

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.I. : Dott.ssa GIOVANNA MAZZA

Esecuzione Immobiliare iscritta al n. R.G. 29/2024

CONSULENZA TECNICA

del C.T.U. Geom. Daniele Giuntoli

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Mazza, nominava consulente tecnico d'ufficio, in data 23.04.2024, il sottoscritto C.T.U. Geom. Daniele Giuntoli, nato a Fucecchio (FI) il 09.04.1975, con studio tecnico in Empoli (FI), via G. Monaco 89/D, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4705/14 e iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 7940, il quale accettava l'incarico assegnato con Giuramento del 26.04.2024, inerente all'Esecuzione Immobiliare promossa

L'incarico ha ad oggetto i seguenti quesiti:

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 procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i beni/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 procedente 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 concordare 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 saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

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

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

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

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

6) **QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, 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 corrispondenza) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità : a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificato

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:

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

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 C.T.U. in maniera completa con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

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

urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., 1. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dall'elaborato, alla relazione:

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

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B. 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 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 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.

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 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 possibili sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'immissione 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*.

N.B. 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 precedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

Svolgimento delle Operazioni Peritali:

Il sottoscritto C.T.U., preso atto di quanto disposto nel Verbale di Giuramento, procedeva con lo svolgimento delle operazioni peritali.

In data 26.04.2024 richiedevo la planimetria catastale dell'immobile, con comunicazione dell'ufficio che la planimetria risultava non rintracciabile in quanto non trovata.

In data 26.04.2024 presentavo al contact center dell'agenzia delle entrate la richiesta di inserimento in atti di planimetria catastale.

In data 26.04.2024 richiedevo la copia dell'atto di compravendita con la quale la società esecutata aveva acquisto il bene oggetto di pignoramento per mezzo del Notaio Stella Bartoletti in data 13.06.2007 con Rep. n. 24.506 e Racc. n. 9.182.

In data 26.04.2024 richiedevo all'Agenzia delle Entrate la verifica dell'esistenza o meno di Contratti di Locazioni o di Comodato in essere a nome della società Esecutata per l'immobile posto in Certaldo via Felice Cavallotti n. 5, richiesta protocollata in data 03.05.2024 sul registro con il n. 101346.

In data 29.04.2024 ricevevo copia dell'atto di provenienza.

In data 26.04.2024 prendevo contatti, tramite e-mail, con l'ufficio Is.ve.g. di Firenze, per poter coordinare una data da comunicare all'esecutata e poter dare inizio alle operazioni peritali.

In data 29.04.2024 inviavo mail pec al Comune di Certaldo richiesta delle pratiche edilizie del fabbricato ed immobile pignorato, a cui veniva attribuito prot. n. 0010631 del 30.04.2024; successivamente richiedevo per scritto di verificare l'esistenza o meno di ulteriori pratiche edilizie rispetto a quelle

richieste sul bene oggetto di pignoramento. In data 30.05.2024

l'impiegata dal Comune di Certaldo mi comunicava che effettuata la ricerca con i nominativi e la via indicati non risultano altre pratiche.

In data 29.04.2024 inviavo tramite raccomandata A/R alla sede della società esecutata, comunicazione scritta con la quale proponevo una data di sopralluogo, come da incarico ricevuto dal Giudice, come da nomina quale C.T.U. e successiva Accettazione e Giuramento, indicando che avrei iniziato le operazioni peritali presso il bene oggetto di pignoramento posto in Certaldo via Felice Cavallotti n. 5, in data 16.05.2024 ore 9,30, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita degli immobili. Precisavo inoltre che in caso di impossibilità o difficoltà di accesso agli immobili, avrei potuto ricorrere all'assistenza della forza pubblica, come da autorizzazione del Giudice. Detta comunicazione veniva inviata anche al legale del creditore procedente.

In data 07.05.2024 ricevevo dall'agenzia delle entrate mail indicante la ricevuta di accettazione dell'istanza n. FI0075741/2024.

In data 07.05.2024 richiedevo nuovamente la planimetria catastale del bene oggetto di perizia.

In data 16.05.2024 ore 9,30 mi recavo presso il bene oggetto di pignoramento posto in Comune di Certaldo via Felice Cavallotti n. 5, alla presenza dell'incaricato dell'Is.Ve.G. di Firenze e del Signor

per l'impresa edile. Veniva rilevato che l'immobile risulta essere in pessimo stato di manutenzione e che si tratta di laboratorio utilizzato come deposito materiali edili posto al piano seminterrato di palazzina condominiale priva di amministratore condominiale ed a cui si accede da

cancello di altra proprietà tramite servitù pedonale e carrabile. Il bene mostra diverse difformità (anche strutturali) rispetto a quanto indicato catastalmente e presenza di strutture prefabbricate, inoltre sul bene esistono servitù di altre proprietà (fosse biologiche). Il CTU eseguiva foto e misurazioni del bene.

In data 06.06.2024 mi ricavo presso l'ufficio accessi atti del Comune di Certaldo per estrarre copia delle pratiche edilizie rintracciate per il fabbricato e l'immobile pignorato.

In data 18.07.2024 lo scrivente riceveva pec dall'Agenzia delle Entrate con la quale comunicavano che: *"...dalle ricerche effettuate non risultano registrati contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto l'immobile indicato"*.

In data 30.07.2024 eseguivo nuove visure catastali del bene oggetto di valutazione immobiliare.

Identificazione del bene:

Trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato posto in Comune di Certaldo Via Felice Cavallotti n. 5, al piano terra e interrato, avente accesso dalla predetta via per mezzo di un tratto resede di altra proprietà, composto al piano terra da resede esclusivo in parte coperto da tettoia con n. 2 locali movibili-prefabbricati, oltre a locale ad uso laboratorio artigianale posto al piano interrato, suddiviso in più locali, utilizzati come deposito di materiali edili. Si precisa che in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza delle fosse biologiche condominiali, con la relativa servitù.

Confini:

Proprietà o suoi aventi causa, proprietà o suoi aventi causa, parti condominiali, Via Lenzoni, salvo se altri e/o diversi confini.

Identificazione Catastale del bene:

Il bene oggetto di pignoramento risulta identificato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, – Territorio - Servizi Catastali, Catasto dei Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) nel Foglio di Mappa n. **52** Particella n. **74** sub. **501** e Particella n. **674** sub. **500** e Particella n. **695** sub. **500** graffate tra loro, Via Felice Cavallotti n. 5, P.T.-S1, Categoria C/3, classe 5, consistenza 267 mq., superficie catastale totale mq. 302, rendita catastale €. 937,68.

Estremi dell'Atto di Pignoramento:

Di seguito sono elencate le formalità riscontrate presso l'Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, sul bene identificato nel Comune di Certaldo nel Foglio di Mappa n. **52** Particella n. **74** sub. **501** e Particella n. **674** sub. **500** e Particella n. **695** sub. **500** graffate tra loro, in base ad ispezioni ipotecarie aggiornate al 31.07.2024 ed alla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 31.01.2024, gravano nel ventennio, le seguenti iscrizioni e trascrizioni ipotecarie:

1. Iscrizione del 18.06.2007 Registro Particolare 1633 e Registro Generale 6080 Atto Notarile Pubblico del 13.06.2007 Numero di Repertorio 24507/9183 rogato dal Notaio Bartoletti Stella, Ipoteca

Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario,
capitale €. 95.000,00 totale €. 190.000,00 a Favore di

, Contro,

con sede in

, per il diritto di piena proprietà per 1/1 su immobile identificato al
Comune di Certaldo nel foglio di Mappa n. 52 Particella n. 74,
Particella n. 674 e Particella n. 695 graffate tra loro.

2. Iscrizione del 18.09.2014 Registro Particolare 875 e Registro

Generale 5722 Atto Firenze del 11.09.2014

Numero di Repertorio 895/4114, Ipoteca Legale derivante da ruolo (art.
77 del d.p.r. n. 602 del 1973), capitale €. totale €. a Favore di con
sede

Contro, , per il diritto di piena proprietà per 1/1 su immobile
identificato al Comune di Certaldo nel foglio di Mappa n. 52 Particella
n. 74 sub. 501, Particella n. 674 sub. 500 e Particella n. 695 sub. 500
graffate tra loro.

3. Trascrizione Contro del 29.01.2024 Registro Particolare 520 e

Registro Generale 650 Atto del 05.01.2024 Numero di Repertorio 12172

Ufficiale Giudiziaro UNEP Corte d'Appello di Firenze (FI), Atto
Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili a Favore, di

diritto di piena proprietà per 1/1 su immobile identificato al Comune di Certaldo nel foglio di Mappa n. 52 Particella n. 74 sub. 501, Particella n. 674 sub. 500 e Particella n. 695 sub. 500 graffate tra loro.

Corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento:

L'identificativo catastale trova corrispondenza ai dati riportati nel pignoramento.

Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza:

Detto bene risulta pervenuto da _____ che vendeva a _____, per mezzo di Atto di Compravendita del Notaio Stella Bartoletti di Certaldo del 13.06.2007, Rep. n. 24506 e Racc. n. 9182.

Descrizione del Bene:

Trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato posto in Comune di Certaldo Via Felice Cavallotti n. 5, al piano terra e interrato, avente accesso dalla predetta via per mezzo di un tratto resede di altra proprietà, composto al piano terra da resede esclusivo in parte coperto da tettoia con n. 2 locali movibili-prefabbricati, oltre a locale ad uso laboratorio artigianale posto al piano interrato, suddiviso in più locali, utilizzati come deposito di materiali edili. Si precisa che in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza delle fosse biologiche condominiali, con la relativa servitù. Ci è stato riferito che non risulta alcun amministratore condominiale per detti beni.

L'edificio di cui fa parte il bene oggetto di stima immobiliare risulta costruito

anteriormente al 1967, inoltre dal sopralluogo effettuato e da una verifica a vista, la struttura portante si presume che sia formata principalmente da travi e piastri in cemento armato oltre a muratura mista con solai in laterizio. Internamente le pareti ed i soffitti risultano solo in parte intonacati e tinteggiati, la pavimentazione dei locali risultano in parte con materiale ceramico ed in parte a cemento, gli ambienti risultano con opere edili iniziate e non completate. Gli ambienti risultano privi di infissi esterni e privi di servizi igienici. Lo stato di manutenzione generale dell'immobile risulta mediocre. Il laboratorio artigianale risulta essere privo di luce ed acqua. Il resede esclusivo risulta coperto da tettoie, si fa presente che nell'atto di provenienza è stato indicato che la tettoia in onduline non risulta più esistente e che è rimasta solo la struttura in ferro, mentre attualmente risultano presenti i pannelli della copertura che sono del tipo coibentato e di recente realizzazione ed in difformità da quanto indicato nelle pratiche comunali.

Disponibilità del Bene:

Al momento del sopralluogo il laboratorio artigianale risultava occupato dalla società esecutata come deposito materiali edili.

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:

Il bene oggetto di pignoramento risulta privo di amministratore condominiale,

come dichiaratoci in sede di sopralluogo.

SITUAZIONE URBANISTICA:

In seguito a verifiche eseguite presso l'accesso atti del Comune di Certaldo, per il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di perizia, risultano rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- L'immobile di cui fa parte il bene in questione fu costruito con Permesso n. 932 rilasciato in data 09.04.1962 per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione, come progetto allegato, in Via Lenzoni, presentata a nome .
- Concessione Edilizia n. 1625/1985 rilasciata il 02.04.1985, per la ristrutturazione di locale interrato da adibire a laboratorio artigiano, presentata a nome di , con variante n. 2071 del 21.09.1987 e comunicazione di ultimazione lavori presentata in data 10.10.1987 con prot. n. 15419.
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 3331/00/3216, rilasciata in data 25.07.2008, per ampliamento di un laboratorio artigianale mediante installazione di una tettoia a copertura del cortile posto sul retro di un edificio, presentata a nome
- Sanatoria di opere edilizie abusive ai sensi del capo IV della legge 28.02.1985 n. 47, Pratica n. 3332/00 del 30.09.1986, per la costruzione di servizi igienici annessi a locale destinato a laboratorio artigianale, di cui risultano determinati e richiesti gli importi da pagare, non ancora corrisposti oltre a documentazione da integrare, per cui la pratica risulta

ancora da definire, richiesta a nome

- Sanatoria di opere edilizie abusive ai sensi del capo IV della legge 28.02.1985 n. 47, Pratica n. 3334/00 del 30.09.1986, per ampliamento del piano interrato di un edificio per esecuzione di un laboratorio artigianale in difformità dalla Lic. Ed. 932/62, di cui risultano determinati e richiesti gli importi da pagare, non ancora corrisposti oltre a documentazione da integrare, per cui la pratica risulta ancora da definire, richiesta a nome

- Concessione Edilizia n. 2071 del 21.09.1987 per la variante di ristrutturazione laboratorio artigianale di cui alla concessione edilizia n. 1625 del 02.04.1985, presentata a nome di

Lo scrivente precisa di non aver rintracciato l'agibilità dei locali, inoltre confrontando il rilievo eseguito in sede di sopralluogo e le pratiche edilizie sopra riportate, rileva le seguenti difformità:

- Diversa altezza e dimensione della nuova tettoia esterna apposta a copertura del resede esclusivo.
- Demolizione di alcuni localetti esterni abiti a servizio igienico oggetto di condono edilizio che risulta ancora da integrare.
- Diversa realizzazione della rampa di accesso ai locali posti al piano interrato.
- Diversa realizzazione dell'aperture di accesso e delle finestre dei locali posti al piano interrato, si precisa che queste difformità risultano realizzate su muratura portante.

- Realizzazione di contropareti e separazioni interne dei locali posti al piano interrato.

- Apposizione di n. 2 localetti movibili-prefabbricati sul resede esclusivo, senza alcuna autorizzazione.

Lo scrivente precisa che n. 2 pratiche edilizie di condono sopra riportate non risultano ancora concluse, delle quali è stata richiesta la presentazione di documentazione integrativa e dei pagamenti, i quali non risultano ancora eseguiti. Dette pratiche di condono dovranno essere definite, e prima di questo, andrà ripristinato lo stato dei luoghi ante difformità, così nella stessa situazione indicata al tempo della loro presentazione. Successivamente dovrà essere aggiornata anche la parte catastale con nuovo tipo mappale e planimetria catastale.

Dette difformità risultano rilevabili anche consultando la documentazione fotografica eseguita in sede di sopralluogo con la documentazione comunale rintracciata dal CTU ed allegata alla presente consulenza tecnica.

I costi presunti per le regolarizzazioni, per le opere di completamento e di ripristino che risultino necessarie da quanto esposto e da una eventuale più attenta verifica anche su interpretazione delle norme comunali, secondo il C.T.U. vengono quantificate in €. **20.000,00** (ventimila/00).

In relazione alle verifiche eseguite per la sanabilità delle difformità rilevate dallo scrivente sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, non pare possibile intendere

questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati grafici di dettaglio, relazioni e quant'altro necessario. Alla luce di tutto ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Si sottolinea che non sono state effettuate dallo scrivente le seguenti verifiche:

- Misurazione dell'effettiva superficie dell'ampio resede esterno coperto del lotto nonché la verifica dei confini e della distanza dalle costruzioni limitrofi;
- Indagini geologiche e geotecniche;
- Indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati siano stati utilizzati materiali realizzati.

Si sottolinea che a vista è stata riscontrata la presenza di detti materiali nella copertura del fabbricato ad uso uffici e campionario e quindi la relativa rimozione e smaltimento resterà a carico dell'aggiudicatario che dovrà incaricarlo in ottemperanza alla normativa pro-tempore vigente;

- Indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei

suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

- Indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- Verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impianto acustico;
- Verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005):
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico provenienti dal sistema di smaltimento dei liquami e convogliate in un sito finale diverso dalla pubblica fognatura.

Valore di mercato :

Il C.T.U. ritiene opportuno adottare quale metodo di stima quello per comparazione con beni simili (ovvero stima sintetica del Valore di Mercato), con pertinenti aggiustamenti o parametri correttivi necessari a determinare lo specifico valore del bene immobile in esame. Tale

metodologia di stima è applicabile in quanto sono presenti sufficienti parametri ed elementi di riferimento desunti da stime e recenti trattative e/o compravendite.

Il C.T.U. ha tenuto conto della tipologia di stima, della destinazione del bene immobile, delle loro specifiche caratteristiche rispetto al contesto (posizionali, tipologiche, etc...), dei fattori intrinseci ed estrinseci e delle previsioni dello strumento di pianificazione territoriale; oltre e soprattutto all'attuale andamento del mercato.

Il corrispettivo unitario assegnato è basato considerando le destinazioni dei locali (principali ed accessori), la tipologia edilizia ed immobiliare, il taglio e le caratteristiche qualitative intese come finiture, dotazioni impiantistiche, comfort energetico ed acustico.

Da ricerche di mercato e da opportune comparazioni con immobili simili a quello oggetto di valutazione, risulta che il più probabile valore di mercato si avvicini ad **€/mq. 300,00**.

Inoltre detto valore è stato attribuito dallo scrivente tenendo conto dell'esperienza personale, del difficile momento di mercato immobiliare, dello stato di fatto del bene, della collocazione e della loro destinazione.

La superficie Commerciale delle Unità Immobiliari, aggiungendo l'incidenza del resede esclusivo coperto, risulta essere la seguente:

Descrizione	Superficie	% Ragg.	Superficie Raguagliata
Laboratorio Piano Terra-Interrato	mq. 302	100%	mq. 302
Superficie Commerciale			mq. 302

**Per una Superficie Commerciale Complessiva di
mq. 302**

La Superficie commerciale dell'immobile tiene di conto dell'incidenza del resede esclusivo coperto.

Il valore del bene si intende a corpo e non a misura, anche se, ai fini di un riscontro oggettivo, sono stati svolti calcoli e prospetti con riferimenti metrici ed applicazioni di parametri e percentuali.

Prezzo base d'asta:

Criterio di Stima e Valutazione del Valore a base d'Asta

Trattandosi di vendita giudiziaria il Sottoscritto ritiene adeguato adottare un abbattimento percentuale del valore di mercato che viene in questo caso valutato pari al 10%, considerando un ulteriore deprezzamento per la regolarizzazione delle difformità rilevate, per le opere di ripristino da eseguirsi e per il completamento delle pratiche di condono edilizio, ottenendo pertanto:

Valore dell'intero bene arrotondato con riduzione:

(mq. 302 x €/mq. 300,00) - 10% = €. 90.600,00 - 10% =	<i>€. 81.540,00</i>
spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo) per la regolarizzazione comunale e catastale delle difformità rilevate, opere di ripristino e completamento condoni,	

oltre a quanto risulti necessario da quanto esposto e da una eventuale più attenta verifica, su interpretazione delle norme comunali.	
	- €. 20.000,00
Valore base d'Asta €. 81.540,00 arrotondato a	€. 61.500,00

[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 :](#)

Applicazione dell'Iva / imposta registro nella cessione di beni immobili strumentali

Regime Iva:

Le **cessioni di fabbricati strumentali** da parte delle imprese, a seconda dei casi, possono comportare le seguenti previsioni:

- Imponibili ad Iva per obbligo, se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione, entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- Imponibili ad Iva, in presenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto dal cedente, se effettuate da soggetti diversi dai precedenti (ossia dall'impresa di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo la fine dell'intervento o da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione);
- Esenti da Iva, in assenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto, se effettuate dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione oltre i 5 anni dopo la fine dell'intervento o da soggetti diversi dall'impresa di

costruzione o ristrutturazione.

Imposta di registro:

Per definire il regime impositivo dell'atto di cessione di beni immobili strumentali (soggetto a registrazione in termine fisso di 30 giorni), occorre tenere in considerazione il citato principio di alternatività Iva registro (previsto dall'art. 40 del DPR n. 131/86). Le cessioni di fabbricati strumentali esenti da Iva o imponibili a Iva, a norma dell'art. 40 del DPR n. 131/86, scontano l'imposta di registro nella misura fissa di 200,00 euro, mentre le imposte ipotecaria e catastale sono dovute con le aliquote proporzionali, rispettivamente, del 3% e dell'1%. Infine, l'imposta di bollo è dovuta nella misura di 230,00 euro ed i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie sono dovute nella misura totale di 90,00 euro.

Se il compendio può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura :

Secondo lo scrivente non risulta possibile dividere il bene oggetto di perizia.

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

Trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato posto in Comune di Certaldo Via Felice Cavallotti n. 5, al piano terra e interrato, avente accesso dalla predetta via per mezzo di un tratto resede di altra proprietà, composto al piano terra da resede esclusivo in parte coperto da tettoia con n. 2 locali movibili-prefabbricati, oltre a locale ad uso laboratorio artigianale posto al

piano interrato, suddiviso in più locali, utilizzati come deposito di materiali edili. Si precisa che in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza delle fosse biologiche condominiali, con la relativa servitù.

Il bene oggetto di pignoramento risulta identificato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, – Territorio - Servizi Catastali, Catasto dei Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) nel Foglio di Mappa n. **52** Particella n. **74** sub. **501** e Particella n. **674** sub. **500** e Particella n. **695** sub. **500** graffate tra loro, Via Felice Cavallotti n. 5, P.T.-S1, Categoria C/3, classe 5, consistenza 267 mq., superficie catastale totale mq. 302, rendita catastale €. 937,68.

Al momento del sopralluogo il laboratorio artigianale risultava occupato dalla società esecutata come deposito materiali edili.

I costi presunti per le regolarizzazioni, per le opere di completamento e di ripristino che risultino necessarie da quanto esposto e da una eventuale più attenta verifica anche su interpretazione delle norme comunali, secondo il C.T.U. vengono quantificate in €. 20.000,00 (ventimila/00).

Il valore per la piena proprietà del bene oggetto di stima, risulta essere di €. **61.500,00.**

Quanto sopra descritto risulta indicato chiaramente anche dai seguenti allegati forniti:

- allegato “**A**” Nomina C.T.U. e Verbale di Sopralluogo;
- allegato “**B**” Documentazione Fotografica;
- allegato “**C**” Documentazione Catastale;
- allegato “**D**” Contratto di Provenienza e Verifica Locazione;

- allegato “**E**” Documentazione Comunale;
- allegato “**F**” Elenco Ispezioni Ipotecarie;
- allegato “**G**” Verifiche eseguite per la stima dell’immobile.

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto ed aver risposto ai quesiti formulati dall’Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

La presente relazione si compone di n. **30** pagine dattiloscritte rese in forma uso bollo, timbrate e siglate una per una ad eccezione dell’ultima sottoscritta per esteso.

Empoli, 5 agosto 2024

Il Consulente Tecnico d’Ufficio