

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione:

Oggetto: Procedura 182/2019 – 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 in oggetto con nomina del 31 luglio 2019 e in data 22 agosto 2019 (motivando il ritardo a causa dell'assenza nel periodo estivo) il sottoscritto provvedeva a depositare la dichiarazione di accettazione dell'incarico conferito. Pertanto, con i suddetti atti formali il sottoscritto si impegna a rispondere al 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 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 riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se lo stesso 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), 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 precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; 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 dichiari 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 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 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.

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

-il valore come al punto 10. 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;*

*10. 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;*

*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;***

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

Al fine di rispondere ai quesiti sopra riportati, è stata fissata una visita di sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento situato nel comune di Montelupo Fiorentino in data 15.10.19, previo accordo con il Custode giudiziario nominato ed invio di comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali a mezzo PEC.

In tale sede sono stati effettuati i rilievi di massima, è stato redatto un apposito verbale di sopralluogo e sono state scattate alcune fotografie allegare alla presente relazione (**Allegato n. 2**).

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 sul seguente bene: 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.

La descrizione del bene sopra elencato corrisponde a quella riportata nell'atto di pignoramento. Si fa però presente che il Pignoramento risulta indirizzato ad "....." e pertanto non risulta nell'elenco delle formalità a carico della società ".....".

2 – Estremi del pignoramento

Estremi del Pignoramento: Pignoramento immobiliare presentato al Tribunale di Firenze Rep. 2992/2019 del 18.03.2019, trascritto in data 18.04.2019 al numero 11675 R.P.

3 – Estremi dell'Atto di provenienza

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 eseguita (come visibile anche nella Visura catastale per soggetto – **Allegato 4**).

4 – Descrizione sommaria dei beni

LOTTO UNICO formato da:

Capannone industriale a pianta rettangolare, costituente il terzo da sinistra (guardando i prospetti dalla via Tosco Romagnola Nord) di un complesso di 4 capannoni adiacenti. Il complesso ha accesso dalla strada da cancello automatico metallico, attraverso un ampio resede carrabile che circonda il complesso stesso.

Il capannone ha struttura portante in cemento armato e muratura, facciate intonacate, copertura in doppio spessore di lastre in fibrocemento presumibilmente contenente amianto fissate a travi ad Y in cemento armato precompresso.

Internamente vi è un unico spazio, avente altezza di m 6,20, con pavimento in battuto di cemento e dotato di tutti gli impianti necessari per l'attività. In

una porzione del capannone sono costruiti uffici, spogliatoi e servizi, con struttura in muratura e scala che porta al piano superiore, dove si trovano locali campionario ed un altro servizio igienico. Infine sul lato adiacente agli uffici è stato costruito un soppalco metallico ad un'altezza di 3 metri da terra. Lo stato di uso e manutenzione è buono, sia esternamente che internamente. Le finiture dei locali ufficio e campionario sono con pavimenti in gres porcellanato, finestre in vetro e metallo ed avvolgibili in PVC, impianto di condizionamento. Il riscaldamento viene effettuato con impianto a gasolio. La proprietà comprende al piano terreno i resedi esclusivi adiacenti all'ingresso anteriore e posteriore, per complessivi mq 495.

La consistenza delle aree del capannone è di mq 770, oltre circa mq 62 del soppalco metallico e complessivi mq 135 di uffici, spogliatoi, sale campionario e servizi. Considerando quindi al 30% la superficie del soppalco, si ottiene una superficie commerciale di mq 788 del capannone oltre a mq 135 di locali ufficio, sale campionario, spogliatoi e servizi. Non si ritiene di comprendere nella superficie commerciale i due resedi, peraltro non inseriti nel Pignoramento immobiliare.

5 – Stato di possesso degli immobili

L'immobile risulta occupato dalla Società esecutata.

6-7 – Formalità, vincoli o oneri

TRASCRIZIONI:

Pignoramento immobiliare presentato al Tribunale di Firenze daS.r.l. Rep. 2992/2019 del 18.03.2019, trascritto in data 18.04.2019 al numero 11675 R.P.

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso da BANCA, in forza di atto ai rogiti del Notaio

Rep. 39854 del 29.03.2005, iscritta a Firenze in data 6.04.2005 al numero 3053 R.P

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso da BANCA, in forza di atto ai rogiti del Notaio Rep. 46610 del 23.10.2008, iscritta a Firenze in data 28.10.2008 al numero 8598 R.P
- Ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 a favore diin forza di Ruolo esattoriale Rep. 376/4113 del 31.05.2013, iscritta a Firenze in data 6.06.2013 al numero 2557 R.P.
- Ipoteca legale a favore di, in forza di Ruolo esattoriale ed avviso di addebito esecutivo Rep. 2524/4118 del 17.04.2018, iscritta a Firenze in data 17.04.2018 al numero 2514 R.P.

Da una ulteriore ispezione ipotecaria, effettuata in data 22.01.2020, non risultano altre formalità gravanti sui beni.

8 – Spese e vincoli condominiali

L'immobile non risulta essere parte di un condominio e da informazioni avute dalla società esecutata non risultano spese di manutenzione straordinaria deliberate.

9 – Regolarità Urbanistica ed Edilizia

Il fabbricato è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 2205 del 3.02.1976 (P.Ed. 2473/76) e successive Varianti V1 con Lic. Edilizia n. 2314 del 18.11.1976 e V2 con Conc. Edilizia n. 188 del 6.05.1978.

Collaudo del cemento armato Prot. 1757 del 9.05.1978.

Licenza di Abitabilità o di uso del 12.12.1979 (**Allegato n. 5**)

Lo stato attuale e la planimetria catastale agli atti (**Allegato 3**) risultano conformi, salvo per l'assenza del soppalco metallico.

Da informazioni avute dai tecnici dell'Ufficio competente del Comune di Montelupo Fiorentino, al fine di effettuare la sanatoria del soppalco è necessario:

- In caso di realizzazione antecedente il 1982 – dichiarazione di idoneità statica a firma di tecnico abilitato
- In caso di realizzazione posteriore al 1982 presentazione di Pratica al Genio civile per la verifica di idoneità statica del soppalco, con relazione di calcolo e necessità di risposta dall'Ufficio competente

Considerata la superficie del soppalco, si stimano i seguenti oneri per la regolarizzazione dell'abuso (ferma restando la verifica dell'idoneità statica, come sopra descritto):

- Oneri per superficie in aumento – circa € /mq 11. Pertanto, considerato un aumento di superficie di circa 62 mq, si stima un costo di tali oneri di circa € 680,00
- Costo di costruzione – non dovuto per fabbricati industriali
- Oblazione pari all'importo degli oneri, con minimo di € 1.000,00
- Diritti di segreteria - € 350,00
- N. 2 marche da bollo da € 16,00

10 – Valutazione degli immobili

Per la valutazione degli immobili descritti si procede con stima sintetica in base ai prezzi di mercato nella zona, tenendo presenti le caratteristiche costruttive e le rifiniture, la consistenza, l'ubicazione, lo stato di uso e manutenzione.

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
<u>UFFICI, CAMPIONARIO, SERVIZI – mq 135 x €/mq 800 =</u>	<u>€ 108.000,00</u>
TOTALE IMMOBILE	€ 580.800,00

Pertanto si attribuisce prudenzialmente al compendio immobiliare il **valore di mercato di € 580.000,00**

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

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON RESEDE ESTERNO E POSTO AUTO COPERTO

Il **prezzo a base d'asta** è indicabile in **€ 490.000,00**

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 resede esterno

Consistenza:

Capannone industriale: mq 788

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

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.

Prezzo a base d'asta: € 490.000,00

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

Firenze, 23 gennaio 2020

L'Esperto nominato

.....

ALLEGATI

1. Tabella riepilogativa del lotto
2. Documentazione fotografica
3. Planimetria catastale agli atti
4. Visure catastali per immobile e per soggetto
5. Permesso di Abitabilità o di uso del 12.12.1979