

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa

Oggetto: Procedura 182/2019 riunita alla Prod 252/2022

– promossa da contro

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Il sottoscritto ing. ..., iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al n. ..., con studio in - Firenze, è stato nominato C.T.U. nella Procedura RG 182/2019 con nomina del 31 luglio 2019 e in data 23 gennaio 2020 provvedeva a depositare la Relazione di stima.

Come riportato nella Relazione, il Pignoramento riguardava il seguente bene immobiliare:

Capannone industriale con internamente uffici e servizi, situato in Comune di Montelupo Fiorentino, in via Tosco Romagnola Nord, 3/G – Loc Camaioni - rappresentato al N.C.E.U. del comune di MONTELUPO FIORENTINO nel foglio 1 Particella 304, cat. D/7, rendita catastale € 4.116,00.

Nella Relazione di stima veniva precisato anche quanto segue:

La proprietà del bene elencato proviene alla Società eseguita in virtù di Atto di Compravendita, ai rogiti del notaio Rep 31502 del 17.01.1990, trascritto a Firenze in data 2.02.1990 al numero 2505 R.P.

Si fa presente che la Società ha acquistato dall'immobiliare proprietaria anche le due porzioni di resede prospicienti i due ingressi del capannone, individuati al NCEU di Montelupo Fiorentino alle particelle catastali nn 303 e 305 del Foglio 1. Tale acquisto è avvenuto con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, ai rogiti del notaio, Rep 46779/11149 del 5.12.2008, trascritto a Firenze in data 30.12.2008 al numero 37796 R.P.

Permane comunque su tali porzioni la servitù di passo a favore delle proprietà dei fabbricati adiacenti costituenti il complesso immobiliare, nonché a favor di ENEL per l'accesso alla cabina elettrica situata nella particella 287 dello stesso foglio di mappa.

Si fa presente che i due resedi, acquisiti successivamente, non sono stati inseriti nel Pignoramento immobiliare oggetto della Procedura, pur essendo di proprietà della Società esecutata

Pertanto, a seguito del deposito della perizia il creditore procedente ha ritenuto opportuno procedere ad estendere il pignoramento anche alle due porzioni prospicienti i beni già pignorati (identificate al foglio 1, particelle 303 e 305) promuovendo l'esecuzione RG 252/2022 al Tribunale Firenze, che è stata successivamente riunita alla RG 182/2019.

A seguito di quanto sopra, il GE ha incaricato il sottoscritto CTU di procedere ad un aggiornamento della consistenza e della stima del compendio immobiliare.

Dopo avere esperito le necessarie operazioni di individuazione e verifica, in base agli accertamenti ed ai rilievi eseguiti, il sottoscritto è in grado di presentare la seguente

RELAZIONE

1 – Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Il pignoramento riguarda la proprietà della società.....sui seguenti beni:

- Capannone industriale con internamente uffici e servizi, situato in Comune di Montelupo Fiorentino, in via Tosco Romagnola Nord, 3/G – Loc Camaioni - rappresentato al N.C.E.U. del comune di MONTELUPO FIORENTINO nel foglio 1 Particella 304, cat. D/7, rendita catastale € 4.116,00.
- Resedi di proprietà adiacenti al capannone industriale (uno prospiciente la via Tosco Romagnola, il secondo in posizione tergale),

rappresentati al N.C.E.U. del comune di MONTELUPO FIORENTINO nel foglio 1 Particelle:

- 303 – categoria Area Urbana – consistenza 320 mq
- 305 - categoria Area Urbana – consistenza 175 mq

2 – Estremi dell’Atto di provenienza

La proprietà dei beni elencati proviene alla Società eseguita in virtù di Atto di Compravendita, ai rogiti del notaio Rep 31502 del 17.01.1990, trascritto a Firenze in data 2.02.1990 al numero 2505 R.P. (per il capannone industriale), nonché con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, ai rogiti del notaio, Rep 46779/11149 del 5.12.2008, trascritto a Firenze in data 30.12.2008 al numero 37796 R.P. (per i due resedi).

Permane comunque sulle due aree urbane la servitù di passo a favore delle proprietà dei fabbricati adiacenti costituenti il complesso immobiliare, nonché a favore di ENEL per l’accesso alla cabina elettrica situata nella particella 287 dello stesso foglio di mappa.

3 – Valutazione degli immobili

Si riporta la valutazione effettuata nella perizia del 2020, integrandola con la stima dei due resedi.

LOTTO UNICO:

CAPANNONE INDUSTRIALE

Si ricorda che la consistenza:

Capannone industriale: mq 788

Locali ufficio, sale campionario, spogliatoi e servizi - mq 135

Non si ritiene di inserire nella superficie commerciale i due resedi, peraltro non inseriti nel Pignoramento immobiliare.

Considerate le differenti finiture delle aree del capannone industriale e dei locali adibiti ad ufficio, campionario e servizi, si applicano i seguenti valori unitari:

CAPANNONE INDUSTRIALE - €/mq 600

UFFICI, CAMPIONARIO, SPOGLIATOI E SERVIZI - €/mq 800

Tali valori tengono conto delle condizioni di uso e manutenzione dell'immobile, dell'ubicazione e della disponibilità di impianti adeguati ed ampi spazi di manovra e sono frutto di una comparazione con i valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nonché con i valori unitari di immobili simili in vendita presso le Agenzie di zona.

Inoltre si è tenuto conto della presenza della copertura in fibrocemento: considerata la data di costruzione è presumibile che il fibrocemento contenga amianto (materiale cosiddetto eternit o cemento amianto), anche se per averne la certezza sarebbe necessario un saggio con verifica analitica del materiale.

La presenza della copertura in cemento amianto obbliga il proprietario ad effettuare annualmente una verifica dello stato di conservazione della copertura, mediante l'indice di Valutazione AMLETO, come disposto dalla Regione Toscana con D.G.R.T. n. 7 del 14.02.2017. In base all'esito della verifica, può essere necessario semplicemente ripetere la verifica annualmente, oppure provvedere alla sostituzione delle lastre di copertura con materiali alternativi con scadenza massima entro 3 anni.

In caso di necessità di sostituzione, si può ipotizzare una stima di massima di €/mq 50 ÷ 60, per la bonifica del doppio spessore di lastre in cemento amianto e la sostituzione con materiali alternativi idonei, compresi oneri tecnici ed accessori

In base ai valori unitari applicati, si ottiene quindi:

CAPANNONE INDUSTRIALE – mq 788 x €/mq 600 = € 472.800,00

UFFICI, CAMPIONARIO, SERVIZI – mq 135 x €/mq 800 = € 108.000,00

TOTALE IMMOBILE € 580.800,00

Per i due resedi, considerata la consistenza e l'utilità degli stessi come spazi di manovra e parcheggio a servizio dell'attività del capannone industriale, si

ritiene di assegnare agli stessi un valore unitario del 10% del valore assegnato al capannone industriale.

Pertanto, si assegna il valore di €/mq 60,00 alla superficie delle due aree urbane, aventi una consistenza totale di mq 495.

Si ottiene pertanto:

$$\text{mq } 495 \times \text{€/mq } 60,00 = \text{€ } 29.700,00$$

Pertanto, il valore complessivo del compendio immobiliare è pari a:

CAPANNONE INDUSTRIALE ED UFFICI: € 580.800,00

RESEDI € 29.700,00

TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE € 610.500,00

Pertanto si attribuisce prudenzialmente al compendio immobiliare il **valore di mercato di € 610.000,00**

Possibilità di divisione dei beni pignorati

Il compendio immobiliare è da ritenersi non divisibile per sua natura.

10 bis – Regime impositivo

Il trasferimento di proprietà si ritiene sia soggetto ad IVA e sottoposto ad imposte di registro, ipotecarie e catastali di legge

11 – Prezzo a base d'asta

COMPLESSO ARTIGIANALE COSTITUITO DA CAPANNONE INDUSTRIALE, UFFICI, CAMPIONARIO E SERVIZI, OLTRE RESEDI ESTERNI

Il **prezzo a base d'asta** è indicabile in **€ 520.000,00**

12 – Appetibilità del bene sul mercato

Si ritiene che il bene, per ubicazione, consistenza e stato di manutenzione, risulti sufficientemente appetibile sul mercato

13 – Riepilogo dei lotti

La proprietà immobiliare si compone di un unico lotto, come sopra descritto:

LOTTO UNICO – CAPANNONE INDUSTRIALE in Comune di MONTELUPO FIORENTINO via Tosco Romagnola Nord, 3/D

Descrizione: Capannone industriale a pianta rettangolare, con all'interno uffici, sale campionario, spogliatoi e servizi e resedi esterni

Consistenza:

Capannone industriale: mq 788

Locali ufficio, sale campionario, spogliatoi e servizi - mq 135

Resedi esterni anteriore e posteriore – mq 495

Stato: occupato dalla Società esecutata

Individuazione catastale:

N.C.E.U. del comune di MONTELUPO FIORENTINO, foglio 1

- Particella 304, cat. D/7, rendita catastale € 4.116,00
- Particella 303 – categoria Area Urbana – consistenza 320 mq
- Particella 305 - categoria Area Urbana – consistenza 175 mq

Prezzo a base d'asta: € 520.000,00

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico, il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, 31 maggio 2023

L'Esperto nominato

Ing.

ALLEGATI

1. Planimetria catastale agli atti (Allegato n. 3 della perizia di stima originaria)
2. Visure catastali per immobile e per soggetto (Allegato n. 4 della perizia di stima originaria)