

architetto Caterina Maria Tabita

TRIBUNALE di FIRENZE
III Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DEL C.T.U.

Causa:

Ruolo Generale: 2/2021

Udienza di Rinvio: 12/05/2022

Giudice Esecutore: Dott.sa Laura D'Amelio

Creditore procedente:

Parte Esecutata:



Firenze, 12/04/2022



INDICE

I) - Premessa e quesiti;	pag. 03
II) - Cronologia delle operazioni peritali;	pag. 04
III) - Risposte ai quesiti;	pag. 06
III/1) - Identificazione del bene oggetto del pignoramento (Lotto unico);	pag. 07
III/2) - Estremi dell'atto di pignoramento (Lotto unico);	pag. 11
III/3) - Estremi dell'atto di provenienza (Lotto unico);	pag. 12
III/4) - Descrizione del bene (Lotto unico);	pag. 14
III/5) - Stato di possesso dell'immobile (Lotto unico);	pag. 20
III/6) - Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene <u>che resteranno a carico dell'acquirente</u> (Lotto unico);	pag. 20
III/7) - Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene <u>che saranno cancellati</u> (Lotto unico);	pag. 20
III/8) - Verifica dell'esistenza di eventuali spese (Lotto unico);	pag. 21
III/9) - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene (Lotto unico);	pag. 22
III/10) - Valore dell'immobile sia libero che occupato (Lotto unico);	pag. 23
III/11) - Valore ai fini dell'asta (Lotto unico);	pag. 25
III/12) - Quote del bene indiviso con regime impositivo (Lotto unico);	pag. 25
III/13) – Documentazione energetica (APE);	pag. 27
III/14) – Tabelle riepilogative pe ciascun lotto (Lotto unico);	pag. 28
IV) – Conclusioni;	pag. 32
V) - Elenco degli allegati.	pag. 33



l) – Premessa e quesiti

Con ordinanza pronunciata in data 27 luglio 2021 la S.V.I. nominava la sottoscritta, Arch. Caterina Maria Tabita, con studio in Firenze in via Andrea del Sarto 49, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n°5896 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n°8549, consulente tecnico per la stima dell'immobile nella causa promossa da _____ contro _____

invitandomi ad inoltrare via PCT, entro 5 giorni dalla data di avviso comunicazione nomina, il giuramento di rito ed il conferimento del mandato effettuato in data 2 agosto 2021.

Nella nomina, contestualmente alla firma del verbale di giuramento, il Signor Giudice sottoponeva, alla presente c.t.u., i seguenti quesiti che si riportano in sintesi:

“provveda a:

1. *identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento;*
2. *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento;*
3. *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza;*
4. *fornire una sommaria descrizione del/i bene;*
5. *stato di possesso;*
6. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiali, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;*
7. *l'esistenza di formalità, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente;*
8. *indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese;*
9. *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i;*
10. *indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato;*
11. *indicare il prezzo base d'asta;*
12. *precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso;*
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”.*



II) - Cronologia delle operazioni peritali

27/07/2021 – Data di nomina del c.t.u.;

28/08/2021 – Data di trasmissione telematica nomina del c.t.u.;

02/08/2021 – Data di giuramento del c.t.u. via PCT;

13-16-30/09/2021 – Invio e-mail coordinamento sopralluogo con ISVEG;

21/09/2021 – Invio delle raccomandate a./r. agli interessati al procedimento, con contestuale inizio dei lavori peritali, (codici di spedizione delle raccomandate a./r. 15350260192-0 a _____, e via PEC a _____ c/o avv. _____);

29/09/2021 – Accertamenti telematici del c.t.u. presso l’Agenzia del Territorio di Firenze;

01/10/2021 – Sopralluogo agli immobili dell’ _____ in via Provinciale Mercatale, 120 a Vinci in presenza dell’avvocato _____, in qualità di conduttore rappresentante della _____. con la presenza di un delegato della ISVEG Signor _____. Nel corso del sopralluogo è stata compiuta una completa ricognizione dei luoghi, al fine di rilevare lo stato attuale dei beni attraverso l’analisi delle sue caratteristiche architettoniche, consistenza, finitura e stato di manutenzione, oltre alla corrispondenza tra lo stato attuale, rilevato, e quanto riportato nella documentazione urbanistica e catastale. Durante la sessione sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici;

11/01/2022 – Inoltro PEC al Comune di Vinci per istanza visura pratiche edilizie;

08/02/2022 – Inoltro e-mail al Comune di Vinci per istanza visura pratiche edilizie;

24/02/2022 – Visura pratiche edilizie presso il Comune di Vinci;

02/03/2022 – Valutazioni, presso le agenzie immobiliari e siti del Comune di Vinci, per definire i prezzi di mercato nel Comune in questione;



architetto Caterina Maria Tabita

03/03/2022 – Inoltro PEC all'Agenzia delle Entrate per visura contratti di locazione in essere;

14/03/2022 – Inoltro e-mail all'Agenzia delle Entrate per visura contratti di locazione in essere;

14/03/2022 – Inoltro e-mail al Comune di Vinci per ulteriore visura pratiche edilizie;

15/03/2022 – Ricevuto risposta dalla Agenzia delle Entrate per contratti di locazione ;

22/03/2022 – Inoltro istanza per e-mail ad ISVEG per ulteriore sopralluogo all' immobile;

23/03/2022 – Richiesta via posta elettronica per effettuare l'accesso all'immobile;

24/03/2022 – Ultimo sopralluogo all' immobile in presenza di un funzionario della ISVEG e del

24/03/2022 – Ulteriore visura pratiche edilizie al Comune di Vinci.

29/03/2022 – Ricevuta, per posta elettronica, dal Comune di Vinci ulteriori pratiche edilizie;

01/04/2022 – Ricevuto PEC dal Comune di Vinci, con dichiarazione che alcune pratiche edilizie oggetto dell'immobile non sono state trovate o sono state danneggiate a causa di un attacco informatico che il loro sistema ha subito (per il periodo che va dal 01/01/2012 al 31/12/2016);

05/04/2022 – Istanza al Comune di Vinci di certificato di destinazione urbanistica; .

13/04/2022 – Ricevuto, via posta elettronica dal Comune di Vinci il certificato di destinazione urbanistica;.

15/04/2022 – Accertamenti telematici per aggiornamento dello stato ipotecario;



III) - Risposte ai quesiti

Trattasi di beni ubicati nel Comune di Vinci in via Provinciale Mercatale 120 in zona industriale, delimitati da una recinzione con un ingresso da un cancello (denominato GATE 4 che è a servizio anche di un altro capannone) la numerazione civica di fatto fa riferimento a più unità commerciali.

I beni sono costituiti da un terreno, un edificio tipologia capannone ed un locale tecnico (in comune con altra proprietà). Il capannone industriale risulta essere un unico corpo; dagli atti catastali ed urbanistici risulta frazionato in due unità aventi uguali caratteristiche e destinazioni d'uso, funzionali e morfologiche.

Vista pertanto la conformazione dell' immobile si procede con lo studio di un unico **LOTTO**, di seguito esplicitato.



III/1) - Identificazione del bene oggetto del pignoramento

LOTTO unico

Identificazione del bene

Capannone industriale posto nel Comune di Vinci via Provinciale di Mercatale n.120 (gate 4), sito in zona industriale, vi si accede dalla strada attraverso un cancello in ferro a servizio anche di un altro capannone (di altra proprietà). L'area è per la maggior parte recintata; la recinzione sul lato sud presenta un cancellino non ben delimitato da ulteriore recinzione (la situazione fa pensare alla delimitazione della servitù di passo per gli interventi al torrente da parte del Comune come da concessione edilizia n 165/95 e da delibera consiliare n.71 del 25702/1998 riportata nella comunicazione concessione del 2 febbraio 2000). **Si segnala che quest' area è occupata da due pilastri appartenenti ad un edificio della costruzione confinante (probabilmente un "carroponte"**. L'immobile si sviluppa tutto ad un piano e presenta aperture di servizio su tutti e quattro i lati e solo su due si trovano i portoni industriali a libro (per l'ingresso di macchine o mezzi di varia natura).

Esternamente si trova un'area di pertinenza attorno a tutti i lati ed un locale tecnico (di cui solo una porzione risulta di proprietà) con una recinzione con cancelli che mettono in comunicazione i vari capannoni presenti su ambo i lati di confine attraverso una strada interna che attualmente è ad uso anche dei confinanti. **Si segnala che una parte della recinzione sul lato nord è stata presa impropriamente dal confinante come anche una porzione del locale tecnico.**

L'immobile in questione è composto da:

AL PIANO TERRENO – da una porta REI (con funzione anche antipanico) si entra in un grade ambiente ad uso lavorazione finestrato sulle pareti esterne (le pareti del prospetto laterale presentano finestrate alte e sul prospetto principale si trovano finestre alte e finestra ad altezza uomo), sulla copertura vi



sono lucernari a cupola e sul portone industriale accanto alla porta REI sono presenti degli oblò. In fondo al locale si accede da una porta in un'area disimpegno per accedere ad una stanza magazzino che possiede una porta di comunicazione diretta con l'ambiente lavorazioni. Dall'ambiente lavorazione si passa attraverso una grande apertura in un altro ambiente unico di dimensioni tre volte più grandi del primo. **(Si segnala, che l'ambiente descritto in parte appartiene ad un altro subalterno: infatti sulla copertura è evidente il taglio effettuato al muro di separazione tra le due unità come rappresentate con due subalterni differenti nelle relative planimetria al catasto urbano);**

Da un'apertura molto ampia dove è posto un portellone scorrevole, si passa ad un altro ambiente molto grande di lavorazione e ugualmente illuminato. L'ambiente è caratterizzato da aperture che si aprono verso l'esterno su entrambi le pareti e dai servizi posizionati sulla parete rivolta a nord **(si segnalano piccole incongruenze rilevate tra la rappresentazione grafica dei progetti depositati e le planimetrie catastali che rappresentano le aperture in posizione diversa);**

Da una porta di grandi dimensioni si passa all'ultimo grande ambiente, anch'esso illuminato come i precedenti e presenta vani grandi di apertura verso l'esterno lato nord ed una più piccola sul lato ovest, anche questo ambiente presenta un'area servizio. **(Si segnalano incongruenze nelle aperture dei servizi con quanto presentato in comune ed altre lievi irregolarità come l'assenza di muretti e struttura scala segnati sia sulle rappresentazioni grafiche presenti all'Urbanistica che sulla planimetria catastale.)**

AL PIANO TERRENO – Dall'esterno, si accede attraverso un cancellino della recinzione prima descritta, ad un resede dove si trova un edificio rettangolare, "Locale tecnico", di cui una porzione appartiene alla proprietà ed



architetto Caterina Maria Tabita

catastale pari a euro 8.072,00

Particella subalterno piano T bene comune non censibile (piazzale comune)

Particella 428 è censita al catasto terreni in qualità classe ente urbana mq.60 al catasto urbano come bene comune

Particella 446 è censita in qualità classe area urbana superficie mq. 3.485

Conformità

Nel corso di sopralluoghi del 01/01/2021 e del 23/03/2022 è stato possibile constatare che le planimetrie catastali corrispondono per la maggior parte allo stato dei luoghi per quanto rilevato nel capannone industriale, eccetto per alcune modifiche apportate all'interno come sopra descritte.

Invece per quanto riguarda la presenza del locale tecnico corrispondente alla particella 428, non è stato possibile eseguire il sopralluogo per i motivi sopra descritti.

Dovrà essere effettuata la richiesta all'ufficio Toponomastica per la numerazione civica corrispondente ai suddetti immobili.

Le difformità sopra evidenziate dovranno essere sanate preliminarmente alla vendita.

Intestatari .

Gli immobili risultano intestati all'



III/2) – Estremi dell'atto di pignoramento: UNICO LOTTO

Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. dell' Agenzia delle Entrate di Firenze al numero di registro generale 1380/992 in data 26/01/2021, a favore di _____ contro _____

Corrispondenza con il pignoramento

Per quanto accertato dallo scrivente c.t.u. gli estremi catastali indicati nel pignoramento risultano corrispondere con il bene immobile esaminato.



III/3) – Estremi dell'atto di provenienza: LOTTO unico

Da quanto riportato:

- 1) agli atti **ISCRIZIONE** atto Numero di repertorio 11395/3221 del 28/06/1995 Notaio sede Empoli, trascritto il 19/07/1995 nn. 9341/6079 la concede alla “ il diritto di superficie di cui all'art.952 c.c., e quindi il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo in Vinci Foglio 45 part. 409 (ex 10°) e particella 411 /ex 10C) un fabbricato industriale; la costituzione del diritto di superficie è stipulato per la durata di 12 anni a partire dal 28/06/1995, pertanto con il giorno 29/06/2007, il diritto della società superficiaria si estinguerà e la costruzione diventerà di proprietà della società proprietaria del suolo.
- 2) **ISCRIZIONE NN. 9135/1707 del 11/05/2009** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/04/2009 Numero di repertorio 28020/11330 Notaio
Sede EMPOLI (FI) A favore di

(Domicilio ipotecario eletto IN SAN MINIATO PRESSO LA PROPRIA SEDE), contro (FI)
Codice fiscale 03365190481 SYROM 90 S.P.A. Sede VINCI (FI) Codice fiscale 02135740484 quale debitore non datore di ipoteca capitale € 1.780.000,00 Totale € 3.560.000,00 Durata 10 anni Grava sulle unità oggetto di esecuzione
- 3) **TRASCRIZIONE NN. 1380/992 del 26/01/2021** nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 23/12/2020 Numero di repertorio 6803 emesso da **UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE** a favore di . Sede MILANO (Richiedente: BERENICE SPV



architetto Caterina Maria Tabita

S.R.L. MILANO), contro
FI)

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.



III/4) – Descrizione del bene

LOTTO unico

I beni del presente pignoramento corrispondono ad un fabbricato “capannone edificio industriale” frazionato in due unità ma di fatto uniti, e un locale tecnico con resede esclusivo, posti nel Comune di Vinci via Provinciale di Mercatale n.120 (all’edificio si accede da un cancello segnalato dalla scritta “GATE 4” ma la numerazione sopradescritta conduce all’ingresso di un altro edificio).

Si articola interamente al piano terreno e conta su un’area di servizio esterna ed un locale tecnico, distante dal fabbricato principale, che attualmente è impropriamente occupato per la porzione di proprietà. L’intera area è recintata e possiede varie aperture cancellate che mettono in comunicazione i vari edifici da una strada interna di servizio posta sul lato tergale (ancora oggi in uso improprio da parte dei capannoni confinanti).

L’edificio principale risale alla fine degli anni 90 con rilascio di concessione edilizia , e sue successive varianti e frazionamenti come anche la costruzione del locale tecnico.

L’immobile in questione è composto da:

AL PIANO TERRENO – una zona lavorazioni con accesso dall’esterno (prospetto principale lato est) con porta antipanico ed un portone industriale in ferro per grandi aperture tipo a libro con degli oblò, l’area si presenta di grande dimensione con finestrature alte sul lato sud ed una porta antipanico che porta all’esterno, sul prospetto principale a ridosso della porta con maniglione antipanico due finestre ad altezza uomo ed altre due corrispondenti più alte, oltre dei lucernari a cupola sulla copertura. In fondo alla stanza si trovano due porte una con maniglione antipanico che dà accesso diretto ad un magazzino di deposito ed una accanto molto grande con apertura scorrevole con ingresso ad un disimpegno per accedere allo stesso magazzino-deposito, l’ambiente è



illuminato da una sola finestra alta.

Dal primo ambiente di lavorazione si passa attraverso un'apertura, sempre di grandi dimensioni, ad un secondo ambiente anch'esso denominato di lavorazione. L'area si presenta di maggiori dimensioni con dei pilastri strutturali in cemento armato è illuminata con finestre ad altezza uomo che si ripetono anche sulle stesse pareti nella zona alta, per tutte e due i lati esterni (prospetto principale lato est e laterale lato nord) dal quale affaccia, la copertura presenta, come nel primo ambiente, una ripetizione di lucernari a cupola, vi si può accedere anche dall'esterno, attraverso due porte con maniglione antipanico ed una grande apertura con infisso a libro con oblò, dal prospetto principale. Anche la parete laterale esposta a nord presenta un'apertura con porta a maniglione antipanico ed un'altra di grandi dimensioni uguale alle altre. Sulla stessa parete esposta a nord adiacente alla grande apertura, si trovano collocati una serie di servizi costruiti in cartongesso (uffici/ bagni etc).

L'ambiente corrisponde per la maggior parte a quanto presentato nella pratica edilizia di frazionamento, a parte la presenza delle porte per accesso al terzo ambiente lavorazione che sono collocate in posizione diversa da rappresentazioni grafiche catastali. Inoltre, il suddetto frazionamento, viene evidenziato con una segnalazione interna alla copertura, (è di fatto, evidente una struttura che demarca la separazione del frazionamento ma non è stato possibile capire se di fatto questa parete sia esistita o se è stata rimossa).

Dall' ambiente di lavorazione sopra descritto, si passa attraverso un'ulteriore grande apertura con portellone scorrevole e attigua sempre una porta con maniglione antipanico, in un altro ambiente sempre di grandi dimensioni che copre per tutta la lunghezza la parte posteriore del fabbricato; anche questo ambiente presenta sul lato nord una zona servizi delimitati da strutture in cartongesso e sulla stessa parete si presentano delle aperture verso l'esterno



(come negli altri ambienti una porta con maniglione antipanico ed una grande apertura con portellone a libro ed oblò). La parete ovest è finestrata come la parete est e conta la stessa illuminazione in copertura; la stessa conta su una porta d'accesso verso l'area esterna tergale con maniglione antipanico. La parete esposta a sud presenta solo finestrate alte e si evidenzia l'assenza di una struttura che viene riportata sia sulle pratiche urbanistiche che sulla planimetria catastale (cioè muretti bassi a delimitare una zona simile ad una vasca con delle scale a ponte probabilmente struttura a servizio del tipo di lavorazione che inizialmente veniva eseguito).

AL PIANO TERRENO - sull'area esterna lato nord a confine con la strada principale, si trova un locale tecnico con tre grandi portelloni scorrevoli in ferro a tipologia persiana compresi di porte a passo d'uomo ed a seguire una porta di diversa dimensione, la struttura è in cemento armato di cui solo una porzione è della proprietà corrispondente alla prima grande apertura. Poiché non è stato possibile ispezionare l'ambiente a causa di macchinari in funzione impropriamente usati dal fabbricato confinante, si riporta solo la descrizione esterna (per quella interna la viene riportata la distribuzione della visura grafica presa agli atti urbanistici presenti al Comune di Vinci).

La porzione del locale che dovrebbe contenere il sistema di riscaldamento del fabbricato oggetto della perizia, fa parte di un unico edificio tecnico composto da un locale centrale termica con cabina di trasformazione come risulta graficizzato agli atti urbanistici. La porzione di proprietà si trova nel primo ambiente questo contiene vari impianti collegati tra loro, originariamente, infatti erano collegati più fabbricati per la stessa funzione.

AL PIANO TERRENO – l'area esterna che circonda il fabbricato è completamente recintata e presenta dei cancelli di comunicazione con le aree attigue sul lato ovest. La delimitazione della recinzione sul lato nord non corrisponde a quanto presente nella planimetria catastale poiché in parte è



architetto Caterina Maria Tabita

impropriamente inglobata dal confinante, (come è stato evidenziato una parte dell'intero edificio della centrale termica e cioè la porzione di proprietà è stato impropriamente usata dal confinante). Sul lato Ovest attiguo al prospetto tergale si trovano n.5 cisterne di raccolta acqua per il sistema antincendio oltre un piccolo edificio per l'elettropompa. Sul lato sud esiste una delimitazione con recinzione e cancello nella parte terminale a confine con l'argine (cancello che mette in comunicazione i fabbricati confinanti). Parte del terreno all'interno della recinzione come riscontrato agli atti è soggetto ad un contratto effettuato con il Comune per il passaggio a servizio del Comune per controlli argine. Infatti si trova un cancellino con che parzialmente delimita l'area.

SUPERFICI CALPESTABILI - La superficie calpestabile dell'immobile (ed accessori diretti) è di circa 3.486,14 mq.

Le superfici calpestabili delle pertinenze di servizio accessori non comunicanti :

- Locale tecnico, risulta essere di circa 48,11 mq;
- Pertinenza esclusiva di servizio all'unità: area esterna è di circa 4.500 mq.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato capannone industriale prefabbricato con elementi in cemento armato e copertura piana con travi prefabbricate in cemento armato con lucernari a cupolotto costruito alla fine degli anni 90.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri anche se da qualche anno non in uso.

In prevalenza la copertura dell'immobile non presenta zone di infiltrazione.

Sia gli infissi interni che quelli esterni, per la maggior parte in PVC e porte con maniglioni antipanico, e i portelloni scorrevoli in ferro, risultano in mediocre stato di conservazione;



architetto Caterina Maria Tabita

Le pareti divisorie degli ambienti sono a tenuta fuoco REI 120 e Rei 60;

L'immobile è dotato di impianto riscaldamento da rivedere completamente.

L'immobile è dotato di servizi igienici non in buone condizioni ;

L'impianto elettrico, dove presente, risulta essere quello a servizio di un vecchio sistema e pertanto da rifare e pertanto da non considerarsi conforme all'attuale normativa;

L'impianto idrico risulta disattivato e comunque da rivedere;

Il locale tecnico risulta impropriamente a servizio di altri capannoni;

L'area esterna presenta una recinzione in parte non correttamente posizionata;

Il sistema di antincendio esterno esistente sarà da rivedere con le normative e le funzionalità nuove per della sua futura destinazione;

L'area esterna di rispetto all'immobile prospiciente nella zona sud non pavimentata attualmente manca di verifica ambientale dell'area poiché il precedente conduttore aveva realizzato un cogeneratore poi dismesso.

Su una parte del prospetto tergale manca il contatore di allaccio gas;

L'area tergale è asfaltata a strada attualmente è a servizio improprio dei confinanti;

L'area è recitata con rete in ferro a maglia larga e con cancelli alle estremità finali verso il torrente, la recinzione del lato nord non è corretta;

L'area prospiciente il prospetto laterale a nord è in parte asfaltata ed in parte ad aiuole a pochi metri dal suo prospetto si presenta un torrente di scolo in parte interrato ed a tratti scoperto (che parte dal Torrente Stresa e sfocia nel canale estero a confine con la strada Provinciale di Mercatale), sul piazzale si trova una piattaforma in cemento armato rialzata, Il suddetto piazzale è in parte recintato non correttamente;

L'area prospiciente il prospetto principale lato est è asfaltata e presenta una recinzione a confine con la strada.



DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica per il LOTTO è come da *Regolamento Urbanistico vigente in zona*:

1. *Le particelle 428,446 nel Sistema della produzione P, Sottosistemi P1 del;*
2. *Ala particella 445 in parte nel Sistema della produzione P, sottosistema P1 (capisaldi della produzione), in parte nel Sistema ambientale V, Sottosistemi V4 (Connessioni fluviali), Ambito V 4,2 (Corridoio torrente Streda) ed in parte nel Sistema della mobilità M, Sottosistema M! (Strade di attraversamento) di cui porzione con destinazione Pp (Parcheggi).*



III/5) Stato di possesso dell'immobile

LOTTO unico

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare trattata risulta libera e solo il locale tecnico per la sua porzione di proprietà (part.IIa 428) presenta un'occupazione impropria.

Risposta dall'Agenzia delle Entrate in data 15/03/2022 contratti risolti.

III/6) Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

LOTTO 1

Non sono stati riscontrati formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

III/7) – Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che saranno cancellati

LOTTO Unico

Dalla documentazione agli atti, ed in particolare dall'esame condotto nel ventennio previa riscontro della completezza storica della documentazione, i citati beni immobili risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, privilegi speciali, trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità:

- 1) agli atti **ISCRIZIONE NN. 9135/1707 del 11/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 30/04/2009 Numero di repertorio 28020/11330 Notaio Sede EMPOLI (FI) A favore di **CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.P.A.** Sede SAN MINIATO (PI)
(Domicilio ipotecario eletto IN SAN MINIATO PRESSO LA PROPRIA SEDE), contro

quale debitore non datore di



architetto Caterina Maria Tabita

ipoteca capitale € 1.780.000,00 Totale € 3.560.000,00 Durata 10 anni

Grava sulle unità oggetto di esecuzione

- 2) TRASCRIZIONE NN. 1380/992 del 26/01/2021 nascente
da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/12/2020
Numero di repertorio 6803 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE
D'APPELLO DI FIRENZE A favore di

(Richiedente:

MILANO), contro

Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

III/8) – Verifica dell'esistenza di eventuali spese

LOTTO 1

Vista la particolarità dell'immobile, non esistono spese fisse di natura
condominiale.



III/9) – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene

LOTTO unico

Immobile “capannone industriale” con locale tecnico e resede posto nel Comune di Vinci via Provinciale di Mercatale n. 120

Da una visura presso gli archivi dell’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vinci, relativa all’immobile in questione, sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1. Concessione edilizia n° 165 del 05/08/1995 e varianti del 05/02/1196, 23/03/1996, 26/07/1997 e del 02/03/2001 per capannone industriale;
2. Concessione edilizia n° 19 del 23/02/1996 pratica n°9 e variante del 19/07/1997 per costruzione della centrale termica e cabina di trasformazione;
3. Autorizzazione edilizia n° 22 del 13/03/2003 e variante per frazionamento in due unità
4. Comunicazione Inizio lavori prot. 0000277 del 05/01/2011 per demolizioni tramezzi;
5. Comunicazione Inizio lavori prat. 59/2013 per demolizioni tramezzi;

DIFFORMITA' CATASTALE

Da una visura presso gli archivi del Catasto urbano e terreni del Comune di Vinci relativa all’immobile in questione, è risultato la presenza di due subalterni all’interno di un unico edificio regolarmente rappresentati in mappa e graffiati con la particella 446 per la particella 428 non risulta planimetria.



III/10) - Valore dell'immobile sia libero che occupato

LOTTO unico

Criteri di valutazione

Ritengo utile ed opportuno esporre brevemente di seguito i criteri che hanno portato alla valutazione del valore, sia libero che occupato, dell'unità immobiliare in questione.

La stima è riferita alla situazione alla data dei sopralluoghi eseguito il 01/10/2021 e 24/03/2022 ed è ottenuta anche attraverso una comparazione con immobili simili trattati sul mercato in tempi recenti.

Tali indicazioni sono state ottenute oltre che dalle conoscenze e dall'esperienza della sottoscritta, anche dal confronto sia con agenti del settore, sia con tecnici operanti sulla piazza e, sia anche, dalle indicazioni della stampa specializzata e da siti web.

Per quanto riguarda l'immobile sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:

Dimensione e pezzatura; dotazioni del bene; ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare del bene; affacci e confini; anno di costruzione; stato di conservazione e manutenzione; destinazioni d'uso attuali ed eventuali; situazione amministrativo-urbanistica; collegamenti e accessi; stato di fatto e di diritto del bene; situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; disponibilità del bene.

Viene considerata infine la potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante.

La stima che segue tiene eventualmente conto delle spese da sostenere per la regolarizzazione del fabbricato, se indicate al punto 6 del quesito.

La stima che segue è inoltre da considerarsi a corpo e non a misura.

Laddove vi fossero indicazioni della superficie dei beni queste devono essere intese solo come puramente indicative dell'ordine di grandezza della valutazione.



LOTTO unico

Stima a valore di mercato

Per quanto concerne la descrizione dell'edificio in questione e dei suoi annessi vedi quanto già riportato al paragrafo III/4) della presente relazione.

Per una verifica di mercato, si è provveduto, in primis, a determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare in questione e dei suoi annessi con il seguente metodo di calcolo a percentuale:

Tipologia	Piano	Superficie utile lorda (mq)	Percentuale (%)	Superficie commerciale
Pertinenze di ornamento (piazzale)	Terreno	4.500,00 mq	10%	450 mq
Pertinenze di servizio accessorie non comunicanti – Locale tecnico	Terreno	51,60 mq	15%	7,74 mq
Capannone (ed accessori diretti)	Terra	3.491,00 mq	100%	3.491,00 mq
Totale				3.948,74 mq

Dalla consultazione della banca dati per le quotazioni immobiliari (O.M.I.), sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, sono emersi i seguenti valori di mercato per abitazioni di tipo economico nel Comune di Vinci e nella zona in questione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Sup. comm.	Valore di mercato (€)	
		minimo	massimo		minimo	massimo
Capannoni industriali	Normale	400,00 €/mq	700,00 €/mq	3.948,74 mq	1.579.496 €	2.764.11 €

Dalla verifica delle quotazioni immobiliari delle agenzie immobiliari (attraverso siti internet e presenti anche alle aste Giudiziarie) per immobili simili è emerso un valore di mercato indicativo a mq commerciale da un minimo di 114,00 €/mq ad un massimo di 650,00 €/mq.

Tutto ciò premesso, e tenuto conto anche di quanto sopra descritto e dello



architetto Caterina Maria Tabita

stato di conservazione degli immobili, tenendo come riferimento un valore di 400,00 €/mq si propone un valore di mercato arrotondato di 1.579.000 (euro un milione cinquecento settanove mila /00)

La stima, come già detto, deve comunque essere intesa a corpo e non a misura.

III/11) - Valore ai fini dell'asta

LOTTO 1

Valutazione ai fini dell'asta

Riteniamo opportuno, per una valutazione ai fini dell'asta, un abbattimento di circa il 10%, una detrazione di € 1.000,00 per rilievo ed adeguamento catastale della particella 428 difformità riscontrata nel corso del sopralluogo,

Pertanto la valutazione del c.t.u. ai fini dell'asta del bene arrotondato è di euro 1.420.000,00 (euro un milione quattrocentoventimila /00)

(stima da ritenersi a corpo e non a misura).

III/12) – Quote del bene indiviso

Per le caratteristiche già descritte, i beni sono stati inglobati in un unico lotto omogeneo, sia destinazione d'uso che per localizzazione, in modo da risultare più appetibili sul mercato.

La Società esecutata è unica proprietaria del bene, di conseguenza per: **LOTTO unico**, il valore di mercato stimato è di euro 1.579.000,00, valore a base asta è di euro 1.420.000,00, (stima da ritenersi a corpo e non a misura);

Regime impositivo

Premesso che:

All'attualità il cedente del diritto reale pignorato risulta una società SRL Immobiliare Leonardo (società immobiliare) e, trattandosi di un fabbricato industriale con relativa pertinenza e locale tecnico, ricorrono i seguenti casi:



architetto Caterina Maria Tabita

a) in caso di acquirente in possesso della qualifica di "privato"

L'acquisto è soggetto ad IVA del 22%:

Imposta Ipotecaria	3% del valore di aggiudicazione (con un minimo di € 200,00)
Imposta di Registro	fissa € 200,00
Imposta Catastale	1% del valore di aggiudicazione (con un minimo di € 200,00)
Imposta bollo	€ 16,00 ogni 4 pagine atto

b) in caso di acquirente in possesso della qualifica di "Soggetto IVA"

l'acquirente (azienda) segue la regola del REVERSE CHARGE IVA (in cui l'imposta IVA viene traslato dal venditore all'acquirente sempre nella misura del 22%):

Imposta Ipotecaria	3% del valore di aggiudicazione (con un minimo di € 200,00)
Imposta di Registro	fissa € 200,00
Imposta Catastale	1% del valore di aggiudicazione (con un minimo di € 200,00)
Imposta bollo	€ 16,00 ogni 4 pagine atto

c) Vendita senza opzione Iva del venditore, indipendentemente dal compratore

L'acquisto è esente IVA

Imposta Ipotecaria	3% del valore di aggiudicazione (con un minimo di € 200,00)
Imposta di Registro	fissa € 200,00
Imposta Catastale	1% del valore di aggiudicazione (con un minimo di € 200,00)



Imposta bollo € 16,00 ogni 4 pagine atto

La vendita sarà soggetta alle imposte della normativa che regola il trasferimento dei beni immobiliari, anche in relazione al soggetto acquirente.

III/13) – Documentazione energetica (APE)

Ai sensi dell'articolo 6 del Decreto Legislativo 1927/2005, come modificato dal Decreto Legislativo 311/2006 e successive modifiche ed integrazioni, in caso di trasferimento a titolo oneroso, l'immobile in oggetto risulta essere soggetto alla dotazione dell'attestato di qualificazione energetica.

Dalla documentazione presente presso gli archivi del Vinci all'attualità i beni risultano carenti di tale documentazione energetica.

A seguito della comunicazione del Giudice del 09/10/2014, non è più necessario ai fini della vendita redarre l'APE.



III/14) – Tabelle riepilogative per ciascun lotto

PROCEDIMENTO N.: 2 / 2021 R.G.

ESPERTO STIMATORE: arch. Caterina Maria Tabita

LOTTO unico

Piena proprietà della società di un immobile ad uso industriale frazionato in due unità con un locale tecnico esterno ed un resede ad uso esclusivo, posto nel Comune di Vinci via Provinciale di Mercatale, 120. All'edificio si accede da un cancello segnalato dalla scritta "GATE 4". Si articola interamente al piano terreno e conta su un'area di servizio esterna ed un locale tecnico, distante dal fabbricato principale, l'intera area è recintata. La sua costruzione risale alla fine degli anni 90.

L'edificio principale "capannone industriale" è composto da due subalterni non separati fisicamente ed individuati N.C.E.U. di Firenze Comune di Vinci al foglio 45, particella , sub (D/7, rendita pari ad euro 9.890,00) – sub (D/7, rendita pari ad euro 8.072,00) – La particella (locale tecnico) è censita al catasto terreni in qualità classe ente urbano mq. 60 ed al catasto urbano come bene comune. – La particella subalterno (piazzale) è censita come bene comune non censibile.

Composto: al piano terreno una zona lavorazioni con accesso dall'esterno (prospetto principale lato est) con porta antipanico ed un portone industriale in ferro per grandi aperture tipo a libro con degli oblò, l'area si presenta di grande dimensione con finestrate alte sul lato sud ed una porta antipanico che porta all'esterno, sul prospetto principale a ridosso della porta con maniglione antipanico due finestre ad altezza uomo ed altre due corrispondenti più alte, oltre dei lucernari a cupola sulla copertura. In fondo alla stanza si trovano due porte una con maniglione antipanico che dà accesso diretto ad un magazzino di deposito ed una accanto molto grande con apertura scorrevole con ingresso



architetto Caterina Maria Tabita

ad un disimpegno per accedere allo stesso magazzino-deposito, l'ambiente è illuminato da una sola finestra alta.

Dal primo ambiente di lavorazione si passa attraverso un'apertura, sempre di grandi dimensioni, ad un secondo ambiente anch'esso denominato di lavorazione. L'area si presenta di maggiori dimensioni con dei pilastri strutturali in cemento armato è illuminata con finestre ad altezza uomo che si ripetono anche sulle stesse pareti nella zona alta, per tutte e due i lati esterni (prospetto principale lato est e laterale lato nord) dal quale affaccia, la copertura presenta, come nel primo ambiente, una ripetizione di lucernari a cupola, vi si può accedere anche dall'esterno, attraverso due porte con maniglione antipanico ed una grande apertura con infisso a libro con oblò, dal prospetto principale. Anche la parete laterale esposta a nord presenta un'apertura con porta a maniglione antipanico ed un'altra di grandi dimensioni uguale alle altre. Sulla stessa parete esposta a nord adiacente alla grande apertura, si trovano collocati una serie di servizi costruiti in carton-gesso (uffici/ bagni etc).

L'ambiente corrisponde per la maggior parte a quanto presentato nella pratica edilizia di frazionamento, a parte la presenza delle porte per accesso al terzo ambiente lavorazione che sono collocate in posizione diversa da rappresentazioni grafiche catastali. Inoltre, il suddetto frazionamento, viene evidenziato con una segnalazione interna alla copertura, (è di fatto, evidente una struttura che demarca la separazione del frazionamento ma non è stato possibile capire se di fatto questa parete sia esistita o se è stata rimossa).

Dall' ambiente di lavorazione sopra descritto, si passa attraverso un'ulteriore grande apertura con portellone scorrevole e attigua sempre una porta con maniglione antipanico, in un altro ambiente sempre di grandi dimensioni che copre per tutta la lunghezza la parte posteriore del fabbricato; anche questo ambiente presenta sul lato nord una zona servizi delimitati da strutture in



cartongesso e sulla stessa parete si presentano delle aperture verso l'esterno (come negli altri ambienti una porta con maniglione antipanico ed una grande apertura con portellone a libro ed oblò). La parete ovest è finestrata come la parete est e conta la stessa illuminazione in copertura; la stessa conta su una porta d'accesso verso l'area esterna tergaie con maniglione antipanico. La parete esposta a sud presenta solo finestrate alte e si evidenzia l'assenza di una struttura che viene riportata sia sulle pratiche urbanistiche che sulla planimetria catastale (cioè muretti bassi a delimitare una zona simile ad una vasca con delle scale a ponte probabilmente struttura a servizio del tipo di lavorazione che inizialmente veniva eseguito).

AL PIANO TERRENO - sull'area esterna lato nord a confine con la strada principale, si trova un locale tecnico con tre grandi portelloni scorrevoli in ferro a tipologia persiana compresi di porte a passo d'uomo ed a seguire una porta di diversa dimensione, la struttura è in cemento armato di cui solo una porzione è della proprietà corrispondente alla prima grande apertura. Poiché non è stato possibile ispezionare l'ambiente a causa di macchinari in funzione impropriamente usati dal fabbricato confinante, si riporta solo la descrizione esterna (per quella interna la viene riportata la distribuzione della visura grafica presa agli atti urbanistici presenti al Comune di Vinci).

La porzione del locale che dovrebbe contenere il sistema di riscaldamento del fabbricato oggetto della perizia, fa parte di un unico edificio tecnico composto da un locale centrale termica con cabina di trasformazione come risulta graficizzato agli atti urbanistici. La porzione di proprietà si trova nel primo ambiente questo contiene vari impianti collegati tra loro, originariamente, infatti erano collegati più fabbricati per la stessa funzione

L'area esterna che circonda il fabbricato principale è completamente recintata e presenta dei cancelli di comunicazione con le aree attigue sul lato ovest ed a nord di trova un canale di scolo collegato con quello esterno e con



il torrente Stresa, in canale che si trova a pochi metri dal prospetto dell'edificio è in parte interrato ed in alcuni punti scoperto. La delimitazione della recinzione sul lato nord non corrisponde a quanto presente nella planimetria catastale poiché in parte è impropriamente inglobata dal confinante, (come è stato evidenziato una parte dell'intero edificio della centrale termica e cioè la porzione di proprietà è impropriamente usata dal confinante). Sul lato Ovest attiguo al prospetto tergale si trovano n.5 cisterne di raccolta acqua per il sistema antincendio oltre un piccolo edificio per l'elettropompa. Sul lato sud esiste una delimitazione con recinzione e cancello nella parte terminale a confine con l'argine (cancello che mette in comunicazione i fabbricati confinanti). Parte del terreno all'interno della recinzione come riscontrato agli atti è soggetto ad un contratto effettuato con il Comune per il passaggio a servizio del Comune per controlli argine. Infatti si trova un cancellino con che parzialmente delimita l'area.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri anche se da qualche anno non in uso.

In prevalenza la copertura dell'immobile non presenta zone di infiltrazione.

Sia gli infissi interni che quelli esterni, per la maggior parte in PVC e porte con maniglioni antipánico, e i portelloni scorrevoli in ferro, risultano in mediocre stato di conservazione;

Le pareti divisorie degli ambienti sono a tenuta fuoco REI 120 e Rei 60;

L'immobile è dotato di impianto riscaldamento da rivedere completamente.

L'immobile è dotato di servizi igienici non in buone condizioni ;

L'impianto elettrico, dove presente, risulta essere quello a servizio di un vecchio sistema e pertanto da rifare e pertanto da non considerarsi conforme all'attuale normativa;

L'impianto idrico risulta disattivato e comunque da rivedere;

Il locale tecnico risulta impropriamente a servizio di altri capannoni;



architetto Caterina Maria Tabita

L'area esterna presenta una recinzione in parte non correttamente posizionata;

Il sistema di antincendio esterno esistente sarà da rivedere con le normative e le funzionalità nuove per della sua futura destinazione;

L'area esterna di rispetto all'immobile prospiciente nella zona sud non pavimentata attualmente manca di verifica ambientale dell'area poiché il precedente conduttore aveva realizzato un cogeneratore poi dismesso.

Su una parte del prospetto tergale mancano i contatori di allaccio gas;

L'area tergale è asfaltata a strada attualmente è a servizio improprio dei confinanti;

L'area è recitata con rete in ferro a maglia larga e con cancelli alle estremità finali verso il torrente, la recinzione del lato nord non è corretta;

L'area prospiciente il prospetto laterale a nord è in parte asfaltata ed in parte ad aiuole ed un torrente in parte interrato e presenta una piattaforma in cemento armato rialzata per i silos la zona è in parte recitata non correttamente;

Il bene attualmente si presenta libero da vincoli contrattuali e non occupato eccetto che la porzione di locale tecnico.

Il tutto per una superficie commerciale di mq. 3.948,74

Prezzo di mercato euro 1.579.000,00

Prezzo base d'asta euro 1420.000,00



IV) Conclusioni

Successivamente al deposito della presente relazione in Cancelleria del Tribunale, il sottoscritto c.t.u. attesta che procederà ad inviare copia della presente relazione ai creditori iscritti.

Nella convinzione di aver risposto adeguatamente al quesito postogli dall'III.mo Signor Giudice Esecutore, il sottoscritto c.t.u. conclude la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario.

Firenze, 12 aprile 2022.

Il c.t.u.

Arch. Caterina Maria Tabita



V) Elenco Allegati

- 1) Tabelle riepilogative per ciascun lotto;
- 2) Elaborati grafici - Rilievo in scala 1:100;
- 3) Documentazione fotografica relativa ai sopralluoghi del 01/10/2021, e 24/03/2022;
- 4) Documentazione catastale relativa all'unità immobiliari oggetto di pignoramento;
- 5) Documentazione urbanistica ed amministrativa per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.
- 6) Avvisi di inizio operazioni e verbali sopralluoghi del 21/09/2021, 01/10/2021 e 24/03/2022 verbale ISVEG;

