

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

\*\*\*\*\*

Procedimento n. 469/2012 R.G.

Giudice dell'esecuzione:

Promossa da:

Contro:

\*\*\*\*\*

LOTTI "2" - "3"

\*\*\*\*\*

PREMESSO

- che il sottoscritto

Consulenti Tecnici del

veniva nominato C.T.U. nel procedimento in

epigrafe;

- che contestualmente alla nomina di C.T.U., venivano posti al sottoscritto i seguenti quesiti:

"Provveda l'esperto 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 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; 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 possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi 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, verificarsi, 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:

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).

- 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."

- che il sottoscritto in data 06.07.2019 ha prestato giuramento

telematico di rito;

- che i beni oggetto del pignoramento, ubicati nel Comune di Poggibonsi (SI) risultano essere due.

**COMUNE DI POGGIBONSI (SI)**

**Immobile "1"**

Unità immobiliare a destinazione magazzino, dislocata al piano seminterrato di una palazzina di due piani, avente accesso dal numero civico 25 della Via Fratelli Bandiera.

**Immobile "2"**

Unità immobiliare a destinazione magazzino, dislocata al piano seminterrato di una palazzina di due piani, avente accesso dal numero civico 25 della Via Fratelli Bandiera.

**CIÒ PREMESSO**

il sottoscritto esaminati i documenti in suo possesso, presenta la propria

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

\*\*\*\*\*

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Sono state eseguite ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Poggibonsi (SI), presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia delle Entrate di Firenze per reperire dati e documenti necessari per rispondere ai quesiti.

Sono stati eseguiti sopralluoghi al complesso immobiliare per la determinazione delle consistenze e dello stato di manutenzione delle singole unità immobiliari.

\*\*\*\*\*

**RISPOSTE AI QUESITI**



Si procederà a rispondere ad ogni singolo quesito esaminando ogni singolo bene di cui al paragrafo precedente.

**Quesito n. 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; "*

#### **COMUNE DI POGGIBONSI (SI)**

Oggetto di pignoramento risultano essere due unità immobiliari ad uso magazzino, facenti parte di più ampio fabbricato, posto nel Comune di Poggibonsi (SI), al n.c. 25 della pubblica Via Fratelli Bandiera, costituito dai seguenti beni:

##### **Immobile "1"**

##### Identificazione del bene

Unità immobiliare ad uso magazzino, posta al piano seminterrato, con accesso dal corridoio condominiale, della superficie di circa mq. 38,00 e composta da due locali ad uso magazzino, un servizio igienico, disimpegno e resede tergale.

##### Identificazione catastale

l'unità immobiliare è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi(SI), nel Foglio di mappa 9, Part. 1021, Subalterni 2 e 10 (ex particella 292 sub.4), via Fratelli Bandiera nr.25, piano seminterrato, categoria C/2, classe 2, consistenza di mq. 30,00 e rendita catastale pari a €. 89,86.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici degli esecutati.

##### Confini Catastali

La via Fratelli Bandiera, parti a comune, stessa proprietà, salvo se

altri.

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento 24/06/2012, n. Repertorio 7856/2012, inerente l'unità immobiliare in esame, sono corretti e dettagliati nella sezione B - Immobili all'unità negoziale n.1, immobile n. 1. I dati relativi alla Sig.ri

riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono coretti e sono dettagliati nella Sezione C - Soggetti e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame salvo quanto detto al punto precedente.

**Immobile "2"**

Identificazione del bene

Unità immobiliare ad uso magazzino, posta al piano seminterrato, con accesso dal corridoio condominiale e più precisamente l'ultimo infondo a destra, della superficie di circa mq. 32,00 e composta da un locale ad uso magazzino, un servizio igienico e resede tergale.

Identificazione catastale

l'unità immobiliare è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI), nel Foglio di mappa 9, Part. 1021, Subalterni 1 e 9 (ex particella 292 sub.3), via Fratelli Bandiera nr.25, piano seminterrato, categoria C/2, classe 2, consistenza di mq. 26,00 e rendita catastale pari a €. 77,88.

L'intestazione catastale corrisponde con i dati anagrafici degli esecutati.

Confini Catastali

La via Fratelli Bandiera, parti a comune, stessa proprietà, salvo se

altri.

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento 24/06/2012, n. Repertorio 7856/2012, inerente l'unità immobiliare in esame, sono corretti e dettagliati nella sezione B - Immobili all'unità negoziale n.1, immobile n. 2. I dati relativi alla S.r.l. riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella Sezione C - Soggetti e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame salvo quanto detto al punto precedente.

\*\*\*\*\*

**Quesito n. 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.....);".*

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono stati reperiti presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze e presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena, e risultano essere i seguenti:

**COMUNE DI POGGIBONSI (SI)**

**- Atto Giudiziario**

precisamente Verbale di pignoramento immobili a Favore della banca di e a carico per gli immobili posti in Comune di Poggibonsi (SI) e così descritti nella **sezione B** - Immobili:

**Unità negoziale n.1**

**Immobile 1** - Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI), sezione B, nel Foglio di mappa 9, Part. 1021 , Sub. 1, , via Fratelli Bandiera nr.25, piano S1, categoria C/2 magazzini e locali di deposito.

**Immobile 2** - Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI), nel Foglio di mappa 9, Part.1021, Sub. 2 e sub. 10, via Fratelli Bandiera nr.25 piano S1, categoria C/2 magazzini e locali di deposito.

\*\*\*\*\*

**Quesito n. 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;"*

*Di seguito vengono riportati gli estremi dell'Atto di provenienza del bene oggetto del seguente procedimento, reperiti presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze e presso gli archivi della Conservatoria dei registri Immobiliari di Siena*

**COMUNE DI POGGIBONSI (SI)**

**Immobili "1" e "2"**

Per quanto riguarda le unità immobiliari meglio descritte ai punti 4 e 5, le proprietà sono pervenute all'attuale intestataria

mediante atto di "costituzione di società a responsabilità limitata" (che si allega alla presente) a rogito notaio

trascritto all'allora Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

\*\*\*\*\*

**Quesito n. 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;"*.

**Premessa**

**COMUNE DI POGGIBONSI (SI)**

Prima di procedere alle singole descrizioni, essendo le unità immobiliari tutte porzioni dello stesso corpo di fabbrica, riporto di seguito le caratteristiche generali della zona di ubicazione e le tipologie costruttive generali dell'intero complesso.

Gli immobili successivamente descritti dal punto "4" al punto "5", sono tutti porzione di un più ampio fabbricato, ubicato nel Comune di Poggibonsi (SI), avente accesso dal n.c. 25 della pubblica via Fratelli Bandiera.

Detta località dista come segue:

- 48 Km dal centro del Comune di Firenze;
- 33 Km dall'Autostrada A1 (Firenze Impruneta);
- 14 Km dal Raccordo Autostradale Firenze Siena;

Procedo di seguito alla descrizione delle singole unità immobiliari.

**Immobile "1"**

Unità immobiliare ad uso magazzino, posta al piano seminterrato, con accesso dal corridoio condominiale, della superficie di circa

mq. 38,00 e composta da due locali ad uso magazzino, un servizio igienico, disimpegno e resede tergale.

L'immobile, ha una superficie lorda di circa mq. 38,00

Trattasi di locale magazzino in mediocre stato di manutenzione, con pavimentazione interna in piastrelle, infissi in legno sia interni che esterni. L'immobile è attualmente sprovvisto di impianti funzionanti.

I singoli locali hanno una superficie calpestabile pari a:

Magazzino	mq. 10,41
Magazzino	mq. 12,02
Servizio igienico	mq. 4,70
Disimpegno	mq. 2,17
resede esclusivo	mq. 5,60

#### **Immobile "2"**

Unità immobiliare ad uso magazzino, posta al piano seminterrato, con accesso dal corridoio condominiale e più precisamente l'ultimo infondo a destra, della superficie di circa mq.32,00 e composta da un locale ad uso magazzino, un servizio igienico e resede tergale.

L'immobile, ha una superficie lorda di circa mq. 32,00.

Trattasi di locale magazzino in mediocre stato di manutenzione, con pavimentazione interna in piastrelle, infissi in legno sia interni che esterni. L'immobile è attualmente sprovvisto di impianti funzionanti.

I singoli locali hanno una superficie calpestabile pari a:

Magazzino	mq. 22,35
Servizio igienico	mq. 3,86

\*\*\*\*\*

**Quesito n. 5**

*"Provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato".*

**COMUNE DI POGGIBONSI (SI)**

**immobili "1" e "2"**

Tutti e tre i beni descritti ai paragrafi precedenti sono di proprietà degli esecutati

Per quanto sopra detto l'immobile risulta essere libero.

\*\*\*\*\*

**Quesito n. 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;*
- 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 ...)*".

**COMUNE DI POGGIBONSI (SI)**

A seguito delle ricerche effettuate è emerso che per gli immobili descritti risultano essere liberi da formalità, vincoli e oneri.

\*\*\*\*\*

**Quesito n. 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;"*

Il sottoscritto a seguito degli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, al fine di verificare quanto richiesto dal quesito nello stato delle trascrizioni ed iscrizioni a

carico della deco S.r.l., riporta di seguito le pregiudiziali ricadenti sul bene in esame:

**Reg. Part. 9491, Reg. Gen. 50337 del 20/09/2006,**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Notaio di Poggibonsi, Rep.18.889 fasc.2626 del 13/09/2006, a favore di

con sede In

**Reg. Part. 7474, Reg. Gen. 39276 del 23/11/2011,**

IPOTECA GIUDIZIALE in ordine a Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze, , a favore di

Part. 12437, Reg. Gen. 19084 del 31/05/2011 , CONVENZIONE EDILIZIA con il Comune di Barberino Val d'Elsa (cod. fisc. 01112350523) , : , Rep.126010/17492 del 24/05/2011;età cooperativa per .

**Reg. Part. n. 18443, Reg. Gen. 25360 del 13/08/2012** , Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento Immobili Rep.n. 7856/2012 in data 24/06/2012, dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze, a favore di

Preme precisare che come indicato nella nota del Professionista delegato Avv. Calamari V., le eventuali integrazioni alle certificazioni Notarili spettano al Creditore Procedente.

\*\*\*\*\*

**Quesito n. 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;"*

**COMUNE DI POGGIBONSI (SI)**

Il fabbricato precedentemente descritto non è attualmente amministrato da nessun professionista abilitato, pertanto non esistono documentazioni da dove poter reperire le informazioni richieste dal quesito.

\*\*\*\*\*

**Quesito n. 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 e' 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, verificati, 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. ";".*

Prima di procedere alla descrizione della conformità edilizia tengo a precisare che durante i sopralluoghi effettuati gli immobili in esame sono risultati utilizzati come appartamenti. Infatti sia nell'immobile 1 che nell'immobile 2 sono presenti angoli cottura, oltre arredi richiamanti l'utilizzo suddetto.

**COMUNE DI POGGIBONSI (SI)**

A seguito di indagine eseguita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Poggibonsi (SI), il sottoscritto, riporta di seguito i vari procedimenti amministrativi relativi alle due unità immobiliari in esame:

le unità immobiliari sopra descritte costituiscono porzione di un più ampio edificio ottenuto dalla sopraelevazione di un preesistente edificio ad un piano, ad uso fondo commerciale, edificato antecedentemente al 1967.

Per tali interventi è stata rilasciata Concessione edilizia nr. 76 del 24.06.2003 (pratica edilizia nr. 03/0275), alla quale sono seguite le varianti in corso d'opera nr. 158 del 09.12.2004 e nr.7 del 01.02.2005.

In data 17.03.2005 è stata rilasciata attestazione di abitabilità.

Per i motivi sopra menzionati la destinazione d'uso effettiva non risulta conforme a quella concessionata con i titoli sopra descritti.

\*\*\*\*\*

**Quesito n. 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; anche dati nazionali etc. "*

**COMUNE DI POGGIBONSI (SI)**

Tengo a precisare che per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha fatto una ricerca su tutti gli immobili al momento in vendita nella zona in cui sono ubicati i beni in esame, con particolare attenzione a tutti gli immobili aventi caratteristiche similari a quello in esame; dalle ricerche svolte il sottoscritto ha determinato i seguenti valori:

**Immobile 1**

Procedo alla determinazione della consistenza del bene attribuendo al resede il 10% della superficie:

- Locali residenziali:	mq.	38,00
- Resede mq. 5,60x 10%=	mq.	0,56
Superficie Commerciale del bene:	mq.	38,50

Valore al mq. assegnato al bene: € 1.000,00

Procedo pertanto alla valutazione del probabile valore di mercato

mq. 38,50 x €/mq. 1.000,00 = € 38.500,00

**Valore di mercato € 38.500,00 (€ Trentottomilacinquecento//00)**

#### **Immobile 2**

Procedo alla determinazione della consistenza del bene attribuendo al  
resede il 10% della superficie:

- Locali residenziali: mq. 32,00

- Resede mq. 5,60x 10%= mq. 0,56

Superficie Commerciale del bene: mq. 32,50

Valore al mq. assegnato al bene: € 1.000,00

Procedo pertanto alla valutazione del probabile valore di mercato

**mq. 32,50 x €/mq. 1.000,00 = € 32.500,00**

**Valore di mercato € 32.500,00 (Trentaduemilacinquecento//00)**

\*\*\*\*\*

#### **Quesito n. 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,*

*nonchè le eventuali spese condominiali insolute."*

**COMUNE DI POGGIBONSI (SI)**

**immobili "1" e "2"**

**Precisazioni**

Prima di procedere alla valutazione del prezzo base d'Asta, tengo a precisare che come descritto al quesito 9, i beni descritti come "immobile 1" e immobile "2" non risultano conformi urbanisticamente.

Detto illecito (l'utilizzo ad abitazione) non risulta essere sanabile e pertanto sarà necessario la demolizione degli angoli cottura a servizio delle due unità stimabili con un impegno economico pari ad € 2.000,00 ad unità.

Si precisa inoltre che, a causa del mediocre stato di manutenzione degli immobili, dovuto all'incuria e alla perdita di liquami dalla fognatura, siano necessari interventi di straordinaria manutenzione. Pertanto si ritiene opportuno decurtare il valore di mercato degli immobili del 20%.

Per determinare il prezzo base d'asta, dopo aver stimato i probabili valori di mercato degli immobili, lo scrivente ha tenuto conto:

- delle diverse modalità di pagamento rispetto alle trattative private;
- dei depositi da effettuare per partecipare all'asta;
- dello stato di occupazione o meno degli immobili.

**Sulla base di quanto descritto ai paragrafi precedenti, lo scrivente ritiene corretto un abbattimento del valore di circa il 10% dei valori di mercato dell'immobile.**

**Immibile 1**

Valore di mercato dell'immobile 4

Valore di mercato € 38.500,00

Decurtazione del 20% per opere di ripristino:

€ 38.500,00 - 20%	€	30.800,00
Decurtazione per interventi su cucine	€	2.000,00
€. 30.800,00 - 2.000,00 =	€	28.800,00
<b>Valore di mercato dell'immobile:</b>	<b>€.</b>	<b>28.800,00</b>

**PREZZO BASE D'ASTA**

€ 28.800,00 - 10% = € 25.920,00

**diconsi € venticinquemilanocecentoventi//00**

**Immobile 2**

Valore di mercato dell'immobile 5

Valore di mercato	€	32.500,00
-------------------	---	-----------

Decurtazione del 20% per opere di ripristino:

€ 32.500,00 - 20%	€	26.000,00
-------------------	---	-----------

Decurtazione per interventi su cucine	€	2.000,00
---------------------------------------	---	----------

€. 26.000,00 - 2.000,00 =	€	24.000,00
---------------------------	---	-----------

<b>Valore di mercato dell'immobile:</b>	<b>€.</b>	<b>24.000,00</b>
---	-----------	------------------

**PREZZO BASE D'ASTA**

€ 24.000,00 - 10% = € 21.600,00

**diconsi € Ventunomilaseicento//00**

\*\*\*\*\*

**Quesito n. 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;"*

**COMUNE DI POGGIBONSI (SI)**

**LOTTO n.2**

Unità immobiliare ad uso magazzino, posta al piano seminterrato, con accesso dal corridoio condominiale, della superficie di circa mq. 38,00 e composta da due locali ad uso magazzino, un servizio igienico, disimpegno e resede tergale, sopra descritto come IMMOBILE "1"

**LOTTO N. 3**

Unità immobiliare ad uso magazzino, posta al piano seminterrato, con accesso dal corridoio condominiale e più precisamente l'ultimo infondo a destra, della superficie di circa mq.32,00 e composta da un locale ad uso magazzino, un servizio igienico e resede tergale, sopra descritto come IMMOBILE "2".

\*\*\*\*\*

**Quesito n. 13**

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

**COMUNE DI POGGIBONSI (SI)**

**LOTTO n.2**

Unità immobiliare ad uso magazzino, posta al piano seminterrato, con accesso dal corridoio condominiale, della superficie di circa mq. 38,00 e composta da due locali ad uso magazzino, un servizio

igienico, disimpegno e resede tergale.

L'intero lotto risulta essere libero.

**Valore di Mercato dell'immobile €. 28.800,00**

**Prezzo base d'asta (Proprietà 1/1) €. 25.920,00**

**LOTTO N.3**

Unità immobiliare ad uso magazzino, posta al piano seminterrato, con accesso dal corridoio condominiale e più precisamente l'ultimo infondo a destra, della superficie di circa mq.32,00 e composta da un locale ad uso magazzino, un servizio igienico e resede tergale.

L'intero lotto risulta essere libero.

**Valore di Mercato dell'immobile €. 24.000,00**

**Prezzo base d'asta (Proprietà 1/1) €. 21.600,00**

---

**ALLEGATI:**

**LOTTO n.2 e n.3**

- Allegato "a": Tabella riepilogativa
- Allegato "b": Atto di provenienza Notaio CATALDO per il Lotto "2" e Lotto "3";
- allegato "c": planimetrie stato dei luoghi;
- allegato "d": visure e planimetrie catastali
- Documentazione fotografica

La presente relazione di pagine 26, viene depositata per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. in Cancelleria Telematica. Successivamente al deposito telematico sarà depositata in Cancelleria una copia integrale cartacea ed una copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy.

CON PERFETTA OSSERVANZA

Firenze, 11 Agosto 2022