

Ing. Sergio Semeraro



TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

E.I. R.G. 298/2022

Ill.mo Sig. G.E. Patrizia Pompei

§

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Identificazione dei beni.....	9
1.1 Confini e dati catastali - Sub. 509	10
1.2 Confini e dati catastali - Sub. 510	10
1.3 Estremi Atti di Pignoramento	11
1.3 Estremi Atto di Provenienza	11
2. Descrizione dei beni	12
3. Possesso dei beni	14
3.1 Possesso unità immobiliare - Sub. 510	14
3.2 Congruità del canone - Sub. 510	15
3.3 Possesso unità immobiliare - Sub. 509	16
4. Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente	17
5. Formalità, vincoli o oneri che non saranno opponibili all'acquirente...	17
6. Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati	17
7. Divisione in lotti.....	19
8. Valore dei beni	19
8.1 Valore di mercato dei beni	19
8.2 Valore di mercato del Sub. 509	20
8.3 Valore di mercato del Sub. 510	21
8.4 Prezzo a base d'asta	22
8.5 Prezzo a base d'asta Sub. 509	22
8.6 Prezzo a base d'asta Sub. 510	22
9. Pignoramento di quota	23

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it



Ing. Sergio Semeraro

10. Regime impositivo della vendita 23
Allegati: 23

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it

Firmato Da: SEMERARO SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b302ee381b1753c1310142f8650883e





TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

E.I. R.G. 298/2022

Ill.mo Sig. G.E. Patrizia Pompei

§

Il sottoscritto Ing. Sergio Semeraro, nominato in data 23.11.2022 C.T.U. nella vertenza intestata, accettava l'incarico come risulta dalla Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico Conferito inviata il 25.11.2022.

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Giovanna Mazza ordinava all'esperto:

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 bene/i al/i debitore/i;*
2. *di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore 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 concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita; b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore; c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata; d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che 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.

Il G.E. poneva inoltre il seguente quesito:

“ Provveda a

- 1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in 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 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 o 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 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.;

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;*
 - *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);*
15. *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.;*
16. *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..*

Per il deposito della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio il Sig. G.E. concedeva termine sino a 30 giorni prima della data stabilita per l'udienza di vendita, che veniva fissata per il giorno 27.06.2023 alle ore 10:30.

In data 22.12.2022 le operazioni di stima venivano interrotte dal G.E. a seguito del Ricorso in Opposizione all'esecuzione immobiliare presentato dall'Esecutato.

Dichiarata l'inammissibilità del ricorso in opposizione veniva disposta la



ripresa delle operazioni peritali. Successivamente il sottoscritto chiedeva proroga dei termini concessi per il deposito della Consulenza che venivano concessi. L'udienza veniva rinviata al 4.04.2024.

§

Come risulta dalla documentazione riportata in Allegato n. 1 alla presente C.T.U., previo accordo preso con il custode nominato ISVEG, la data del sopralluogo veniva stabilita per il giorno 27.02.2024 che veniva comunicata via pec al Legale di Parte Esecutata.

Alla data stabilita ci si trovava per effettuare il previsto sopralluogo presso le due unità immobiliari pignorate alla presenza del sottoscritto e dell'ISVEG nella persona del [REDACTED] delegato dell'Esecutato.

Si effettuava rilievo fotografico e planimetrico dei luoghi per entrambe le unità pignorate.. Si fotografava il contratto di locazione fornito e relativo al Sub. 510 mentre per il Sub. 509 non veniva fornito alcun contratto anche se il Delegato dell'Esecutato diceva che lo stesso risultava occupato ma di non conoscere il nome dell'occupante. Durante il sopralluogo veniva intimato al Delegato di inviare il contratto di locazione entro 7 giorni dal sopralluogo.

Lo scrivente redigeva verbale del sopralluogo.

1. Identificazione dei beni

Il pignoramento riguarda il diritto di piena proprietà di due unità immobiliari accatastate ad uso direzionale poste una prima al piano primo ed l'altra ai piani primo e secondo sottotetto, di fabbricato ad uso prevalentemente artigianale ubicato nel Comune di Bagno a Ripoli con accesso dal n.c. 6 di via del Fornaccio.

Le due unità immobiliari pignorate hanno a comune scala di accesso dal piano terreno e terrazza; risultano a comune con le altre due unità del fabbricato il locale ove si trovava la vecchia centrale termica oggi dismessa (Sub. 507) ed i resedi



antistanti (Sub. 506 e 508).

L'Estratto di Mappa Catastale, le Visure Catastali Storiche, le Planimetrie Catastali dei beni, l'Elaborato Planimetrico e l'Elenco Subalterni sono uniti alla presente relazione nell'Allegato n. 2.

1.1 Confini e dati catastali - Sub. 509

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione direzionale posta al piano primo di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Bagno a Ripoli con accesso dal n.c. 6 di via del Fornaccio, oltre scala di accesso dal piano terreno e terrazza a comune con altra unità immobiliare oggetto della medesima Esecuzione.

Risultano a comune con le altre unità del fabbricato il locale ove si trovava la vecchia centrale termica oggi dismessa (Sub. 507) ed i resedi antistanti (Sub. 506 e 508).

Confini: stessa Proprietà, parti a comune su più lati, salvo se altri.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli al Foglio di Mappa 2, Particella 196, Sub. 509, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale 59,00 mq, Rendita catastale € 1.097,47.

§

I dati sopra riportati corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Trascrizione.

Il bene pignorato risulta dunque univocamente determinato.

1.2 Confini e dati catastali - Sub. 510

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione direzionale posta ai piani primo e secondo sottotetto di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Bagno a Ripoli con accesso dal n.c. 6 di via del Fornaccio, oltre scala di accesso dal piano terreno e terrazza a comune con altra unità immobiliare oggetto della medesima



Esecuzione.

Risultano a comune con le altre unità del fabbricato il locale ove si trovava la vecchia centrale termica oggi dismessa (Sub. 507) ed i resedi antistanti (Sub. 506 e 508).

Confini: stessa Proprietà, parti a comune su più lati, salvo se altri.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli al Foglio di Mappa 2, Particella 196, Sub. 510, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 104,00 mq, Rendita catastale € 2.300,82.

§

I dati sopra riportati corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Trascrizione.

Il bene pignorato risulta dunque univocamente determinato.

1.3 Estremi Atti di Pignoramento

L'Atto di Pignoramento deriva da Atto Giudiziario del 27.09.2022 (Repertorio n. 9030), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24.10.2022, presentazione n. 12, Registro Generale n. 45071, Registro Particolare n. 32460, A FAVORE di [REDACTED], [REDACTED], CONTRO il [REDACTED] (C.F. [REDACTED] per il diritto di piena proprietà delle due unità immobiliari poste in via del Fornaccio n.c. 6, nel Comune di Bagno a Ripoli.

1.3 Estremi Atto di Provenienza

I beni pignorati risultano pervenuti al [REDACTED] (Esecutato) dal Sig. [REDACTED] quale titolare dell'impresa individuale omonima con medesimo C.F. e [REDACTED] in forza dell'Atto di Compravendita del 20.07.2009 ai rogiti del Notaio Antonino Poma, repertorio n.



229381, raccolta n. 8092, Trascritto a Firenze il giorno 6.08.2009 al n. 23091 di Registro Particolare e al n. 35684 di Registro Generale, Registrato a Firenze il 5.08.2009 al n. 8908.

§

L'Atto di Provenienza viene riportato in Allegato n. 2 alla C.T.U..

2. Descrizione dei beni

Sulla base delle planimetrie catastali (riportate in Allegato n. 2 alla C.T.U.) e delle fotografie prese durante il sopralluogo (e prodotte in Allegato n. 3 alla C.T.U.), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi così come rilevato dallo scrivente nel corso dell'ispezione effettuata il 27.02.20024.

Trattasi di due unità immobiliari entrambe ad uso ufficio poste ai piani primo e sottotetto di più ampio fabbricato artigianale con accesso dal n.c. 6 di via del Fornaccio (fotografia n. 1), nel Comune di Bagno a Ripoli, in località Vallina.

Il fabbricato in cui sono inserite le due unità immobiliari pignorate di cui fa parte l'u.i. presenta struttura portante in cemento armato (fotografia n. 2) e copertura in parte a falde inclinate ed in parte a lastrico solare, con manto di copertura in laterizio.

L'accesso dalla via avviene tramite cancello carrabile; il resede d'accesso sulla sinistra guardando il fabbricato è di proprietà di altra unità immobiliare mentre la porzione a sinistra è a comune tra le due unità pignorate ed altra unità del medesimo fabbricato.

Tramite scale esterne rivestite in cotto (fotografia n. 3) si accede al piano primo con sbarco su terrazza a comune tra le due unità pignorate (fotografia n. 4).

§

L'unità immobiliare identificata con il sub. 509 è posta al solo piano primo del fabbricato; è composta da un ingresso (fotografia n. 5) che disimpegna due vani ed il



servizio igienico. Attualmente l'unità immobiliare è utilizzata come civile abitazione: uno dei due vani è adibito a camera (fotografia n. 6) mentre l'altro a cucina / soggiorno (fotografie n. 7 e 8), che si apre direttamente su un balcone coperto dove si trova il generatore di calore (fotografia n. 9).

Il servizio igienico è finestrato (fotografia n. 10), dotato di rivestimento in piastrelle ceramiche e di boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Tutti pavimenti presentano piastrelle ceramiche.

L'impianto di riscaldamento è singolo, realizzato con tubazioni a vista, con radiatori in ghisa ma al momento dell'ispezione non risultava in uso; secondo quanto riferito la produzione di acqua calda avveniva tramite il boiler ed il riscaldamento tramite stufe portatili.

Le finiture impiantistiche e generali dell'unità immobiliare risultavano mediocri così come lo stato di manutenzione complessivo.

§

L'unità immobiliare identificata con il sub. 510 è posta ai piani primo e sottotetto del fabbricato; l'accesso avviene tramite terrazza esclusiva che si diparte al piano primo da quella a comune con l'unità identificata al Sub. 509, come mostrano le fotografie n. 11 e 12.

Attualmente anche questa unità immobiliare è utilizzata come civile abitazione.

Dalla terrazza si accede direttamente ad un vano adibito a soggiorno / cucina (fotografia n. 13) sul quale si apre un disimpegno (fotografia n. 14). Le fotografie n. 15 e 16 mostrano due vani adibiti a camera, la fotografia n. 17 mostra il servizio igienico finestrato e la fotografia n. 18 mostra le scale per il collegamento con il piano superiore sottotetto (fotografie n. 19 e 20); dietro la mobilia vi sono due aperture per l'accesso al tetto. Al piano sottotetto si trova una grande terrazza a lastrico solare (fotografie n. 21 e 22).

Tutti pavimenti del piano primo presentano piastrelle ceramiche e nel servizio



igienico anche i rivestimenti sono ceramici; al piano sottotetto il pavimento era in laminato.

L'impianto di riscaldamento è singolo, realizzato con tubazioni a vista, con radiatori in ghisa ma al momento dell'ispezione non risultava in uso; secondo quanto riferito la produzione di acqua calda avveniva tramite il boiler ed il riscaldamento tramite stufe portatili.

Le finiture impiantistiche e generali dell'unità immobiliare risultavano di tipo economico e lo stato di manutenzione complessivo è normale.

§

Secondo quanto riferito durante il sopralluogo non risulta costituito condominio visto anche che il fabbricato è composto da sole tre unità immobiliari.

3. Possesso dei beni

3.1 Possesso unità immobiliare - Sub. 510

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare identificata con il sub. 510 ad uso ufficio era adibita a civile abitazione e risultava occupata dalla Sig.ra [REDACTED], sorelle tra loro, in forza del "Contratto di Locazione di immobile urbano ad uso diverso dall'abitativo" stipulato tra l'Esecutato e la [REDACTED]

Il contratto del 20.01.2022 ha durata di 6 anni a partire dal 15.1.2022 e termine sino al 15.01.2028. Il canone mensile veniva stabilito in € 450,00 incluse spese condominiali ed escluse utenze.

Il contratto risulta essere stato registrato telematicamente il 4.02.2022 al n. - serie 3T, codice identificativo

Il suddetto contratto è unito alla presente relazione in Allegato n. 4.

La data di stipula del contratto è precedente al pignoramento.



L'unità pignorata identificata al Sub. 510 verrà quindi stimata come occupata.

3.2 Congruità del canone - Sub. 510

Per la verifica di adeguatezza del canone di locazione dell'unità identificata come Sub. 510, il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato il metodo sintetico comparativo, che prevede la determinazione del più probabile canone di locazione mediante il confronto con dei beni simili detti comparabili, i cui canoni di locazione siano noti o comunque desumibili in base a dati certi.

Per la determinazione del canone unitario di locazione il sottoscritto C.T.U. ha valutato, oltre le conoscenze proprie del mercato immobiliare, le informazioni ottenute presso le agenzie immobiliari del luogo, le indicazioni generali fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dalla rivista Il Consulente Immobiliare (ed. Il Sole 24 Ore), ed ha anche tenuto conto dell'ubicazione del bene, dei servizi della zona, della loro consistenza rapportata alla zona ove risulta inserito e dello stato di manutenzione complessivo.

Si riporta di seguito una tabella con l'indicazione della superficie netta di ogni singolo locale dell'u.i.:

Ufficio Via del Fornaccio n. 6 - Bagno a Ripoli loc. Vallina F. 2 P. 196 Sub. 510		Sup. netta (mq)
Piano Primo		
(h = 3,00 m)	Ingresso	9,95
	Loc. ristoro - Ang. Cottura	13,80
	Ufficio ambiente 1	13,80
	Ufficio ambiente 2	16,40
	Servizio igienico	8,60
	Ripostiglio	5,95
	Terrazza esclusiva	21,00
Piano Secondo (sottotetto)		
	Sottotetto (h > 1,50 m)	24,30

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it



	Terrazza esclusiva lastrico solare	69,30
	Totale	183,10

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono quelli riportati di seguito:

- locali abitabili..... 1,00
- terrazze esclusive 0,10
- sottotetto comunicante con $h > 1,50$ m 0,50

§

Si ottiene una superficie utile netta di 89,00 mq; in base al contratto di locazione allegato il canone di locazione unitario mensile attuale risulta pari a circa €/mq 5,06 che viene ritenuto congruo dallo scrivente.

3.3 Possesso unità immobiliare - Sub. 509

Come risulta dal verbale di sopralluogo, al momento del sopralluogo l'unità immobiliare identificata con il sub. 509 ad uso ufficio era adibita a civile abitazione e risultava occupata da soggetto non presente al sopralluogo e non conosciuto al Delegato dell'Esecutato che garantiva l'accesso ai luoghi; lo stesso Delegato dichiarava di non sapere se esistesse o meno un contratto di locazione o comodato.

Lo stesso contratto veniva richiesto più volte all'Esecutato che non lo forniva e le ricerche compiute dallo scrivente sino alla data di deposito della perizia non hanno fornito risultati sull'esistenza di tale contratto.

L'unità pignorata identificata al Sub. 509 verrà quindi stimata come occupata senza titolo; nel caso in cui l'Agenzia delle Entrate ritrovasse l'eventuale contratto di locazione dallo scrivente ovviamente già richiesto si provvederà alla rettifica della parte di interesse.



4. Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla base degli atti, delle risultanze delle visure catastali ed ipotecarie e delle indagini compiute dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate ed il Tribunale di Firenze, il sottoscritto C.T.U. espone che alla data del 26.03.2024 non risultano a carico dei beni pignorati formalità pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente.

Risulta a carico del Sub. 510 il Contratto di Locazione di cui si è detto.

5. Formalità, vincoli o oneri che non saranno opponibili all'acquirente

Sulla base degli atti e delle risultanze delle visure e delle indagini compiute dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate il sottoscritto C.T.U. espone che, alla data del 26.03.2024, risultano a carico dei beni pignorati le seguenti formalità che non saranno opponibili all'acquirente (Allegato n. 4):

- IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Firenze in data 10.11.2010 al Registro Generale n. 39662, Registro Particolare n. 8206, A FAVORE di [REDACTED] ([REDACTED]), CONTRO l'Esecutato Sig. [REDACTED] per entrambi i beni pignorati;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a Firenze in data 24.10.2022 al Registro Generale n. 45071, Registro Particolare n. 32460, A FAVORE di [REDACTED], CONTRO [REDACTED] per entrambi i beni pignorati.

6. Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

Nel presente paragrafo verrà trattata la regolarità edilizia ed urbanistica dei



beni oggetto di pignoramento sulla base delle risultanze dello stato dei luoghi di cui al sopralluogo effettuato e degli accertamenti svolti dal sottoscritto C.T.U. presso gli Archivi del Comune di Bagno a Ripoli e dell’Agenzia delle Entrate.

Sono stati reperiti i seguenti atti edilizi:

- Nulla Osta n. 247, Permesso per nuove Costruzioni n. 112 rilasciato dal Comune di Bagno a Ripoli il 31.08.1968 e Progetto di Variante Nulla Osta n. 139, Permesso per nuove Costruzioni n. 132 del 27.05.1970 per la costruzione del Centro di Produzione Artigianale “Vallina”;
- Concessione Edilizia n. 9 del 9.02.1979, pratica edilizia n. 175 del 1976;
- Permesso di Abitabilità ed Uso n. 14 del 7.08.1985;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 263 del 25.10.1991, pratica 1/85, per cambio di destinazione d’uso da civile abitazione ed ufficio e modifiche di prospetto rispetto alla C.E. n. 9/1979 (per altra unità immobiliare);
- Art. 26 del 22.04.1997 prot. n. 16855 per lievi modifiche interne;
- D.I.A. del 14.02.2008 n. 127 per frazionamento ufficio in due unità immobiliari.

§

I due beni pignorati risultano conformi da un punto di vista urbanistico edilizio e le loro planimetrie catastali corrispondono al reale stato dei luoghi.

§

Nella seduta del Consiglio Comunale del 28 febbraio 2022 sono stati adottati sia il Nuovo Piano Strutturale che il Piano Operativo del Comune di Bagno a Ripoli; le due deliberazioni sono state dichiarate immediatamente eseguibili e pertanto dalla loro adozione le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti, si applicano in regime di salvaguardia.

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di esecuzione, secondo l’art. 94 del Piano Operativo è classificato all’interno di area “con



prevalente funzione artigianale – industriale (D1)” ove è “consentito l’insediamento di funzioni commerciali, direzionali e di servizio, purché sia mantenuta nel lotto o per singolo edificio la destinazione d’uso prevalente artigianale/industria”.

L’area è tutelata secondo l’art. 142 del D. Lgs. 42/04 essendo territorio contermina a corso d’acqua.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il fabbricato ove sono inserite le unità pignorate rientra nel “settore urbano esistente a prevalente funzione artigianale e industriale” limitando quindi i mutamenti delle destinazione d’uso, ammettendoli, se del caso, solo in favore di attività di pari rilevanza funzionale.

7. Divisione in lotti

Date le caratteristiche del bene pignorato il sottoscritto C.T.U. ritiene che non possa essere effettuata una divisione in lotti distinti.

8. Valore dei beni

8.1 Valore di mercato dei beni

Per la stima del valore di mercato dei beni di cui si tratta il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato il metodo sintetico comparativo, che prevede la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame mediante il confronto con una scala sistematica di beni simili detti comparabili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati attendibili.

Per la determinazione del valore unitario di stima da attribuire ai beni il sottoscritto C.T.U. ha valutato, oltre le conoscenze proprie del mercato immobiliare, i prezzi di mercato di beni simili soggetti a vendite forzate, le informazioni ottenute presso i siti internet di diverse agenzie immobiliari del luogo, le indicazioni generali fornite dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, dalla rivista Il Consulente Immobiliare (ed. Il Sole 24 Ore), dal BorsinolImmobiliare.it, ed



ha anche tenuto conto dell'ubicazione del bene, dei servizi della zona, della sua consistenza rapportata alla zona ove risulta inserito e del suo stato di manutenzione complessivo.

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alle varie superfici dei beni di cui si tratta in funzione delle caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento dei beni in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il prezzo unitario di stima.

8.2 Valore di mercato del Sub. 509

Il sottoscritto C.T.U. per l'unità immobiliare censita con il Sub. 509 ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari ad €/mq 1.500,00.

Si riporta di seguito una tabella con l'indicazione della superficie netta di ogni singolo locale dell'u.i.:

Ufficio Via del Fornaccio n. 6 - Bagno a Ripoli loc. Vallina F. 2 P. 196 Sub. 509		Sup. netta (mq)
Piano Primo		
(h = 3,00 m)	Ingresso	10,60
	Ufficio ambiente 1	21,60
	Ufficio ambiente 2	14,65
	Servizio igienico	4,10
	Balcone	3,75
	Totale	54,70

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono quelli riportati di seguito:

- locali abitabili..... 1,00
- balcone 0,10

La superficie commerciale dell'unità immobiliare a destinazione ufficio è pari a circa 59,70 mq.



Si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare libera sia pari ad **€ 89.590,00 arrotondati**.

Dalle ricerche effettuate il bene risulta occupato senza titolo da terzi motivo per cui verrà considerato libero.

8.3 Valore di mercato del Sub. 510

Il sottoscritto C.T.U. per l'unità immobiliare censita con il Sub. 510 ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari ad €/mq 1.600,00.

Si riporta di seguito una tabella con l'indicazione della superficie netta di ogni singolo locale dell'u.i.:

Ufficio Via del Fornaccio n. 6 - Bagno a Ripoli loc. Vallina F. 2 P. 196 Sub. 510		Sup. netta (mq)
Piano Primo		
(h = 3,00 m)	Ingresso	9,95
	Loc. ristoro - Ang. Cottura	13,80
	Ufficio ambiente 1	13,80
	Ufficio ambiente 2	16,40
	Servizio igienico	8,60
	Ripostiglio	5,95
	Terrazza esclusiva	21,00
Piano Secondo (sottotetto)		
	Sottotetto (h > 1,50 m)	24,30
	Terrazza lastrico solare	69,30
	Totale	183,10

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono quelli riportati di seguito:

- locali abitabili..... 1,00
- terrazze esclusive 0,10
- sottotetto comunicante con h > 1,50 m 0,50

La superficie commerciale dell'unità immobiliare a destinazione ufficio è pari a circa 103,80 mq.



Si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare libera sia pari ad € 166.088,00.

Essendo in essere un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo sino al 15.01.2028 si ritiene di applicare una riduzione del 15% al valore di stima libero; quindi ad oggi si ritiene che il valore di mercato del bene occupato sia pari ad € **141.175,00 arrotondati.**

8.4 Prezzo a base d'asta

Il sottoscritto C.T.U. ha poi provveduto alla determinazione del prezzo a base d'asta dei beni oggetto di pignoramento applicando una certa diminuzione percentuale del prezzo stimato in regime di libero mercato. Tale diminuzione dipende dalla:

- minore possibilità di contrattazione;
- assenza di garanzia dei vizi;
- necessità di una disponibilità economica immediata;
- difficoltà di visita al bene, etc.

8.5 Prezzo a base d'asta Sub. 509

Nel caso di specie si ritiene di diminuire il valore di mercato di cui al paragrafo precedente del 10%, si ritiene quindi che **il prezzo da porre a base d'asta per il bene libero sia pari a € 80.630,00 arrotondati.**

8.6 Prezzo a base d'asta Sub. 510

Nel caso di specie si ritiene di diminuire il valore di mercato di cui al paragrafo precedente del solo 5%, e non del 10% come di consueto si applica, in considerazione della già applicata diminuzione del 15% operata tenendo conto del suo stato di occupazione e della sua destinazione d'uso.

Si ritiene quindi che **il prezzo da porre a base d'asta per il bene occupato**



sia pari a € 134.116,00.

9. Pignoramento di quota

Risulta pignorato il diritto di piena proprietà di entrambe le unità immobiliari pignorate.

10. Regime impositivo della vendita

Il regime fiscale della vendita è quello applicabile quando il venditore è un soggetto privato, non si applica quindi alcuna aliquota IVA.

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rimette la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Firenze, 26 marzo 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Sergio Semeraro



Allegati:

1. Pec e ricevuta di consegna circa l'incarico ricevuto e l'inizio delle operazioni peritali; Comunicazioni intercorse con ISVEG; Verbale di sopralluogo;
2. Atto di Provenienza; Estratto di Mappa Catastale; Visure Catastali Storiche; Planimetrie Catastali; Elaborato Planimetrico; Elenco Subalterni;
3. Documentazione fotografica;
4. Ispezioni Ipotecarie; Contratto di locazione Sub. 510;
5. Attestazione invio elaborato peritale al legale dell'Esecutato;
6. Tabelle riepilogative Lotti.

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. F10274336 del 02/09/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagno A Ripoli

Del Fornaccio

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 196

Subalterno: 509

Compilata da:
Bartali Simona

Iscritto all'albo:
Architetti

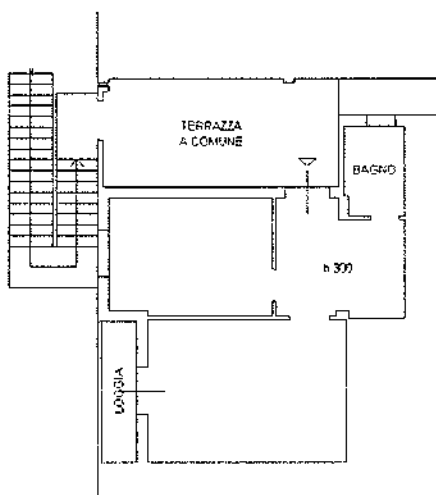
Prov. Firenze

N. 5928

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 09/01/2024 - n. T103967 - Richiedente: SCGRSL78R67C351J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2024 - Comune di BAGNO A RIPOLI(A.564) - < Foglio 2 - Particella 196 - Subalterno 509 >
Firmato DA JEBMEIRAGH81S4EGK0E7643a0a1ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b302ee381b1753c/3f042f8650883e



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0274336 del 02/09/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagno A Ripoli

Via Del Fornaccio

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 196

Subalterno: 510

Compilata da:

Bartali Simona

Iscritto all'albo:

Architetti

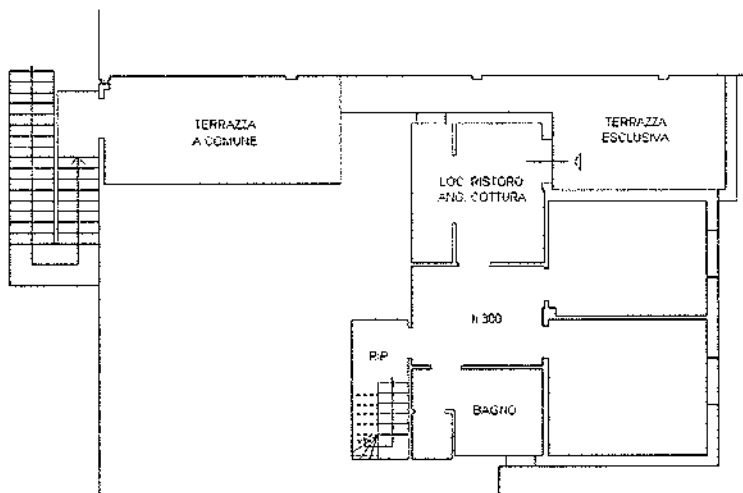
Prov. Firenze

N. 5928

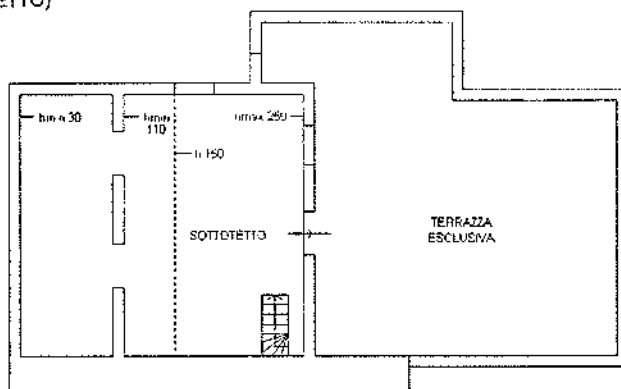
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO
(SOTTOTETTO)



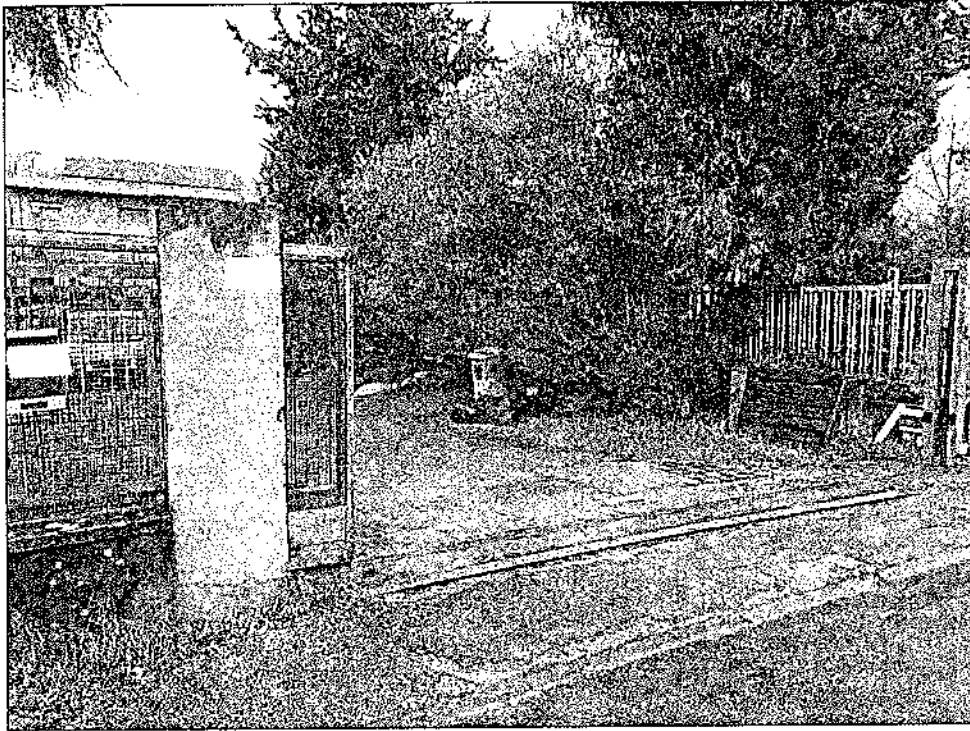
Ultima planimetria in atti

Data: 09/01/2024 - n. T103968 - Richiedente: SCGRSL78R67C351J

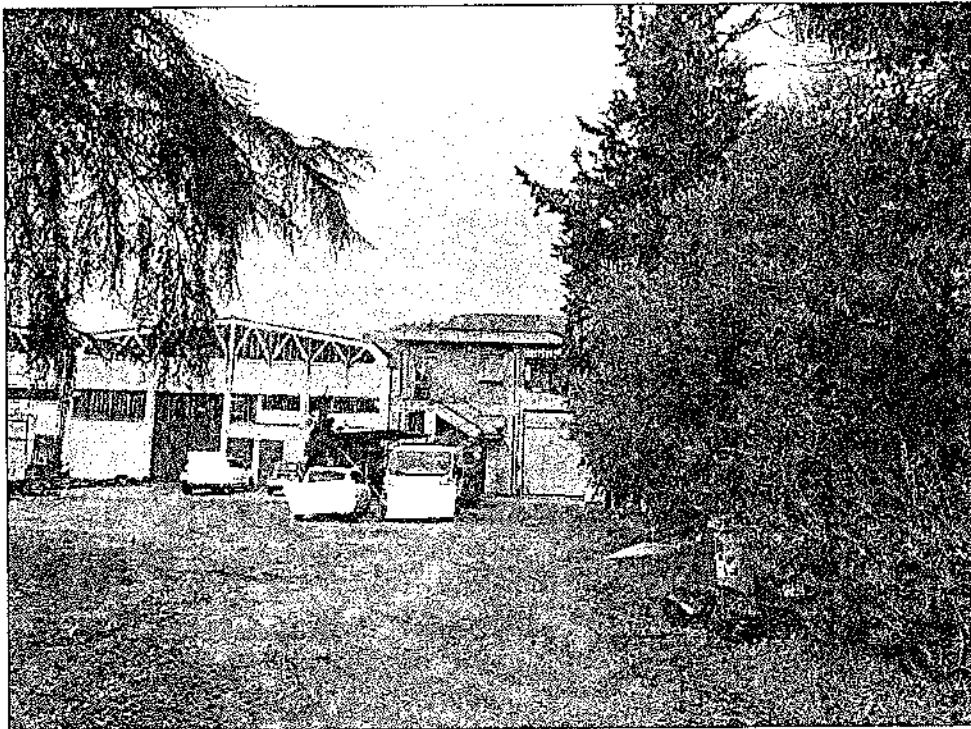
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2024 - Comune di BAGNO A RIPOLI (A.564) - < Foglio 2 - Particella 196 - Subalterno 510 >
Firmato DA: **SIMONA BARTALI** (C.C. 01/01/1978) - **Simona Bartali** (ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b302ee381b1753c13014218650883e)





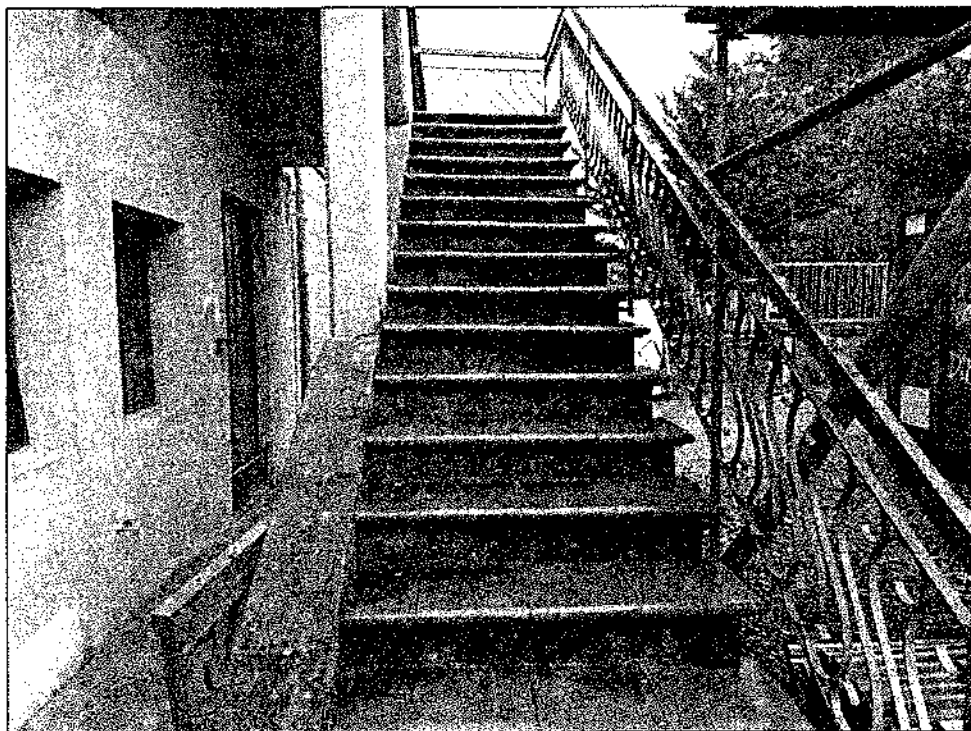
Fotografia 1: Accesso dalla pubblica via



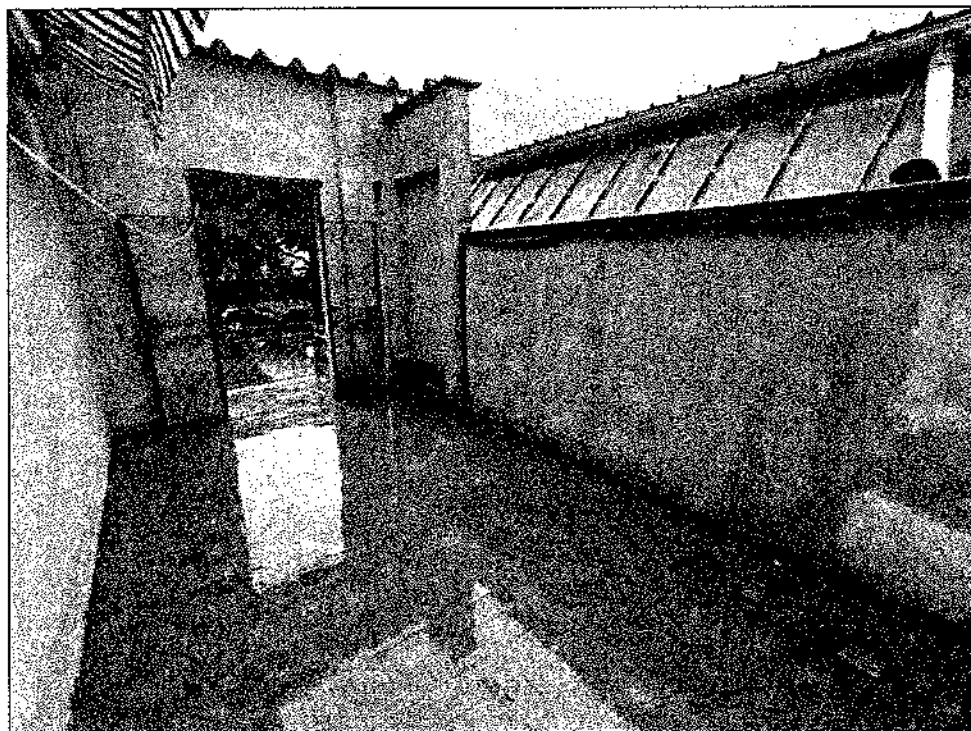
Fotografia 2: Vista del fabbricato

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it





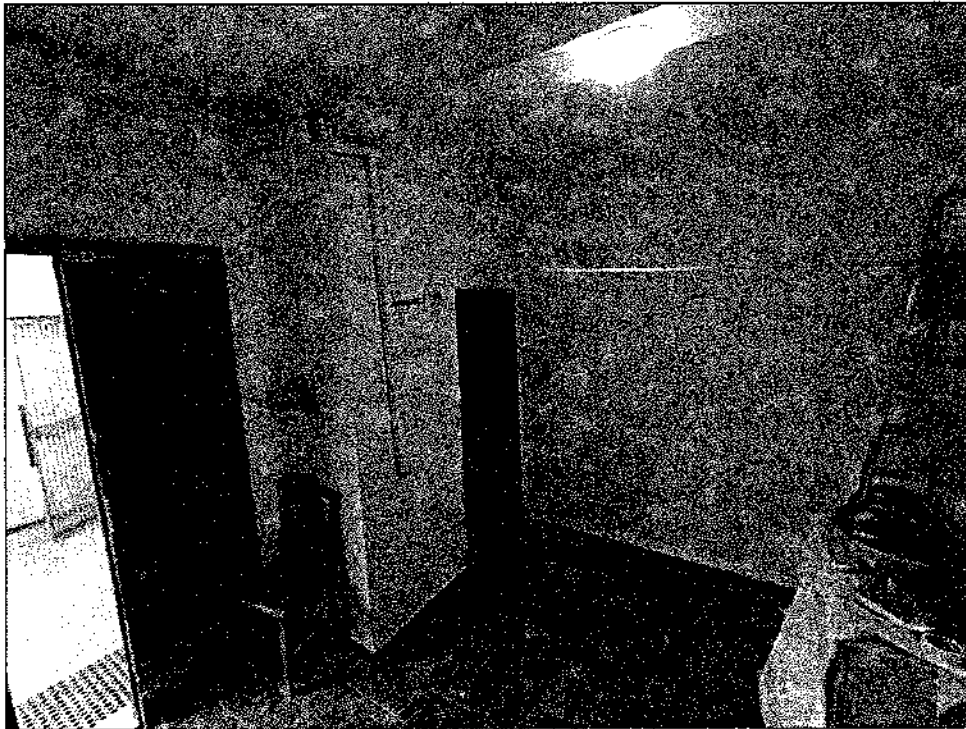
Fotografia 3: Scala di accesso al piano primo a comune tra le due unità immobiliari



Fotografia 4: Terrazza a comune tra le due unità immobiliari

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it





Fotografia 5: Sub. 509 - Disimpegno di ingresso



Fotografia 6: Sub. 509 - Vano adibito a camera

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.scemeraro@live.it





Fotografia 7: Sub. 509 - Vano adibito a soggiorno/cucina



Fotografia 8: Sub. 509 - Altra vista vano adibito a soggiorno/cucina

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it





Fotografia 9: Sub. 509 - Balcone



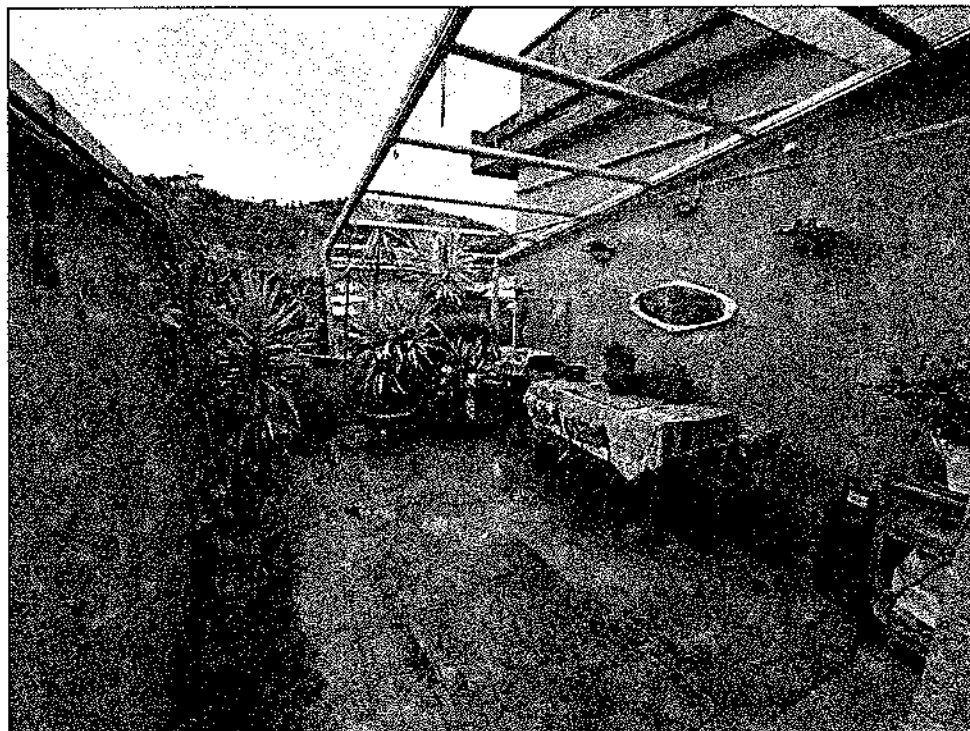
Fotografia 10: Sub. 509 - Servizio igienico

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it





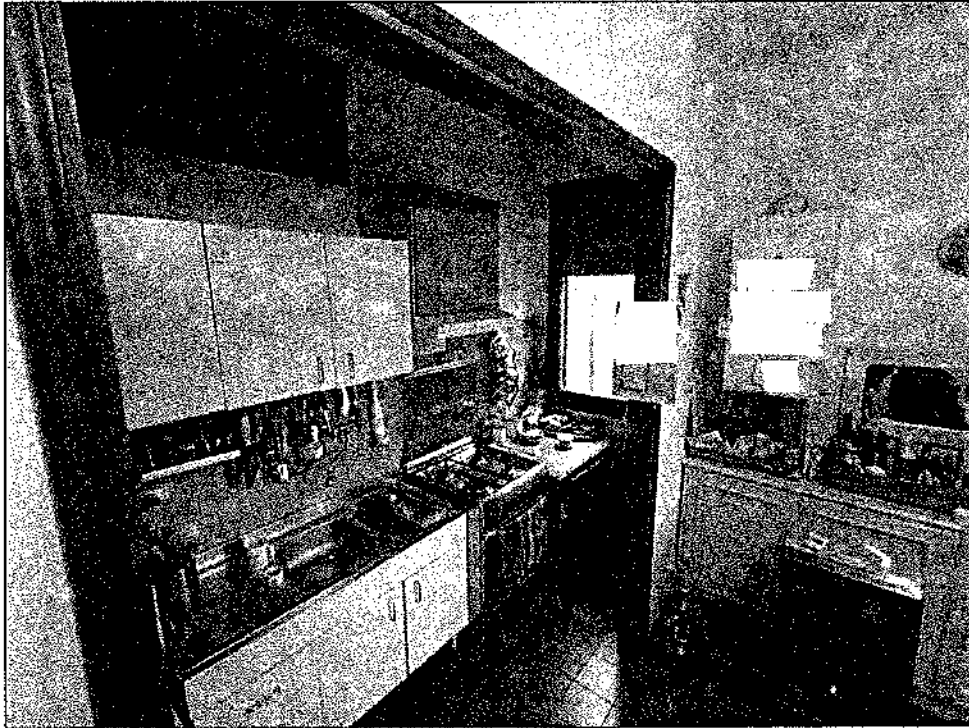
Fotografia 11: Sub. 510 - Corridoio esterno di accesso



Fotografia 12: Sub. 510 - Terrazza esclusiva piano primo

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it





Fotografia 13: Sub. 510 - Vano adibito a soggiorno / cucina



Fotografia 14: Sub. 510 - Disimpegno

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it





Fotografia 15: Sub. 510 - Vano adibito a camera



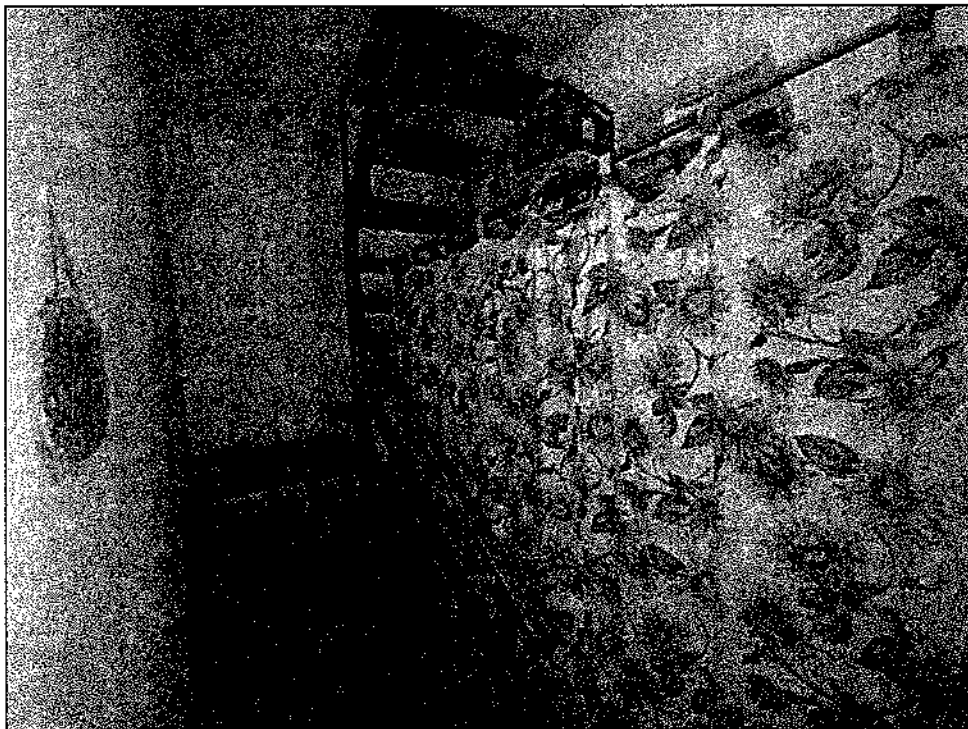
Fotografia 16: Sub. 510 - Altro vano adibito a camera

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it





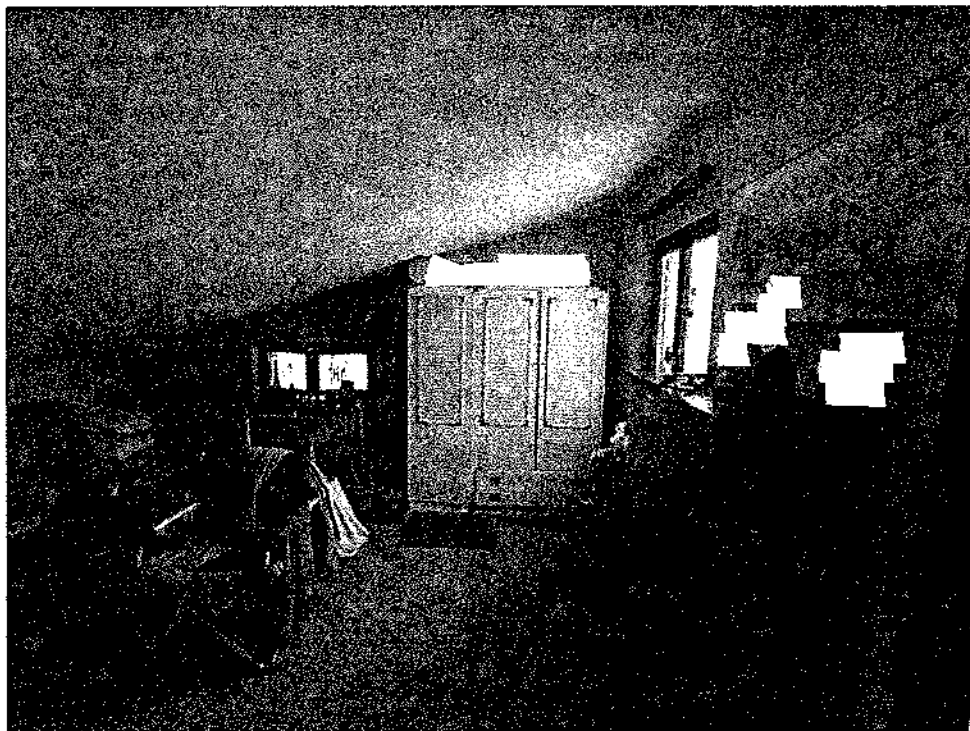
Fotografia 17: Sub. 510 - Servizio igienico



Fotografia 18: Sub. 510 - Scale di collegamento interne

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it





Fotografia 19: Sub. 510 - Sottotetto



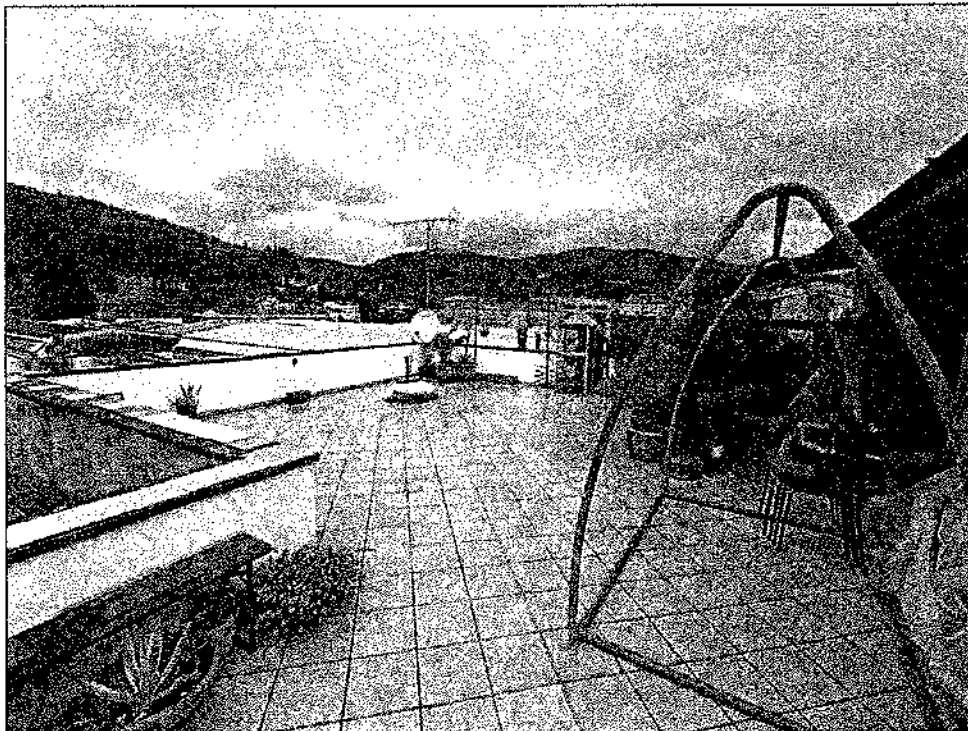
Fotografia 20: Sub. 510 - Altra vista sottotetto

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it





Fotografia 21: Sub. 510 - Terrazza



Fotografia 22: Sub. 510 - Altra vista della terrazza

Via XX Settembre n. 46 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 3112746
sergio.semeraro@live.it

