudice **ordina** all'esperto Geom. Claudio Bagnoli:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore precedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore precedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**

**3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) con le seguenti regole di base: a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;**

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

c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

**5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;**

**6) QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;**

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

"Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

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, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti** aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

Geometa Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli** la

**la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già**

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

**corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

**12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**

in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

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

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

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

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

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

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

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

13. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima 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.**

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

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

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

**designa** a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode<sup>1</sup>.

**C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).**

**D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite**

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

**solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente\intervenuti.**

**E)** dispone acconto a titolo di fondo spese di €.800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

**F)** precisa che le **spese sostenute** saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a *forfait*.

**NB.** Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al procedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

**OGGETTO:**

**Beni in COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA**

**LOTTO UNICO:**

***Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PROPRIETA SUPERFICIARIA per un immobile uso laboratorio artigianale posto in Comune di San Casciano (FI), Via dell'Artigianato 1 , disposto al piano terra e primo oltre piazzale annesso circostante su tre lati.***

***-unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Casciano (FI) nel foglio di mappa 26 particella 505 sub.500 ex sub. 1 di cui alla variazione catastale 0096119 del 20-07-23, tipo mappale 87482 del 03-07-23.***

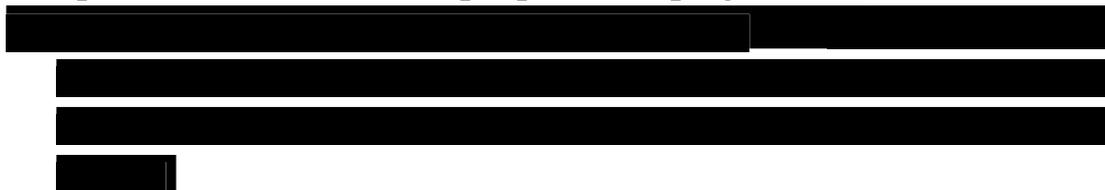
Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

## **Proprietà:**

**Per la quota dell'intero della proprietà superficiaria:**



### **RELAZIONE PERITALE**

**Premesso:**

- che in data 04/04/2023, dopo aver inviato i necessari avvisi tramite posta raccomandata, ho effettuato il sopralluogo presso i beni in esame. In tale occasione ho eseguito i rilievi di rito per la redazione della presente relazione estimativa che si articolerà sui seguenti capitoli:

- A) - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE**
  - Descrizione e caratteristiche dell'immobile
  - Finiture
- B) - INDIVIDUAZIONE CATASTALE**
- C) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'**
- D) - CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO**
- E) - ELENCAZIONE GRAVAMI**
  - Trascrizioni
  - Iscrizioni
  - Pendenze Condominiali
- F) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA**
- G) - EVENTUALI OCCUPAZIONI**
- H) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'**
- I) - FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI**
- L) - STIMA**
  - Valore PROP. SUPERFICIARIA
  - Prezzo base d'asta
- M) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**
- N) - RIEPILOGO**

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

## **A)-DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di un fabbricato artigianale , già sede di un magazzino edile adibito alla commercializzazione di prodotti per l'edilizia ██████████ posto in Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) Via dell' Artigianato n. 1 Loc. Bardella. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra oltre piazzale annesso su cui insistono varie tettoie. L'accesso al fabbricato è possibile attraverso una rampa carrabile che diparte da Via dell'Artigianato e che conduce nel piazzale antistante l'ingresso al piano terreno.

La zona di ubicazione dell'immobile è la parte artigianale del Comune di San Casciano nella quale compaiono vari fabbricati simili a quello in esame.

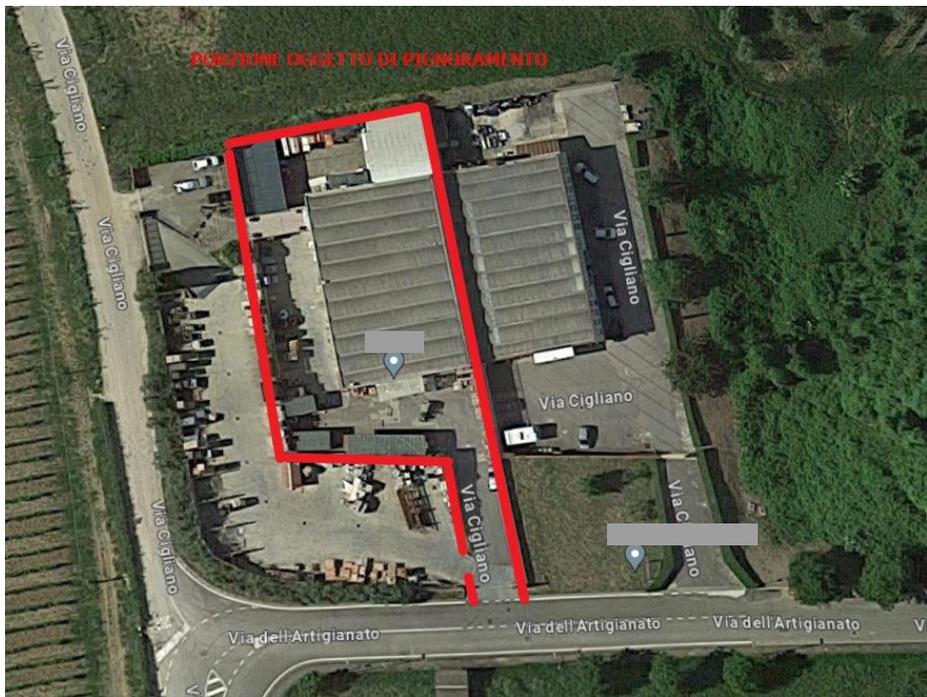
Il fabbricato è stato edificato nel 1982-83 in assegnazione di area edificatoria compresa nel Piano per insediamenti produttivi a carattere artigianale del Comune di San Casciano in loc. Bardella con concessione del **diritto di superficie**.

Il fabbricato costruito con strutture prefabbricate in c.a. vibrato e precompresso, murature miste, solai predal in c.s. con copertura in con travi piane e lastre in cemento amianto (eternit). La muratura di tamponamento è realizzata in blocchi di argilla espansa e lapillo vulcanico. Alcune porzioni di suddivisione interna sono in laterizio intonacate e tinteggiate. Presenti al piano primo controsoffitti a pannelli. Nel complesso il fabbricato si trova in normali condizioni di manutenzione.

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*



*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

## **DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

Il fabbricato di cui trattasi è posto in posto in Comune di San Casciano Val di Pesa (FI) Via dell' Artigianato n. 1 Loc. Bardella, si eleva su due piani fuori terra e risulta così composto:

### **al Piano Terreno :**

-da ampio locale uso magazzino, di cui uno provvisto di soppalco oltre area vendita ed esposizione formata da due locali disimpegno e servizi igienici.

### **Piano Primo:**

collegato da scala interna è composto da due locali uso ufficio oltre a due ampi locali di esposizione materiali edili oltre un servizio igienico ed una passerella di collegamento al piazzale limitrofo di altra proprietà;

**Confini:** Via dell'artigianato su più lati, stessa proprietà..s.s.a.

### **Alla porzione immobiliare sono annessi:**

-piazzale esclusivo antistante sul quale insistono **sette tettoie** come da schema sotto riportato;

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

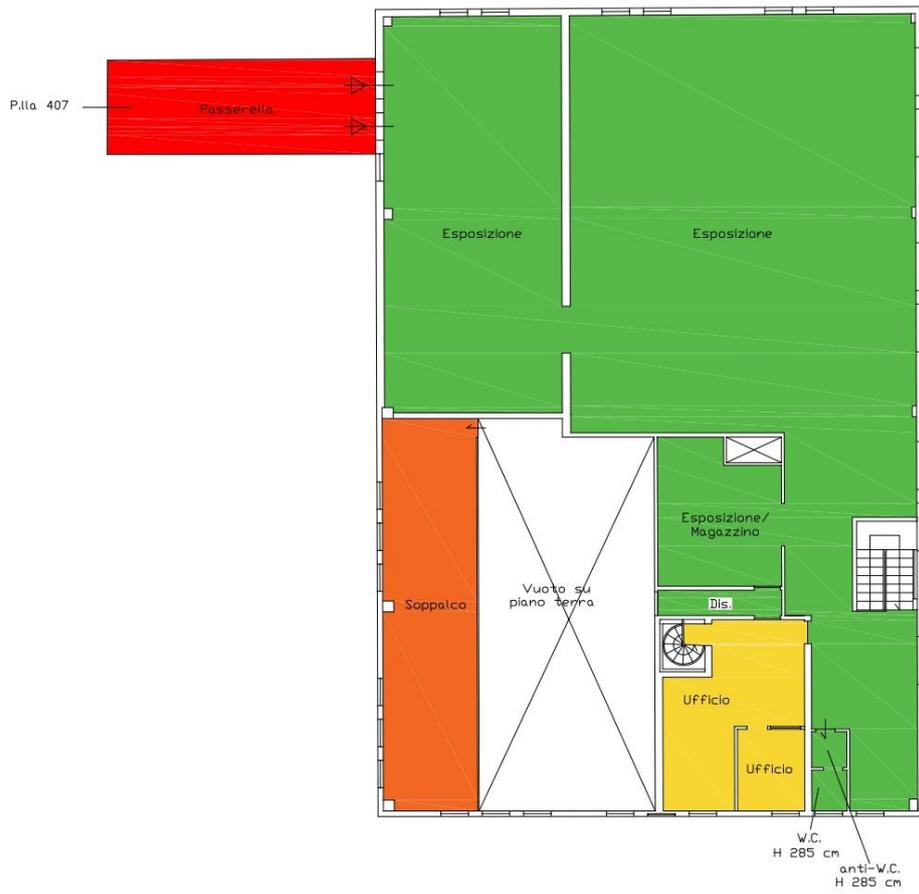


*Geometra Claudio Bagnoli*  
*Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

PIANO PRIMO  
H 303 cm



*Geometra Claudio Bagnoli*  
*Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

CALCOLO DELLA SUPERFICIE NETTA						
CTU Esecuzione Immobiliare R.G. 40/2018						
<b>LABORATORIO in San Casciano V.P., Via dell'Artigianato n. 1, P.T-1</b>						
		lung.	x	larg.	=	mq.
<b>1</b>	<b>Magazzino materiali P.T.</b>	9,88	x	29,44	=	290,87
		9,79	x	15,70	=	153,70
						<b>444,57</b>
<b>2</b>	<b>Soppalco magazzino</b>	14,01	x	3,48	=	48,75
						<b>48,75</b>
						<b>Sup. Magazzino 493,33</b>
<b>3</b>	<b>Eposizione P.T.</b>	5,11	x	4,90	=	25,04
		3,33	x	2,02	=	6,73
		7,43	x	2,41	=	17,91
		9,50	x	3,66	=	34,77
		2,87	x	2,92	=	8,38
						<b>92,82</b>
<b>4</b>	<b>Antibagno P.T.</b>	1,94	x	2,35	=	4,56
						<b>4,56</b>
<b>5</b>	<b>Bagno P.T.</b>	2,07	x	1,30	=	2,69
						<b>2,69</b>
<b>6</b>	<b>Dis./Rip. P.T.</b>	1,52	x	4,88	=	7,42
						<b>7,42</b>
<b>7</b>	<b>Scala a chiocciola</b>	2,02	x	1,52	=	3,07
						<b>3,07</b>
<b>8</b>	<b>Ingresso esposizione P.T.</b>	2,31	x	2,44	=	5,64
		3,21	x	2,68	=	8,60
		5,10	x	2,53	=	12,90
						<b>27,14</b>
<b>9</b>	<b>Uffici P.1</b>	5,15	x	4,78	=	24,62
		3,53	x	1,62	=	5,72
						<b>30,34</b>
<b>10</b>	<b>Antibagno e bagno P.1</b>	2,90	x	1,28	=	3,71
						<b>3,71</b>
<b>11</b>	<b>Saletta espositiva</b>	4,52	x	4,43	=	20,02
		2,40	x	1,03	=	2,47
						<b>22,50</b>
<b>12</b>	<b>Eposizione P.T.</b>	3,00	x	2,47	=	7,41
		4,16	x	3,85	=	16,02
		6,70	x	4,81	=	32,23
		15,45	x	12,57	=	194,21
		14,51	x	6,46	=	93,73
						<b>343,59</b>
						<b>Sup. Esposizione 537,84</b>
<b>13</b>	<b>Tettoie</b>					96,65
						70,10
						16,35
						14,90
						19,50
						17,95
						28,15
					<b>263,60</b>	
						<b>Sup. Tettoie 263,60</b>
<b>14</b>	<b>Piazzale</b>					805,40
						<b>805,40</b>
						<b>Sup. Piazzale 805,40</b>

Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

<b>SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE</b>							
		mq.		K Sup. netta		coeff.	mq.
<b>1</b>	<b>Sup. Magazzino</b>	493,33	x	1,10	x	1,00	<b>542,66</b>
<b>2</b>	<b>Sup. Esposizione</b>	537,84	x	1,10	x	1,10	<b>650,79</b>
<b>3</b>	<b>Sup. Tettoie</b>	263,60		***	x	0,20	<b>52,72</b>
<b>4</b>	<b>Sup. Piazzale</b>	805,40		***	x	0,10	<b>80,54</b>
						<b>TOTALE</b>	<b>1.326,70</b>

### **FINITURE**

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione rispetto all'uso che ne viene fatto, principalmente materiali edili e mostre di bagni, rivestimenti e finiture.

I pavimenti sono tipo industriale al quarzo nell'area a magazzino al piano terreno e monocotture al piano primo ed aree esposizione.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate ed i soffitti sono in prefabbricato. I serramenti esterni sono costituiti da infissi in metallo e vetro. L'impianto di elettrico risulta efficiente.

Il locale è dotato di impianto di condizionamento ad aria calda/fredda. Si rileva infatti la presenza di split alle pareti.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche, pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge.

### **B)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Premesso che nell'ambito delle operazioni peritali il sottoscritto rilevava che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ha annessi nel resede di pertinenza ad altri manufatti (tettoie, passerelle etc. etc.) eseguiti senza le relative autorizzazioni amministrative comunali e che pertanto nessun atto catastale risulta presente per tale manufatto;

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

-rilevato inoltre che l'immobile oggetto di esecuzione al suo interno ha posto in essere modifiche rispetto all'impianto originario tale da non rendere fedele la rappresentazione catastale;

-rilevato che tali inadempienze appaiono rilevanti nell'ambito della giusta identificazione dei beni e che allo stato non risulta pertanto possibile una corretta corrispondenza catastale.

Al fine di porre correzione al problema rilevato, il sottoscritto previa autorizzazione da parte del GE e del creditore precedente provvedeva ad eseguire i corretti aggiornamenti catastali;

-Rilievo dei luoghi, redazione e presentazione di tipo mappale per introduzione in mappa delle tettoie , dei manufatti ad essa attinente oltre che gli ampliamenti dei fabbricati:

-Rilievo dei luoghi, redazione e presentazione di nuova planimetria catastale a variazione con elaborato planimetrico:

Ciò premesso si rimette qui di seguito la corretta rappresentazione catastale dopo gli avvenuti aggiornamenti:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Casciano (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati alla attuale proprietà e così rappresentati:

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/09/2023**

**Dati identificativi:** Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (H791)  
(FI)

Foglio 26 Particella 405 Subalterno 500

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

(H791) (FI)

Foglio 26 Particella 405

**Classamento:**

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

Rendita: Euro 3.741,73

Categoria C/3a), Classe 3, Consistenza 1050 m2

Foglio 26 Particella 405 Subalterno 500

Indirizzo: VIA DELL'ARTIGIANATO n. 1 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 1.340 m2

### **Intestati catastali**

1. [REDACTED]

Diritto di: Oneri utilista della superficie

2. [REDACTED]

Diritto di: Diritto del concedente

### **Dati identificativi**

dal 30/10/2001 al 20/07/2023

Immobile predecessore

Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

(H791) (FI)

Foglio 26 Particella 405 Subalterno 1

COSTITUZIONE del 30/10/2001 Pratica n. 382551 in

atti dal 30/10/2001 COSTITUZIONE (n. 3552.1/2001)

Immobile attuale

Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

(H791) (FI)

Foglio 26 Particella 405 Subalterno 500

VARIAZIONE del 20/07/2023 Pratica n. FI0096119 in

atti dal 20/07/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.3209515.20/07/2023

AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI

SPAZI INTERNI (n. 96119.1/2023)

### **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (H791)(FI) Foglio 26 Particella 405 Sub. 1

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

1 [REDACTED]

[REDACTED]

dal 30/10/2001 al 20/07/2023

**Diritto di: Oneri utilista della superficie**

1. COSTITUZIONE del 30/10/2001 Pratica n. 382551  
in atti dal 30/10/2001 COSTITUZIONE (n. 3552.1/2001)

2. [REDACTED]

[REDACTED]

dal 30/10/2001 al 20/07/2023

**Diritto di: Diritto del concedente**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. VARIAZIONE del 20/07/2023 Pratica n. FI0096119

in atti dal 20/07/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.

AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3209515.20/07/2023

AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.  
96119.1/2023)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

La planimetria catastale dell'immobile Protocollo NSD n.  
ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.3209515.20/07/2023  
affidente i beni sopra detti depositata in Catasto risulta corrispondente  
allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

### **C) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

**Per la piena proprietà SUPERFICIARIA del 100/100:**

[REDACTED]

Atto di concessione diritto di superficie su area destinata alla costruzione di un laboratorio artigianale (senza abitazione ) in Loc. Bardella 27 legge 22-10-71 n. 865) rogato Segretario Comunale del 26-01-1983 rep. 10770 registrato a Firenze il 18-03-1983 n. 3444 e rettificato con atto rep. 10796 del 24-06-83.

Si precisa che la proprietà dei beni sopra descritti è stata indicata in base al risultato degli accertamenti svolti dal sottoscritto CTU e dalla certificazione ipotecaria e catastale depositata in atti.

### **D) - CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO**

Si precisa che la descrizione del bene e la sua identificazione catastale sono correttamente riportate nell'atto di pignoramento e corrispondono quindi a quanto rilevato dalla documentazione reperita e dagli accertamenti svolti.

### **E) -ELENCAZIONE GRAVAMI- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 13-09-2023 per le trascrizioni ed iscrizioni sui beni di cui al Lotto in esame risultano le seguenti formalità:

**Ispezione telematica** Ispezione n. T319148 del 13/09/2023  
per immobile

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

### **Dati della richiesta**

Immobilie : Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 26 - Particella 405 - Subalterno 1

Ulteriori restrizioni: Nessuna

### **Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 06/06/1996 al 13/09/2023

### **Elenco immobili**

Comune di SAN CASCIANO IN VAL DI PESA (FI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0026 Particella 00405 Subalterno 0001

### **Elenco sintetico delle formalità**

**1. ISCRIZIONE del 19/04/2002** - Registro Particolare 3230 Registro Generale 13849 Pubblico ufficiale NOTAIO VINCENZO MUZZI Repertorio 41209/6648 del 17/04/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

**2. ISCRIZIONE del 22/05/2003** - Registro Particolare 3930 Registro Generale 19593 Pubblico ufficiale STEIDL FRANCESCO Repertorio 41833/7056 del 13/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

**3. ISCRIZIONE del 24/07/2009** - Registro Particolare 5482 Registro Generale 33570 Pubblico ufficiale MASSARELLI POMPILO Repertorio 45862/14147 del 21/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

**4. ISCRIZIONE del 05/08/2013** - Registro Particolare 3826 Registro Generale 22194 Pubblico ufficiale MASSARELLI POMPILO Repertorio 48701/15982 del 02/08/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 40 del 04/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

**5. TRASCRIZIONE del 26/01/2018** - Registro Particolare 2460 Registro Generale 3390 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 112/2018 del 10/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **F) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Casciano (FI) è emerso che l'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un fabbricato edificato nel 1983 con Concessione n. 31/81 a seguito di piano Pip .

Per l'immobile in esame hanno fatto seguito i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione edilizia n. 31/81 del 08-05-82** pratica edilizia n. 31/81 per la costruzione di un capannone in area Pip ad uso laboratorio artigiano; delibera Consiglio Comunale n. 374 del 23-12-1980
- Concessione a variante del 10-07-82 alle concessioni n. 31-81 e 56-81 presentata assieme al titolare dell'immobile adiacente;
- Concessione a variante in corso d'opera del 30-07-84 alla concessione 31-81 per la realizzazione di locali ad uso uffici al piano terreno e volume al piano primo, oltre alla realizzazione di un muro di contenimento del terreno. Contestuale richiesta di utilizzo di una porzione di terreno adiacente di prop. Comune di

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

San Casciano, tutt'ora in uso [REDACTED]

- Domanda di permesso d'uso del capannone del 01-10-84 prot. 14230 priva di allegati che poi non ha avuto definizione;
- Domanda di allargamento del piazzale antistante pratica 44-97 del 02-04-87 avente parere favorevole ma priva di fase esecutiva;
- Domanda di realizzazione doppio volume interno quale solaio di calpestio del piano primo del 13-02-89 pratica n. 31-89 con conseguimento del parere favorevole da parte dell'amministrazione comunale decisione n. 2514 del 26-06-89. Si rileva agli atti che detto parere non costituisce rilascio di concessione.
- Concessione edilizia n. 130-90 del 02-12-96 per realizzazione di soppalco;
- Domanda di realizzazione di soppalchi interni e scala di sicurezza del 22-01-98 pratica n. 18-98 con parere USL negativo e privo di concessione edilizia;
- Art. 26 n. 742-99 del 06-12-99 per modifiche interne al piano terreno. Si rileva la sospensione della pratica per carenza di documentazione con comunicazione del 16-12-99 prot. 9749 che rende inefficace il titolo edilizio;
- Autorizzazione edilizia del 13-09-2001 n. 48-01 pratica n. 2001 /0113 per realizzazione di modifiche interne ed esterne al capannone;
- Concessione n. 2003/120 del 21-11-2003 a variante in corso d'opera della Concessione 113-01 sopra detta;
- Deposito di stato finale del 07-02-2005 per quanto effettivamente realizzato in merito alla Concessione 113-01 e successiva variante del 21-11-2003;
- Richiesta di concessione pratica 151-2005 del 11-03-2005 per ampliamento che risulta sospesa dal SUAP e non portata a definizione;
- Richiesta di parere preventivo per ampliamento pratica 651 del

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

2005 del 20-10-2005;

### **OSSERVAZIONI**

Da quanto sopra rilevato, si ritiene, quindi, che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile alla Concessione n. **2003/120** del 21-11-2003 a variante in corso d'opera della **Concessione 113-01** sopra detta ed al successivo deposito di **stato finale del 07-02-2005** per quanto effettivamente realizzato in merito alla Concessione 113-01 e successiva variante del 21-11-2003.

#### **Si rileva inoltre l'assenza della certificazione di agibilità o permesso d'uso.**

Per quanto attiene il confronto tra lo stato attuale e lo stato legittimo per quanto realizzato al 07-02-2005, si rilevano le seguenti difformità:

- Realizzazione della passerella con relativa modifica prospettica delle aperture tra il fabbricato principale P1 e la zona di terreno adiacente di proprietà del Comune. Tale manufatto era già presente nella variante pratica 120 del 2003 ma dichiarato come non realizzato nello stato finale del 07-02-2005 e quindi, poiché risulta eseguita evidentemente in epoca successiva senza ulteriore titolo edilizio, è priva di autorizzazione;
- Realizzazione di n. 7 tettoie nel piazzale esclusivo di pertinenza come meglio evidenziato nella planimetria catastale presentata a variazione ;
- Realizzazione di scaletta esterna in metallo per l'accesso al piazzale soprastante;
- Tamponatura parziale di un portellone di accesso esterno laterale;
- Lievi modifiche alle finestrate al piano primo;
- Realizzazione di porzione di soppalco interno di circa mq. 50,00 con accesso dal magazzino mediante scala retrattile;
- Ampliamento della zona esposizione al piano terra mediante tamponatura di porzione del magazzino;

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

- Modifiche interne alle tramezzature della zona esposizione piano terra e piano primo;
- Mancata realizzazione di una scala interna tra magazzino ed uffici;
- Omessa realizzazione di lucernai;

In relazione a quanto sopra rilevato al fine di provvedere ad una eventuale regolarizzazione delle opere non legittimate è necessario al Comune di San Casciano accertamento di conformità in sanatoria anche paesaggistica con eventuale rimessa in ripristino con demolizione delle opere non sanabili (vedi probabilmente le tettoie). Si indica inoltre che la copertura del capannone realizzata in lastre di eternit sarebbe necessario bonificare con una ingente spese tecnica. Per tali adempimenti tecnici ed operativi si indica l'importo complessivo di **Euro 20.000,00** oltre oneri di legge che andranno considerate in detrazione nella determinazione del valore di stima della proprietà superficiaria;

#### **G) - EVENTUALI OCCUPAZIONI**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla [REDACTED] con [REDACTED] contratto di affitto del 01-05-2008 registrato a Firenze il 09-05-2008 , durata 6 anni con rinnovo automatico, per un canone iniziale 2.000,00 Euro mensili. In data 01-09-2017 il canone è stato variato in 1050 Euro mensili, vedi atto modificativo registrato a Firenze il 14-09-2017 n. 7062. Si rileva che detto canone riveduto successivamente in Euro 1050,00 non risulta congruo con i prezzi di mercato per i quali si stima un canone di **E. 2.200,00 mensili in regime di libero mercato-** Si precisa tuttavia che per quanto rilevato dai vincoli contrattuali cui è obbligato il concessionario (diritto di superficie) il canone di locazione non può essere superiore al 3,75% del prezzo di vendita del laboratorio determinato con i criteri indicati nell'art. 7 del contratto di concessione del diritto di superficie. Tale disposizione si attua dal momento in cui

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

l'immobile non risulta svincolato per non avere ottenuto la licenza di uso e trascorso 20 anni dall'ottenimento. Vedi art. 7 ultimo comma delle condizioni generali di contratto.

#### **H) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'**

L'immobile è di proprietà dell'esecutato per la quota dell'intero, pertanto non ricorrono i presupposti per procedere alla divisibilità dell'immobile.

#### **I) - FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI**

L'unità immobiliare con i suoi accessori così come costituiti sono da considerarsi un unico lotto e pertanto non si dà luogo alla formazione di lotti separati.

#### **L) - STIMA**

Premesso che:

- -il bene in esame risulta adibito ad uso artigianale e che lo stesso è stato concesso all'esecutato in proprietà superficiaria per la quota dell'intero;
- -l'immobile risulta occupato con contratto di affitto come sopra indicato;
- -che la stima terrà in considerazione il valore del diritto di superficie da determinarsi con il vincolo indicato dall'art. 7 del contratto di concessione di cui alle condizioni generali stipulato in data 26-01-83;
- che il sottoscritto ai fini di accertare la metodologia da adottare ha interpellato il [REDACTED], proprietario dell'area, il quale tramite il funzionario [REDACTED] riferiva quanto segue (vedi email allegata alla presente relazione) :

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

**1-**per la determinazione del valore, va verificato preliminarmente se il [REDACTED] è ancora assoggettato ai vincoli di determinazione del prezzo contenuti nel contratto di concessione del diritto di superficie perché se così fosse, la stima deve essere fatta con quelle regole.

**2-**Viceversa, se non ci sono più vincoli, la stima può essere fatta con i prezzi di mercato, tenendo tuttavia conto che si tratta di diritto di superficie e che, se gli acquirenti non riscattano la proprietà del suolo, trascorsi gli anni residui del diritto di superficie, l'immobile torna in proprietà del comune;

**3-**Inoltre i nuovi acquirenti devono avere le caratteristiche di cui al Regolamento comunale delle aree PIP.

**4-**In particolare occorre accertare se l'immobile ha conseguito l'agibilità e se da essa sono trascorsi venti anni, ai sensi dell'art. 7 delle Condizioni allegate al Contratto, non sussistono più condizioni e vincoli per la vendita e la locazione.

Pertanto accertato che l'immobile **non ha conseguito l'agibilità** non si verificano i presupposti per una stima a regime di libero mercato, mentre invece **ricorrono i vincoli di cui all'art. 7 delle Condizioni allegate al Contratto** che qui di seguito si riporta:

*-Il prezzo dell'immobile deve essere corrispondente al costo iniziale di costruzione del fabbricato aggiornato alla data della stima peritale in base alle variazioni ISTAT degli indici del costo di costruzione e diminuito di una percentuale di deprezzamento in rapporto alla vetustà del fabbricato e del suo stato di conservazione e manutenzione . Nel prezzo dovrà essere compresa l'incidenza delle quote del corrispettivo della quota del costo di*

Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

acquisizione dell'area e del contributo corrisposto per oneri di urbanizzazione;

-Divieto di cedere l'immobile a persona che non abbia la qualifica di imprenditore artigiano.....

### **PERTANTO:**

-Costo di costruzione alla data del 1983:

Euro/mq. 220.000 Lire a mq. di cui E/mq. 113,62 : x 1134,00 mq. lordi  
= Euro 128.845,66

Calcolo rivalutazione	
Data iniziale	gen 1983
Data finale	lug 2023
Capitale da rivalutare	€ 128.845,66
<b>Capitale rivalutato</b>	<b>€ 481.238,54</b>

Da	A	Capitale da rivalutare	Coefficiente di rivalutazione	Capitale rivalutato
gen 1983	lug 2023	€ 128.845,66	3,735	€ 481.238,54

### **DEPREZZAMENTO VETUSTA E CONSERVAZIONE**

Coefficienti di vetustà considerato che l'immobile ha 40 anni  
anno coefficiente

40 0,725

Euro 481.238,54 x 0,725 = **Euro 348.897,94**

### **CALCOLO RIVALUTAZIONE ONERI DI ACQUISIZIONE E COSTO URBANIZZAZIONE**

11.396.545 Lire = Euro 5885,82

Calcolo rivalutazione	
Data iniziale	gen 1983
Data finale	lug 2023
Capitale da rivalutare	€ 5.885,00
<b>Capitale rivalutato</b>	<b>€ 21.980,48</b>

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Da	A	Capitale da rivalutare	Coefficiente di rivalutazione	Capitale rivalutato
gen 1983	lug 2023	€ 5.885,00	3,735	€ 21.980,48

**In arrotondamento 22.000,00.=**

**VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE:**

**Euro 350.000,00 + 22.000,00 = Euro 372.000,00**

A detrarre valore regolarizzazioni urbanistiche = **Euro 20.000,00**

---

**TOTALE EURO 352.000,00**

**In arrotondamento .....EURO 350.000,00**

---

**VALORE OCCUPATO si riduce del 20%**

**Euro 350.000,00 x - 20% = Euro 280.000,00**

**STIMA CANONE LOCATIVO -CANONE LOCAZIONE:**

Euro 372.000 x 3,75% = 13950,00 annui : 12 = **1162,50 Euro mensili**

---

**PREZZO BASE D'ASTA:**

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

**VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE BASE D'ASTA:**

**Euro 350.000,00**

Abbattimento base d'asta 10% = **Euro 315.000,00**

---

**VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE BASE D'ASTA OCCUPATO:**

**Euro 280.000,00**

Abbattimento base d'asta 10% = **Euro 252.000,00**

---

*Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

## **M) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

La vendita è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

\* \* \* \* \*

La presente relazione viene depositata in un originale oltre gli allegati, nonché in via telematica a mezzo piattaforma PCT una copia integrale ed una copia epurata dei dati sensibili (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private; si indica che il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare copia delle documentazioni depositate tramite posta elettronica ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, al debitore, anche se non costituito.

Altro non ho da riferire,

Con osservanza.

Firenze, li 15 Settembre 2023

IL C.T.U.  
Geom. Claudio Bagnoli



### **ALLEGATI:**

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale
- Allegato 3: Documentazione urbanistica
- Allegato 4: Indagini di mercato
- Allegato 5: Atti di Provenienza
- Allegato 6: Aggiornamento ipotecario
- Allegato 7: Tabella riepilogativa

*Geometra Claudio Bagnoli*  
*Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*