

Tribunale di Firenze

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 183/2023

RELAZIONE DI STIMA EPURATA

Procedente: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Avv. PARRETTI ROBERTO

Esecutato: [REDACTED]

Giudice Esecutore: Dott.ssa Giovanna Mazza

C.T.U.: Geom. Roberto Palazzo

Indice

	a-	Premessa-Verbale di giuramento	pag.	2
	b-	Comunicazioni del CTU	pag.	8
	c-	Sintesi cronologica	pag.	9
I quesiti	1-	Identificazione del bene	pag.	10
	2-	Estremi dell'atto di pignoramento	pag.	11
	3-	Estremi dell'atto di provenienza	pag.	12
	4-	Descrizione del bene	pag.	13
	5-	Stato di possesso dell'immobile	pag.	17
	6-	Formalità a carico dell'acquirente	pag.	18
	7-	Formalità da cancellare o non opponibili	pag.	19
	8-	Spese di gestione condominiali	pag.	20
	9-	Verifica regolarità edilizia - urbanistica	pag.	20
	10-	Stima del bene	pag.	23
	11-	Prezzo in base d'asta	pag.	25
	12-	Bene non appetibile sul mercato	pag.	27
	13-	Riepilogo in caso di più lotti	pag.	28
		Deposito	pag.	28
Allegati	I-	Atti e Documentazione	pag.	29
	II-	Elaborati grafici di Rilievo		
	III-	Documentazione fotografica		

Sesto F.no, 28-08-2024

Il C.T.U.
Geom. Roberto Palazzo

a) PREMESSA

Verbale di giuramento

Con provvedimento del 06-11-2023 il Giudice Esecutore, Dott.ssa Giovanna Mazza ha nominato come CTU, il sottoscritto Geom. Roberto Palazzo regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Firenze al n. 2359/11 e nell'Albo dei C.T.U. di questo Tribunale al n. 7078.

Il sottoscritto Geom. Roberto Palazzo, ha accettato l'incarico e ha prestato il giuramento di rito.

Nel corso della stessa udienza, il signor Giudice, ricordando che il bene oggetto del presente provvedimento è costituito da Una unità immobiliare adibita a Uffici siti nel Comune di Rignano Sull'Arno, con accesso da Via G. Di Vittorio, 10 e F.lli Chiaruffi, 2, formulava le seguenti richieste e poneva i seguenti quesiti:

Il giudice **ordina** all'esperto:

1. di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il 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 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 srl) **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina del 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 esecutata;

- 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 esecutata" predisposto dal Giudice, che il CTU riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
5. **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;**
6. **QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE.**

Pone all'esperto il seguente **quesito**:

"Provveda a

1- identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e 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 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/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, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza si 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., DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.**

10- indicare il **valore** 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 ect.

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 11° (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. **e 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.

presentare, se necessario, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

- A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.**
- B) Autorizza Il C.T.U.- **all'utilizzo del mezzo proprio** qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - **all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;****

designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode¹.

C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente/intervenuti

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di €.800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del

prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. Att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

F) precisa che le **spese sostenute** saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a *forfait*.

NB Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al precedente) e dallo stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile

Il Giudice autorizzava il CTU al ritiro dei fascicoli delle parti, e rinviava per l'ulteriore corso all'udienza del 07-03-2024 alle ore 10,30.

In ottemperanza al precedente punto 15, il termine concesso per il deposito della perizia è fissato al 03-02-2024.

A seguito di richiesta proroga, da parte del sottoscritto, il Sig. Giudice fissava nuova udienza per il 03-10-2024, quindi il nuovo deposito della perizia è per il 03-09-2024.

b) COMUNICAZIONI DEL CTU

Come espressamente richiesto dal sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato comunicazione scritta ai creditori ed ai debitori all'indirizzo risultante e agli atti, dell'incarico ricevuto e della data del sopralluogo, tramite PEC del 20-07-2022/10-11-2023 all'Avv. di parte Procedente, e alla [REDACTED] (Pec ritornata indietro per indirizzo non valido), inviata Pec [REDACTED]. Rispedito comunicazione di sopralluogo perché in data 05-12-2023, non si è potuto eseguire sopralluogo per assenza dell'esecutato. Rinviata PEC il 13-12-2023 all'Avv. di parte Procedente, e al [REDACTED]. A fronte di detta PEC [REDACTED] mi contattava e mi confermava la sua presenza al sopralluogo fissato per il 15-01-2024, ore 9,30. (All.3-4.).

c) SINTESI CRONOLOGICA

Per una più facile comprensione della correlazione degli eventi riguardanti gli atti ascritti alla [REDACTED] riferiti alle unità immobiliari, del Comune di Rignano Sull'Arno (FI) in Via Di Vittorio, 10 li abbiamo raccolti nella seguente sintesi cronologica:

- 29-01-1988 **Licenza Edilizia** n 4/88, Busta 205/1987, costruzione di edificio artigianale con annesso appartamento e locali amministrativi, rilasciata dal Comune di Rignano sull'Arno;
- 28-12-1990 **Licenza Edilizia a variante** n 60/90, Busta 258/1988, rilasciata dal Comune di Rignano sull'Arno;
- 28-12-1990 **Licenza Edilizia** n 61/90 a variante, Busta 25/1990, rilasciata dal Comune di Rignano sull'Arno;
- 18-03-1995 **Licenza Edilizia** n 17/95, Busta 288/1991, variazione d'uso di alcuni locali posti all'interno di edificio artigianale, rilasciata dal Comune di Rignano sull'Arno;
- 15-04-1999 **Art. 26 L.47/85 n 70/99**, prot. 4462 del 26-03-1999, comunicazione di diniego della pratica in fase di istruttoria da parte del Comune di Rignano sull'Arno;
- 15-04-1999 **Agibilità prot. 5477**, pratica sospesa in quanto l'Art. 26 L. 47-85 del 26-03-1999 prot. 4462, è stato respinto, da parte del Comune di Rignano sull'Arno;
- 30-04-1999 **Concessione edilizia in sanatoria n 35/99**, Busta105/1999, per modifiche distributive di un edificio a carattere produttivo, sanatoria ai sensi dell'Art. 13 L. 47/85, rilasciata dal Comune di Rignano sull'Arno;
- 14-02-2003 **Trascrizione RG 6340, RP 4110**. Scrittura privata di compravendita Rep. 213488/11270 del 23-01-2003, Notaio Barnini Claudio. A favore de [REDACTED]

- 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 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;

1.1 Confini, dati catastali, corrispondenza con quelli del pignoramento

Come si evidenzia dalla visura storica, l'intestazione è correttamente intestata a



1.2 Se l'immobile sia regolare catastalmente

Da quanto analizzato e verificato, l'unità immobiliare Non risulta regolarmente accatastata, in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi interni.

1.3 In caso di difformità catastali sostanziali provveda alla modifica...

Rispetto lo stato dei luoghi, la planimetria Catastale, dell'ufficio depositata agli atti, non corrisponde. Allo stato attuale non è possibile presentare la planimetria catastale perché vanno prima sanati degli abusi presenti, a livello urbanistico.

2- ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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.....);

2.1 Estremi dell' Atto di pignoramento

Con l'Esecuzione Immobiliare n. 183/2023, è oggetto di pignoramento immobiliare, come da Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento del 06-07-2023, Trascrizione nn. RG 27742, RP 20588, A favore [REDACTED]; Contro [REDACTED]. Atto giudiziario del 14-06-2023 repertorio 5134 Trascrizione gravante sugli immobili, piena proprietà, posti in Rignano sull'Arno (FI), al Catasto fabbricati, di detto Comune, F. 52, part. 139, sub.500, Cat. A/10. Atto notificato per la somma di Euro 326.548,27, oltre interessi e spese (Agli atti).

3- ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

3.1 Estremi degli atti di provenienza

L'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 23-01-2003, Rep 213488, Fasc. 11270 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Firenze il 14-02-2003 RP 4110, Notaio Claudio Barnini, registrato a Firenze il 13-02-2003 al numero 838. L'immobile (oggetto di pignoramento), acquistato da [REDACTED], non in proprio ma quale socio accomandatario e come tale legale rappresentante della società [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, che acquistava da [REDACTED] non in proprio ma nella sua qualità di presidente del Consiglio di amministrazione e come tale legale rappresentante della società [REDACTED]. Bene venduto: porzione di fabbricato ad uso uffici posti in Comune di Rignano sull'Arno (FI) Via Giuseppe di Vittorio civico 10, sulla destra guardando detta via, avente accesso attraverso un resede esclusivo e composta al piano primo da quattro vani oltre corridoio, bagno/antibagno e due locali ad uso archivio privi di finestra ed al piano terreno da ingresso e vano scala. Distinto al Catasto

Fabbricati del Comune di Rignano sull'Arno foglio 52, particella 139, subalterno 500, Cat. A/10, classe unica, vani 6,5 rendita Euro 2.333,09 (All. 6)

In data 21-12-2020, con atto del Notaio Gabriele Carresi, Rep. 305710, Fasc. 40432, registrato a Firenze il 04-01-2021 al n 80, veniva redatto una "TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE IN SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA"

Con questo atto i [REDACTED], deliberano di trasformare La Società [REDACTED]

Capitale della società Euro 10.000,00, diviso in:

Euro 9.900,00 a [REDACTED];

Euro 100,00 a [REDACTED].

La sede legale viene trasferita in Firenze, Via Valori, 1.

La società sarà amministrata da un amministratore unico in carica a tempo indeterminato fino a revoca o dimissioni, in persona [REDACTED] (All. 7)

4- DESCRIZIONE DEL BENE

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;**

Il bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 183/2023 è costituita dalla proprietà di un ufficio, posto al Piano Primo, come meglio specificato di seguito; oltre alla comproprietà pro-quota delle parti a comune, per legge, consuetudine e destinazione, nulla escluso, nè eccettuato.

Il bene è situato nel Comune di Rignano sull'Arno, Via G. di Vittorio n 10, piano terra/primo ed è stato oggetto di sopralluogo in data 15-01-20024 (All. 4);

La nostra unità immobiliare, fa parte di un complesso immobiliare che si

sviluppa su due piani fuori terra. All'interno del fabbricato abbiamo 3 uffici/studio privato, 1 laboratorio per arti e mestieri e 1 magazzino. Il fabbricato è stato costruito tra gli anni 1988/1999, la tipologia è fabbricato industriale con pannelli prefabbricati a vista.

UFFICIO

Il bene, oggetto di pignoramento, è un Ufficio.

L'accesso avviene tramite il cancello posto in Via G. Di Vittorio, civico 10, attraverso il BCNC, corte e camminamenti a comune fra i sub. 500, 503, 504. Da questo camminamento si accede all'ingresso posto al piano terra, che collega, tramite scala privata, all'ufficio posto al piano primo.

La zona, nel Piano Operativo è classificata come Edifici e complessi edilizi di recente formazione, TPS1 tessuti produttivi da consolidare e completare Art. 63.

Piano terreno, ingresso e scala di accesso al piano primo.

Piano primo: Open space, 3 vani, 2 ripostigli, 1 servizio igienico con anti bagno.

UFFICIO

Elementi generali

Pareti esterne: sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. Pareti interne tinteggiate con colori chiari.

Soffitti: controsoffittati, open space parzialmente controsoffittati.

Pavimento: in monocottura 33x33.

Infissi: Finestre in alluminio con vetrocamera.

Porte: ingresso, portoncino in metallo e vetro; porte interne parte in alluminio e parte in legno. Maniglie di disegno commerciale.

Ufficio

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è posta al piano primo. L'accesso, avviene tramite resede, di proprietà condominiale, dotato di cancello. Ingresso di 6,80 mq., con altezza h=3,82, il pavimento è in gres. Da detto ingresso iniziano le scale, private, che

mettono in collegamento il piano terra con l'ufficio vero e proprio, posto al piano primo. (Foto 1 – 2- 3- 4 – 5 - 6).

Piano Primo:

Open space: dalle scale private, si entra nell'unità oggetto di perizia di forma ad elle di 125,83 mq, con un'altezza $h= 3,21$ m (al controsoffitto); il pavimento è in monocottura; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiato; il soffitto è parzialmente controsoffittato. Detto locale è il risultato di una parziale demolizione di tramezzi, infatti abbiamo tubazioni dell'impianto termico ed elettrico "volante". Abbiamo la presenta di una porta che mette in comunicazione un'altra unità immobiliare non oggetto di questo pignoramento. (Foto 7 – 8 – 9 - 10).

Vano non visionato: dall'open space si accede vani, uno di questi non è stato possibile visionarlo in quanto l'esecutato non aveva le chiavi per aprire la porta. Dalla pianta reperita in Comune, dovrebbe avere una superficie di mq 19,43. (Foto 10).

Vano 1: di forma regolare di 20,00 mq, con un'altezza $h= 3,12$ m; con pavimento in monocottura 33x33 le pareti sono intonacate a civile e tinteggiato in colori chiari; il soffitto è tinteggiato, privo di finestra. Abbiamo la presenta di una porta che mette in comunicazione un'altra unità immobiliare non oggetto di questo pignoramento. (Foto 11 - 12).

Vano 2: di forma irregolare di 33,47 mq, con un'altezza $h= 2,77$ m; con pavimento in monocottura 33x33 le pareti sono intonacate a civile e tinteggiato in colori chiari; il soffitto è controsoffittato. Parte del controsoffitto è stato smontato, perché è presente un'infiltrazione attiva dal tetto soprastante. (Foto 13 - 14).

Rip. 1: dal vano 2 si accede direttamente, di mq 2,20. La pavimentazione è rialzata, rispetto al vano 2. (Foto 14 - 15).

Rip. 2: con accesso dal vano 2, di forma rettangolare di 4,71 mq, con un'altezza $h= 3,00$ m. Rispetto al vano 2 la pavimentazione è rialzata. Di cm 17 (Foto 14 - 16).

Servizio igienico: con accesso dall'open space, composta da anti W.C. e W.C., di forma rettangolare di 3,80 mq, totale, con un'altezza h= 2,66 m. Il pavimento è in monocottura; le pareti sono piastrellate per un'altezza di cm 1,60. I sanitari presenti sono sufficientemente buoni (w.c + lavandino). (Foto 17 - 18).

RIEPILOGO SUPERFICI

Le superfici rilevate dei singoli vani sono le seguenti:

Descr.	Locale	Sup. rilevata mq	Sup. lorda mq	Coeff comm.	Superficie lorda commerciale mq
PIANO TERRA	INGRESSO	6,80			
PIANO PRIMO	OPEN SPACE	125,86			
	VANO NON VISIONATO	19,43			
	VANO 1	20,00			
	VANO 2	33,47			
	RIP. 1	2,20			
	RIP. 2	4,71			
	SERVIZIO IGIENICO	3,80			
	TOTALE SUPERFICIE NETTA	215,66	245,00	1,00	245,00
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				245,00

Impianti presenti

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

Impianto idrico-sanitario: per la fornitura di acqua, l'unità è allacciata alla rete comunale. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia privata, situata in lavanderia.

Impianto elettrico: è con canalizzazioni sottotraccia e parte fuori traccia.

IMPIANTO NON FUNZIONANTE

Impianto termico: l'unità immobiliare, ha impianto singolo, riscaldata da una caldaia alimentata a gas metano, distribuito dalla rete cittadina; dalla caldaia, localizzata nell'anti W.C., si dipartono le tubazioni parzialmente incassate e volanti, che la collegano agli elementi in alluminio, posti in tutti gli ambienti dell'ufficio. IMPIANTO NON FUNZIONANTE.

Tutte le utenze sono staccate

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche ed anche il libretto dell'impianto di riscaldamento, pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge.

Giudizio sullo stato di conservazione

Al momento del sopralluogo del 15-01-2024 l'unità immobiliare risultava in **pessimo stato di manutenzione** per le parti interne.

5- STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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;

Oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 183/2023, è il bene, così come descritto nella Sintesi Cronologica, ossia le unità immobiliari risultano di Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

Gli atti di acquisizione della proprietà, sono stati specificati ai precedenti punti 1, 2 e 3.

Relativamente alla situazione ai sensi della L. 151/75, si precisa che [REDACTED]

[REDACTED], al momento della compravendita risulta essere proprietaria al 100%

Eventuali occupazioni

Al momento del sopralluogo, 15-01-2024, l'ufficio, non era attivo, risultava non utilizzato.

Essendo non utilizzato, l'unità immobiliare oggetto di questa perizia, si può considerare **Libera**.

Divisibilità in caso di comproprietà

I beni oggetto di questa perizia, sono costituiti da un ufficio oggetto dell'esecuzione immobiliare 183/2023 pertanto **è indivisibile**.

Formazione di eventuali Lotti

Dalle nostre valutazioni possiamo affermare che, data la caratteristica tipologica e funzionale del bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 183/2023, e per la sua localizzazione, **il bene non è divisibile in lotti**.

6- FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

6. A 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 d. att. c. civ.;

Atti di asservimento urbanistici, 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);

Da informazioni rese dal liquidatore [REDACTED], il fabbricato è privo di Amministratore Condominiale.

7- FORMALITA' DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI

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;

Dalla visura degli atti depositati, aggiornati al 12-07-2023, relativamente ai beni oggetto di questa perizia, risultano le seguenti formalità:

Iscrizione del 11-11-2011, RG 37927, RP 7235. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito, atto Notaio Abbate Rita del 08-11-2011 Rep. 6110/5003, A favore [REDACTED] per; Contro [REDACTED] [REDACTED] per una somma complessiva di Euro 330.000,00, per diritti 1/1 di piena proprietà su Unità immobiliare Posta in Rignano Sull'Arno (FI) Foglio 52, particella 139, subalterno 500. (Agli atti)

Trascrizione del 06-07-2023, RG 27742, RP 20588. Verbale di pignoramento immobile Rep. 5134 del 14-06-2023 Ufficiale Giudiziario Firenze. A favore [REDACTED] [REDACTED]; Contro [REDACTED], sulla piena proprietà dell'unità immobiliare posta in Rignano Sull'Arno, Foglio 52, particella

139, subalterno 500 (Agli atti)

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria, con la nuova normativa (Decreto Bersani del 23/05/07) non è prevista nessuna spesa, salvo diverse disposizioni normative.

In data 28-08-2024, è stata eseguita ispezione presso i registri immobiliari, dove è registrato il bene pignorato, e a tale data non abbiamo nuove formalità. (All. 12)

8- SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI

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;

Da informazioni rese dal liquidatore, Ing. [REDACTED] il fabbricato è privo di Amministratore Condominiale.

9- VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA

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/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 istanza si 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., DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.**

Corrispondenza del bene agli atti amministrativi (comunali e catastali)

Dalla documentazione in nostro possesso, in base al rilievo effettuato il 15-01-2024, e dall'incontro del 05-03-2024, con i responsabili degli Uffici Tecnici del Comune di Rignano Sull'Arno, che il fabbricato è stato edificato tra gli anni 1988/1999. E' stata depositata in Comune di Rignano Sull'Arno la seguente documentazione:

- 29-01-1988 **Licenza Edilizia** n 4/88, Busta 205/1987, costruzione di edificio artigianale con annesso appartamento e locali amministrativi, rilasciata dal Comune di Rignano sull'Arno;
- 28-12-1990 **Licenza Edilizia a variante** n 60/90, Busta 258/1988, rilasciata dal Comune di Rignano sull'Arno;
- 28-12-1990 **Licenza Edilizia** n 61/90 a variante, Busta 25/1990, rilasciata dal Comune di Rignano sull'Arno;
- 18-03-1995 **Licenza Edilizia** n 17/95, Busta 288/1991, variazione d'uso di alcuni locali posti all'interno di edificio artigianale, rilasciata dal Comune di Rignano sull'Arno;
- 15-04-1999 **Art. 26 L.47/85 n 70/99**, prot. 4462 del 26-03-1999, comunicazione di diniego della pratica in fase di istruttoria da parte del Comune di Rignano sull'Arno;
- 15-04-1999 **Agibilità prot. 5477**, pratica sospesa in quanto l'Art. 26 L. 47-85 del 26-03-1999 prot. 4462, è stato respinto, da parte del Comune di Rignano sull'Arno;
- 30-04-1999 **Concessione edilizia in sanatoria n 35/99**, Busta105/1999, per modifiche distributive di un edificio a carattere produttivo, sanatoria ai sensi dell'Art. 13 L. 47/85, rilasciata dal Comune di Rignano sull'Arno;

Dopo aver seguito il sopralluogo e ritirato le Licenze edilizie, presentate presso il Comune di Rignano Sull'Arno, possiamo affermare che, l'unità immobiliare in oggetto, **NON**

è urbanisticamente conforme, perché lo stato dei luoghi NON corrisponde con i progetti rilasciati dal Comune di Rignano Sull'Arno.

Verificando i progetti, è stato notato che la Licenza di agibilità, a fronte della presentazione di un Art. 26 L. 47/85, questo è stato annullato in quanto, secondo l'istruttoria del Comune i lavori si configuravano come ristrutturazione edilizia. Con questo annullamento, anche la Licenza di agibilità, è stata annullata perché l'Art. 26 è stato respinto.

Nella C.E. a sanatoria n 35 de 30-04-1999 è indicata una prescrizione che recita: *"... le due unità risultanti dovranno essere inerenti all'attività produttiva da svolgersi nello stesso edificio e non potranno, quindi, essere utilizzati come unità autonoma..."*

A fronte di questa prescrizione, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non può essere venduta autonomamente. A fronte di questa prescrizione mi sono recato presso l'Ufficio Edilizia Privata, per esaminare il PRG in vigore al momento del rilascio della CE in Sanatoria. Nel PRG, in vigore all'epoca (approvato con delibera Consiglio Regionale n 285 del 25-09-1990), il fabbricato era in zona D2, zona industriale ed artigianale, intervento diretto su edifici ed aree esistenti. L'Articolo di riferimento delle NTA era il 16, che al comma 2 recitava *"... Oltre agli edifici destinati ad attività industriali od artigianali, potranno essere realizzati locali per l'abitazione del personale di guardia, per uffici, mense aziendali, mostre, magazzini, spazi coperti per autoveicoli, serbatoi e quant'altro inerente al processo produttivo..."*

Ecco il perché della prescrizione nella CE a sanatoria.

Nel Piano Operativo, attualmente in vigore la nostra zona ricade in Edifici e complessi edilizi di recente formazione;

TPS1, tessuti produttivi da consolidare e completare ai sensi dell'Art 63 delle NTA vigenti.

Dato che attualmente il bene ha questa prescrizione, per renderlo urbanisticamente conforme, sarebbe possibile fare un cambio di destinazione da ufficio ad unità produttiva autonoma, presentando un accertamento di conformità oneroso.

Oltre a queste difformità urbanistiche abbiamo anche delle opere edilizie che dovranno essere eseguite per rendere l'unità immobiliare utilizzabile che sono:

- Chiusura di due porte, interne, che mettono in comunicazione altre unità immobiliari, non oggetto di pignoramento.
- Riparazione, da eseguire sulla copertura, in corrispondenza del Vano 2, in quanto abbiamo un'infiltrazione attiva. Sempre in detto vano riparazione dell'intonaco delle

pareti oggetto di infiltrazione e riparazione del controsoffitto.

- Rimontaggi del controsoffitto nell'open space.
- Sistemazione delle tubazioni del riscaldamento ed impianto elettrico a seguito di demolizione dei tramezzi e rimontaggio della pavimentazione dove erano presenti i tramezzi stessi.

Quantificazione degli importi da detrarre al valore di stima per eseguire le varie pratiche

Pratica per cambio di destinazione da ufficio a Magazzino, diritti di segreteria, oneri comunali e oneri tecnici, a corpo Euro 10.000,00

Presentazione di attestazione asseverata di agibilità, diritti di segreteria ed oneri tecnici, a corpo, Euro 2.000,00

Richiesta di tutte le certificazioni degli impianti presenti, a corpo, 1.000,00

Chiusura di due porte, eliminazione di infiltrazione sul tetto, riparazione della muratura e installazione di nuovo controsoffitto, nel vano oggetto di infiltrazioni; Sistemazione dell'impianto termico ed elettrico, sistemazione della pavimentazione mancante e fornitura e posa in opera di controsoffitto nell'open space, si prevede un importo totale a corpo a stralcio di Euro 11.500,00.

Redazione di nuova pratica Docfa, compresi diritti di segreteria, a Corpo Euro 800,00

TOTALE IMPORTI A DETRARRE DAL VALORE DI STIMA PER ESEGUIRE LE VARIE PRATICHE, A CORPO EURO 25.300,00

10- STIMA DEL BENE

10- indicare il **valore** 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 ect.

Riepilogando: oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 183/2023, sono i beni così come descritto al punto 1, per la **quota di 1/1** della [REDACTED]. Il bene è così costituito:

LOTTO UNICO - Il bene, oggetto di pignoramento, è un Ufficio.

L'accesso avviene tramite il cancello posto in Via G. Di Vittorio, civico 10, attraverso il BCNC, corte e camminamenti a comune fra i sub. 500, 503, 504. Da questo camminamento si accede all'ingresso posto al piano terra, che collega, tramite scala privata, all'ufficio posto al piano primo.

Per la valutazione abbiamo calcolato la *Superficie lorda dell'ufficio*, attribuendo i seguenti **coefficienti riduttivi**:

Sup. lorda Ufficio, coeff. 1,00

10.a - Valore di mercato

Per la valutazione dell'ufficio abbiamo calcolato la Superficie convenzionale (Sc), attribuendo i coefficienti riduttivi relativi ad ogni tipologia di superficie, seguendo le linee guida del DPR 138/98 e secondo gli usi e consuetudini.

Sono stati individuati i prezzi degli immobili a destinazione magazzino, relativi alla localizzazione, tipologia e stato di conservazione, ricavati sul territorio, da vendite e locazioni di uffici, nonché di inserzioni di vendita di beni similari, tenendo conto delle condizioni del nostro bene e mediandoli con i valori di mercato reperiti in loco, avremo.

CALCOLO SUPERFICIE LORDE CONVENZIONALI

TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE UFFICIO = 245,00 mq

Consultata la documentazione presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Rignano sull'Arno e visti i progetti approvati, è stato rilevato che l'unità immobiliare, oggetto di stima, è stato realizzato come ufficio, ma nell'ultima Concessione edilizia in sanatoria n 35 del 30-04-1999 esiste la CONDIZIONE PARTICOLARE che cita: "...le due unità risultanti dovranno essere inerenti all'attività produttiva da svolgersi nello steso edificio e non potranno, quindi, essere utilizzati come unità autonoma...", leggendo tutta la documentazione inerente al fabbricato, a

mio giudizio è possibile eseguire una pratica con cambio di destinazione da ufficio a magazzino.

Quindi la valutazione degli immobili nella zona, è riferita alla tipologia di **Magazzino**.

Prima di passare alla valutazione è necessario fare una piccola premessa che è la seguente: sono stati cercati i contratti stipulati in zona per la compravendita di locali simili, ma da una ricerca sugli atti di compravendita relativi agli immobili georiferiti dei valori immobiliari dichiarati a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, abbiamo notato che tra il 2019 e il 2021 sono stati stipulati solo 5 contratti su unità immobiliari non adibiti a magazzino, quindi la ricerca si è limitata sia sull'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Geopoi), riferiti al secondo semestre 2023, del Borsino Immobiliare del Luglio 2024 e su valori di mercato reperiti in loco.

Valore medio Geopoi Euro/mq 625

Valore medio Borsino immobiliare Euro/mq 618

Valore medio valore di mercato in loco Euro/mq 723

Valore medio mercato in loco di riferimento Euro/mq 655,00

Valore di riferimento preso per la valutazione Euro 655,00 Euro/mq

Valore di mercato Ex ufficio passato a Magazzino, piena proprietà, **libero**= Euro 655,00 x
245,00 mq =
Euro 160.475,00 (Euro centosessantamilaquattrocentosettantacinque)

11- PREZZO IN BASE D'ASTA

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.

11.b - Valore a base d'asta

Tenendo conto dei meccanismi d'asta che non agevolano gli eventuali acquirenti, le difficoltà di visita del bene, le dimensioni ed i loro valore di mercato, e lo stato di conservazione, si considera il seguente coefficiente riduttivo:

Totale importi a detrarre dal valore di stima per eseguire le varie pratiche, a corpo euro 25.300,00.

Totale riduzione dal prezzo stimato (Euro 160.475,00 – 25.300,00) = Euro 135.175,00

Riduzione 10% per vendita all'asta: (Euro. 135.175,00 x 10% = 13.517,50 a detrarre)

Valore a base d'asta piena proprietà, libero = (135.175,00 – 13.517,50) = Euro 121.657,50

arrotondato a Euro 122.000,00

Euro centoventiduemila/00

IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTE DI BENE INDIVISO:

11.c - Valore dell'immobile sia dell'intero che della quota Pignorata

Come già descritto il valore del bene non divisibile, e così definito:

Tenendo conto dei meccanismi d'asta che non agevolano gli eventuali acquirenti, le difficoltà di visita del bene, le dimensioni ed i loro valore di mercato, e lo stato di conservazione, si considera il seguente coefficiente riduttivo:

Totale importi a detrarre dal valore di stima per eseguire le varie pratiche, a corpo euro 25.300,00.

Totale riduzione dal prezzo stimato (Euro 160.475,00 – 25.300,00) = Euro 135.175,00

Riduzione 10% per vendita all'asta: (Euro. 135.175,00 x 10% = 13.517,50 a detrarre)

Valore a base d'asta piena proprietà, libero = (135.175,00 – 13.517,50) = Euro 121.657,50

arrotondato a Euro 122.000,00

Euro centoventiduemila/00

11.d - Compendio Pignorato

Il compendio pignorato **non è divisibile** in natura, trattandosi di un bene non frazionabile.

11.Bis – Regime impositivo della vendita

Trattandosi di beni intestati a società, la vendita è **soggetta ad I.V.A.**

12- BENE NON APPETIBILE SUL MERCATO

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- RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI

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

Il bene non è divisibile in più lotti

DEPOSITO

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.

Avendo risposto a tutti i quesiti posti dal Sig. Giudice Dott.ssa Giovanna Mazza, dopo aver fatto le opportune indagini ed avendo consultato la dovuta documentazione, il CTU ritiene di aver esaurito l'incarico ricevuto, e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e delucidazione in merito.

Il sottoscritto dichiara di inviare tramite piattaforma P.C.T. Copia integrale e copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla Privacy, con Allegati, Foto e tavole rappresentative.

Il CTU si impegna altresì 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.

Sesto F.no, 28-08-2024

ALLEGATO I- Atti e Documentazione

- 1 - Nomina CTU e avviso sopralluogo
- 2 - Verbale di Sopralluogo non eseguito
- 3 – Invio data secondo sopralluogo
- 4 – Verbale di Sopralluogo eseguito
- 5 – Richiesta di proroga
- 6 – Contratto di acquisto
- 7 – Trasformazione società da SAS a SRL
- 8 – Visura catastale
- 9 – Elaborato planimetrico
- 10 – Planimetria catastale
- 11 – Estratto di mappa
- 12 - Elenco formalità aggiornate

ALLEGATO II- Elaborati grafici di Rilievo

Tav. 1 – Pianta Ufficio

ALLEGATO III- Documentazione Fotografica

Pianta con punti di ripresa fotografica