

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI



TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

GIUDICE	DOTT.SSA PRINCIPALE PASQUALINA
PROCEDIMENTO	169/2020 R.G.
PROMOSSO DA	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
CONTRO	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sommario

1) PREMESSE	3
1.1. Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico	3
1.2. Richieste del Giudice all'esperto	3
2) OPERAZIONI PERITALI.....	9
3.1. Svolgimento delle operazioni peritali.....	9
3.2. Documenti consultati e acquisiti.....	10
3) RISPOSTA AI QUESITI.....	10
3.1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento	10
3.1.2. Identificazione dei beni:.....	10
3.1.3. Confini:.....	11
3.1.4. Dati catastali e loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento.....	11
3.1.5. Estremi dell'atto di pignoramento.....	14
3.1.6. Estremi dell'atto di provenienza	16
3.2. Descrizione sommaria dei beni oggetto di pignoramento	17
3.3. Stato di possesso degli immobili.....	23
3.4. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente	24
3.5. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati (non opponibili all'acquirente)	24
3.6. Regolarità edilizia e urbanistica	24
3.7. Diritti di impianto e superfici rivendicabili nell'ambito della disciplina per la gestione e il controllo del potenziale viticolo	17
3.8. Valore degli immobili	29
3.9. Regime impositivo della vendita	35
3.10. Documentazione energetica.....	36
3.11. verifica congruità contratto di locazione.....	30
4.0. Riepilogo lotti vendita	40

1) PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Paolo GIANNINI, nato a Firenze il 24/06/1965 (C.F. GNNPLA65H24D612J), libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze, al N° Ord. 4245/13 ed a quello dei periti presso il Tribunale di Firenze al N° Ord. 6764, ad evasione dell'incarico di consulente d'ufficio conferitogli, con la presente espone quanto segue.

1.1. Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico

Con ordinanza pronunciata in data 12 ottobre 2020, la S.V.I. ma nominava me sottoscritto Geometra Paolo Giannini, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n. 169/2020 R.G. promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il termine per il deposito della consulenza, stabilito in giorni 30 prima dell'udienza fissata per il 13 luglio 2021, coincide con il giorno **13 giugno 2021**.

In data 19/05/2021 l'udienza è stata rinviata al 21 dicembre 2021.

1.2. Richieste del Giudice all'esperto

Il Giudice richiede all'esperto

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**

- 3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte 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 da 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 c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
- 5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale.
- 6) Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al Giudice, onde evitare la duplicazione delle 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 ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura **condominiale** gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora**

scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**

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

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

14. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:**

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

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.,**

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

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

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;**

2) OPERAZIONI PERITALI

2.1. Svolgimento delle operazioni peritali

Ricevuto l'incarico, ho immediatamente proceduto ad esaminare i documenti depositati ex. art. 567 c.p.c., dove compare dettagliato certificato ipotecario del 06 luglio 2020 della Dott.ssa XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXXX; ho acquisito copia atto di provenienza del 22/11/1990 repertorio n.125708 Rogante XXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXX debitamente trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 26/11/1990 ai nn.33171/20387.

In data 27 ottobre 2020, con raccomandata A.R., ho inviato comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e della nomina del custode giudiziario, ai debitori Sigg. XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX e XXXXXXXX, al legale del creditore procedente Avv. XXXXXXXXXXXXXXX e al creditore procedente XXXXXXXXXXXXXXX.

In tale avviso, dopo aver preso contatto con il custode e concordato la data, comunicavo anche che l'inizio delle operazioni peritali sarebbe avvenuto il giorno 13 novembre 2020 alle ore 9:30, presso gli immobili oggetto di pignoramento posti in comune di Campi Bisenzio (FI) Via Bruno Buozzi n.252.

Nel giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali, mi recai con il custode giudiziario, presso il luogo stabilito e potei accedere all'immobile.

Successivamente, nei giorni a seguire, ebbi ad effettuare indagini ed accurate ricerche presso:

- Ufficio del Territorio di Firenze (FI);
- Ufficio tecnico ed Urbanistico del Comune di Campi Bisenzio (FI).

Procedetti ad effettuare attente analisi e ricerche sul mercato immobiliare locale, dei prezzi verificatisi nella zona per compravendite di immobili simili, peraltro opportunamente ridotti per tener conto del fatto che lo scopo della stima è la determinazione del valore dei beni oggetto di esecuzione ai fini della vendita all'asta.

2.2. Documenti consultati e acquisiti

Nel corso delle attività peritali ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- Ispezioni ipotecarie;
- Planimetrie catastali;
- Visure storico catastali;
- atto di provenienza del 22/11/1990 repertorio n.125708 Rogante XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Campi Bisenzio debitamente trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 26/11/1990 ai nn.33171/20387
- Pratiche edilizie e/o condoni
- Certificato destinazione urbanistica
- Contratti di locazione Telematici registrati presso l'U.T. di Prato, riconducibili agli immobili indicati, ATTO N. 5699 Serie 3T del 2016 e ATTO N. 5701 Serie 3T del 2016

3) RISPOSTA AI QUESITI

3.1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

3.1.2. Identificazione dei beni:

Fabbricati e terreni siti nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Bruno Buozzi n. 252

Complesso immobiliare costituito da edificio composito a destinazione commerciale con resede esterno ed appezzamenti di terreno limitrofi, ubicato in Comune di Campi Bisenzio (FI) via B. Buozzi n. 252 e precisamente:

- A) edificio a destinazione commerciale**, costituito da due corpi di fabbrica contigui di cui uno di due piani fuori terra e l'altro ad una sola elevazione avente accesso dal predetto; corredato da ampio resede esclusivo sul quale si affacciano i due accessi all'edificio ed al quale si accede tramite ampio passo carraio dipartentesi dalla via B. Buozzi.
- B) appezzamenti di terreno** di forma irregolare, ubicati in adiacenza dell'edificio di cui al punto A), della superficie catastale complessiva di mq. 8.896.

Al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio l'immobile di cui al punto A) è rappresentato nel modo seguente: foglio 21, particella 142, sub. 4, via Bruno Buozzi n. 252, piano terreno e primo, cat. C/2, classe 5 mq. 1160, rendita catastale di Euro 2.336,45.

Al N.C.T. del Comune di Campi Bisenzio, i beni di cui al punto B) sono rappresentati nel foglio di mappa 21 dalle seguenti particelle:

- 139, prato, classe 1, superficie mq. 4.456, R.D. Euro 26,14, R.A. Euro 12,66;
- 140, ente urbano, superficie mq. 175;
- 141, seminativo, classe 2, superficie mq.45, R.D. Euro 0,21 e R.A. Euro 0,12;
- 144, prato, classe 1, superficie mq.1585, R.D. Euro 9,30 e R.A. Euro 4,50;
- 2254, prato, classe 1, superficie mq. 2635, R.D. Euro 15,46 R.A. Euro 7,48.

3.1.3. Confini:

A) Fabbricato sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Bruno Buozzi n.252

Confini: beni di cui al punto B), via B. Buozzi, proprietà XXXXXXXX, salvo se altri;

B) Terreni nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Bruno Buozzi n.252

Confini: beni di cui al punto A), via Buozzi, Canale Vecchio Garille, Fattoria XXXXXXXXX, salvo se altri.

3.1.4. Dati catastali e loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento

All'Agenzia del Territorio di Firenze i beni immobili sottoposti a pignoramento risultano identificati come segue:

A) Fabbricato sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Bruno Buozzi n.252

Al Catasto Fabbricati del detto Comune di Campi Bisenzio (FI) l'unità come sopra descritta risulta rappresentata e censita al:

Foglio 21 Particella 142 Sub 4 graffata p.lla 143 Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 1160 m²

Superficie Catastale Totale: 1375 m² Rendita Euro 2.336,45 piano T-1.

Dati derivati da: VARIAZIONE del 06/02/2017 protocollo n.FI0017283 in atti dal 06/02/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.4984.1/2017); ex p.lla 142/4 giusta Variazione del 03/10/2013 protocollo n.FI0241216 in atti dal 03/10/2013 BONIFICO IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.120647.1/2013); VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; VARIAZIONE del 10/04/1990 in atti dal 07/09/1999 ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA - P. S. 98/99 (n.47268.1/1990); ex p.lle 140, 142/1-2, 143/2-3-4-5-6-7 giusta VARIAZIONE del 03/04/1990 in atti dal 10/06/1999 P.S.98.99 (n.46883.1/1990).

Intestati

1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a xxx il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/4

2 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a xxxxx il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/4

3 XXXXXXXXXXXXXXXX nato a xxxxxxx il XXXXXX XXXXXXXXXXXXXI Proprietà per 1/4

4 XXXXXXXXXXXXXXXX nato a xx il XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/4.

Per quanto attiene alla corrispondenza degli atti catastali, ho proceduto a riscontrare lo stato dei luoghi ed a verificarne i dati identificativi.

Ho poi proceduto a riscontrare lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali in atti, rilevando che le medesime non risultavano conformi allo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni; ho pertanto provveduto alla variazione mediante aggiornamento DOCFA per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/06/2021 protocollo n. FI0060043 in atti dal 18/06/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 24466.1/2021)

Per quanto sopra riportato, si attesta la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto ai sensi dell'art 29, comma 1-bis della L. 52/85 introdotto dalla L. 122/2010, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

B) Terreni nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Bruno Buozzi n.252

Al NCEU del Comune di Campi Bisenzio (FI), i suddetti beni risultano rappresentati al Catasto Terreni nel foglio di mappa 21:

- **particella 139**, prato, classe 1, superficie mq. 4.456, deduz. A/2; A7; R.D. Euro 26,14, R.A. Euro 12,66;

Dati derivati da: FRAZIONAMENTO del 26/07/2006 protocollo n.FI0124577 in atti dal 26/07/2006 (n. 124577.1/2006); Impianto meccanografico del 26/08/1974

- **particella 140**, ente urbano, superficie mq. 175;

Dati derivati da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/11/2009 protocollo n. FI0389409 in atti dal 26/11/2009 (n. 14909.1/2009); VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/12/2006 protocollo n.FI0286024 in atti dal 13/12/2006 (n. 11456.1/2006); TIPO MAPPALE in atti dal 28/02/1990 T. M.7483/90 (n.205.1/1990); Impianto meccanografico del 26/08/1974

- **particella 141**, seminativo, classe 2, superficie mq.45, deduz. A/2; A7; R.D. Euro 0,21 e R.A. Euro 0,12;

Dati derivati da: Tabella di variazione del 26/11/2009 protocollo n.FI0389412 in atti dal 26/11/2009 BONIFICAIDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 14910.1/2009) TIPO MAPPALE in atti dal 28/02/1990 T. M.7483/90 (n.205.1/1990); Impianto meccanografico del 26/08/1974.

- **particella 144**, prato, classe 1, superficie mq.1585, deduz. A/2; A7; R.D. Euro 9,30 e R.A. Euro 4,50;

Dati derivati da: STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/1990 in atti dal 15/01/1991 (n. 8457.1/1990); TIPO MAPPALE in atti dal 28/02/1990 T. M.7483/90 (n.205.1/1990); VERIFICA STRAORDINARIA in atti dal 03/02/1990 INC.22/90 (n. 817.1/1990); Impianto meccanografico del 26/08/1974.

- **particella 2254**, prato, classe 1, superficie mq. 2635, deduz. A/2; A7; R.D. Euro 15,46 R.A. Euro 7,48. Dati derivati da: FRAZIONAMENTO del 26/07/2006 protocollo n.FI0124577 in atti dal 26/07/2006 (n. 124577.1/2006); Impianto meccanografico del 26/08/1974

Intestati

1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a xxx il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Comproprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni

2 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a xxxx il XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Comproprietario per 1/2 in
regime di comunione dei beni

3 XXXXXXXXXXXXXXXX nato a xxxx il XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Comproprietario per
1/2 in regime di comunione dei beni

4 XXXXXXXXXXXXXXXX nato a xxx il XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Comproprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Per quanto attiene alla corrispondenza degli atti catastali, ho proceduto a riscontrare lo stato dei luoghi ed a verificarne i dati identificativi.

Dichiaro inoltre che i dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto e a quelli risultanti dalla situazione informatizzata dell'Agenzia del Territorio, ed attesto la conformità dei dati catastali ai sensi dell'art 29, comma 1-bis della L. 52/85 introdotto dalla L. 122/2010, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

3.1.5. Estremi dell'atto di pignoramento

Procedura esecutiva immobiliare promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi dell'articolo 3 della Legge 130/99 iscritta in data 11-12-2018 nell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia n. xxxx con Sede legale in xxxxxxxxxx - Capitale sociale Euro 10.000 iscrizione al Registro delle Imprese di xxxxxxxx e Codice Fiscale n XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (di seguito la "Mandante") e per essa la mandataria XXXXXXXXXXXX (denominazione assunta da XXXXXXXXXXXXXXXX come deliberato dall'Assemblea Straordinaria con verbale del dott. XXXXXXXXXXXXXXXX, Notaio in Roma, in data 5 marzo 2019 n. 14941 di Repertorio e n.10098 di Raccolta – iscritto presso il Registro imprese di xx in data 25/06/2019 con protocollo di deposito n.xxx del 24/06/2019 come da provvedimento autorizzativo della Banca Centrale Europea del 21 giugno 2019) società di diritto italiano, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXX, Viale XXXXXXXXXXXXXXXX, capitale sociale Euro 41.280.000,00 interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di XXXXXXXXXXXXXXXX e codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, p. IVA XXXXXXXXXXXXXXXX, in persona del suo procuratore Dott.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX, a tanto abilitato in forza di procura speciale del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX di XXXXXXX del 27.12.2018, Rep. 72330 – Racc. 25426, conferitagli dal Presidente del C.d.A. Dott. XXXXXXXXXXXXXXXX in forza dei poteri a lui conferiti dall'art. 22 del vigente statuto sociale, delega a rappresentare e difendere XXXXXXXXXXXXXXXX l'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX in XXXXXXX, Piazza XXXXXXXXXXXXXXX, 21 nei confronti dei signori XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX per i seguenti beni immobili:

"Complesso immobiliare costituito da manufatti, fabbricati e terreni, ubicato in Comune di Campi Bisenzio (FI) via B. Buozzi n. 252 e precisamente:

A) edificio ad uso commerciale, costituito da due corpi di fabbrica contigui di cui uno di due piani fuori terra e l'altro ad una sola elevazione avente accesso dal predetto.

L'edificio è così composto: - al piano terra da sei locali ad uso magazzino di cui due particolarmente ampi (porzioni ad una sola elevazione) oltre ripostiglio e sottoscala-centrale termica, nonché con accesso indipendente dall'esterno, vano ingresso con scala interna di collegamento del piano primo;

- al piano primo da cinque vani oltre disimpegno, corridoio, due servizi igienici con antibagno, ripostiglio nonché una seconda scala interna di collegamento con un vano magazzino sottostante. Il tutto è corredato da ampio resede esclusivo sul quale si affacciano i due accessi all'edificio ed al quale si accede tramite ampio passo carraio dipartentesi dalla via B. Buozzi.

Confini: beni di cui al punto B), via B. Buozzi, proprietà XXXXXXXXXXXXX, salvo se altri;

B) appezzamenti di terreni agricoli di forma irregolare, ubicati in adiacenza dell'edificio di cui al punto A), della superficie catastale complessiva di mq. 8896.

Confini: beni di cui al punto A), via Buozzi, Canale Vecchio Garille, Fattoria XXXXXXXX, salvo se altri.

Al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio l'immobile di cui al punto A) è rappresentato nel modo seguente: - foglio 21, particella 142, sub.4, via Bruno Buozzi n.252, piano terreno e primo, cat. C/2, classe 5 mq. 1160, rendita catastale di Euro 2.336,45. Ai fini storici si precisa che i suddetti dati catastali derivano dalla denuncia di variazione con nuova planimetria presentata all'U.T.E. di Firenze in data 3 aprile 1990 al n.046883 (errata rappresentazione grafica), a sua volta derivata dalla denuncia di variazione presentata in data 10 aprile 1990 al n.047268. In data 16 gennaio 1990 all'U.T.E. di Firenze si è inoltre provveduto a presentare denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo Mappale) registrato al n.7483.

Al N.C.T. del Comune di Campi Bisenzio, i beni di cui al punto B), sono rappresentati nel foglio di mappa 21 dalle seguenti particelle:

- 139, prato, classe 1, superficie mq. 4.456, R.D. Euro 26,14, R.A. Euro 12,66;*
- 140, fabbricato rurale¹, superficie mq. 175;*
- 141, seminativo, classe 2, superficie mq.45, R.D. Euro 0,21 e R.A. Euro 0,12;*
- 144, prato, classe 1, superficie mq.1585, R.D. Euro 9,30 e R.A. Euro 4,50;*

¹ la particella 140 del foglio 21 al NCEU del Comune di Campi Bisenzio risulta identificata quale "ente urbano"

- 2254, prato, classe 1, superficie mq. 2635, R.D.E. 15,46 R.A. Euro 7,48.

Ai fini storici si precisa che l'attuale consistenza della particella 139 e la particella 2254 derivano dall'originaria particella 139 di mq. 11.030 in forza di frazionamento presentata all'U.T.E. di Firenze in data 26 luglio 2006 n.124577 (protocollo n.FI0124577)".

Proprietà

A) Fabbricato sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Bruno Buozzi n.252

1. XXXXXXXXXXXX nata a xxxx il XXXXXXXXXXXX X XXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/4
2. XXXXXXXXXXXX nata a xxxx il XXXXXXXX XXXXXXXX Proprietà per 1/4
3. XXXXXXXX nato a xxx il XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/4
4. XXXXXXXXXXXX nato a xx il XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/4

B) Terreni nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Bruno Buozzi n.252

1. XXXXXXXXXXXX nata a xxxx il XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX Comproprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni
2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a xxxx il XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX Comproprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni
3. XXXXXXXXXXXX nato a xxxxx il XXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Comproprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni
4. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a xxx il XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX Comproprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Pignoramento

Pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXX, per la quota 1/1 diritto di proprietà e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a xxx il XXXXXXXXXXXX c.f.XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a xx il XXXXXXXXXXXX c.f.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a xxxx il XXXXXXXXXXXX c.f.XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato a xxx il XXXXXXXXXXXX c.f.XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ¼ cadauno per il diritto di proprietà degli immobili di cui alla procedura , giusto atto debitamente notificato in data 14 maggio 2020 Cron. 2920/2020, formalità trascritta a Firenze il giorno 17 giugno 2020 Registro particolare n. 14012 RG n.20508.

3.1.6. Estremi dell'atto di provenienza

Agli esecutati coniugi Signori XXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la quota di 1/2 (un mezzo) in regime patrimoniale della comunione legale dei beni - nonché ai coniugi Signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - per la residua quota di 1/2 (un mezzo) in regime

patrimoniale della comunione legale dei beni - le unità immobiliari in oggetto sono pervenute in epoca anteriore al ventennio dal Signor XXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) in ordine ad atto pubblico di compravendita ai rogiti Notaio XXXXXXXXXXXXXXX di Campi Bisenzio in data 22 novembre 1990 - repertorio n. 125.708 fascicolo n. 10.152, debitamente trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il giorno 26 novembre 1990 Registro Particolare n. 20.387.

3.2. Descrizione sommaria dei beni oggetto di pignoramento

Fabbricati e terreni siti nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Bruno Buozzi n. 252



Vista zenitale del complesso immobiliare

Il procedimento esecutivo in epigrafe riguarda un complesso immobiliare a destinazione commerciale ed alcuni appezzamenti di terreno ad esso limitrofi, ubicati in Comune di Campi Bisenzio (FI), in Loc. Maccione, alla via Bruno Buozzi n. 252.

Trattasi di area servita da viabilità e con facilità di accesso alle principali arterie di collegamento e di grande scorrimento, prossimo al centro cittadino ed inserito in appetibile insediamento produttivo e commerciale; l'area risulta peraltro dotata di tutti i servizi e le necessarie urbanizzazioni.

A) Fabbricato sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Bruno Buozzi n. 252



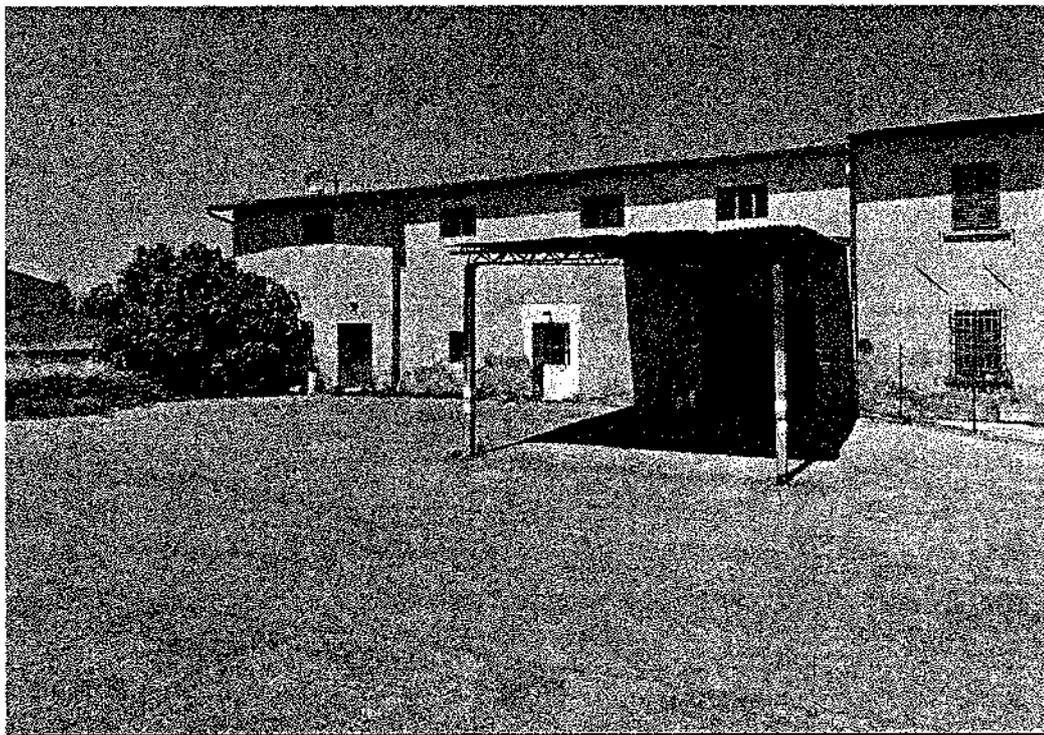
Vista aerea del complesso immobiliare

Il complesso immobiliare di che trattasi è ubicato, come anzidetto, in località Maccione, a ridosso del confine con il comune di Sesto Fiorentino ed in particolare con la zona produttiva e commerciale denominata Osmannoro (FI).

Il complesso in parola insiste su lotto di terreno pianeggiante, inserito in area ricompresa tra la Via Lucchese, l'autostrada A1 ed il corso d'acqua denominato Fosso Reale; risulta ottimamente collegato alla viabilità principale costituita dalla Via Lucchese che lo collega all'Osmannoro e mediante la quale si raggiunge speditamente l'accesso al tratto autostradale dell'A11 Firenze Pisa e all'A1 Bologna Roma.

Il lotto su cui il medesimo insiste, è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante, a cui si accede dalla via Bruno Buozzi mediante accesso carrabile che conduce al piazzale antistante il fabbricato in parte asfaltato ed in parte inerbito.

Il fabbricato di che trattasi risulta confinante e contiguo con fabbricato ad uso residenziale, quest'ultimo non oggetto del presente procedimento esecutivo.



Vista dell'ingresso al fabbricato dal piazzale antistante

Con riferimento all'edificio a destinazione commerciale, questo risulta costituito da due corpi di fabbrica contigui di cui uno di due piani fuori terra e l'altro, ad un solo piano, a cui si accede dal predetto corpo. In particolare, l'edificio è composto:

- al piano terra da sei locali ad uso magazzino di cui due particolarmente ampi e comunicanti fra loro, costituenti la porzione ad un solo piano, posta a ridosso della via Bruno Buozzi ed in posizione tergale rispetto al piazzale antistante il fabbricato; i restanti locali fanno parte della porzione che si sviluppa su due piani, oltre ad un locale wc con antibagno e tettoia esterna, nonché con accesso indipendente dall'esterno, vano ingresso con scala interna di collegamento del piano primo, oltre ripostiglio e sottoscala-centrale termica;

- al piano primo da cinque vani oltre disimpegno, corridoio, due servizi igienici con antibagno, ripostiglio, nonché una seconda scala interna di collegamento con un vano magazzino sottostante.

Il tutto è corredato da ampio piazzale esclusivo sul quale si affacciano i due accessi all'edificio ed al quale si accede tramite ampio passo carraio dipartentesi dalla via B. Buozzi.

L'edificio di che trattasi, di vetusta costruzione, si articola in più corpi di fabbrica realizzati in epoche successive; con riferimento alle caratteristiche costruttive del medesimo si rileva che le porzioni ad un

solo piano risultano realizzate con struttura mista ovvero con muratura portante e copertura con capriate metalliche e manto di copertura in lamiera grecata per la porzione prospiciente la via Bruno Buozzi, ed in cemento amianto per la porzione centrale; il corpo di fabbrica su due piani presenta struttura portante in muratura e copertura a due falde con copertura in laterizio. I prospetti esterni risultano intonacati, di disegno estremamente semplice e regolare.

Le porzioni tergale e centrale, con altezza utile pari a 4,70 mt, presentano pareti interne prive di intonaco, pavimento in liscio di cemento, infissi in metallo, impianto elettrico esterno, non è presente impianto termico.

La porzione su due piani presenta pareti interne ed esterne ad intonaco civile, pavimento in parte in gres in parte moquette (piano primo), impianto elettrico sottotraccia, impianto termico con corpi scaldanti in alluminio (piano primo), infissi interni ed esterni in alluminio.

La tettoia esterna, che insiste sull'ingresso principale, è in struttura metallica con copertura in lamiera; il piazzale esterno è rifinito con asfalto in mediocre stato di manutenzione.

In generale il fabbricato in parola si trova in mediocre stato di manutenzione, con particolare riferimento alle porzioni tergale e centrale, con copertura a capriate metalliche; le restanti parti necessitano della normale manutenzione ordinaria.

Come già evidenziato, si segnala che porzione della copertura ed in particolare quella relativa al corpo centrale risulta essere in cemento amianto; al riguardo preme evidenziare che la Legge 257 del 1992 determinava il cessato utilizzo dell'amianto in tutte le sue forme. In forza di ciò l'amianto in tutte le sue forme è fuori legge dal 1992. Successivamente, il DM 6/9/1994 ha indicato i modi e le applicazioni della legge obbligando, da tale data, a monitoraggi e valutazioni circa la pericolosità dell'elemento. Per quanto premesso, tenuto conto dell'usura e dell'esposizione della struttura, la presenza della copertura in amianto per il fabbricato in parola rappresenta un deprezzamento pari ai costi di rimozione e smaltimento dell'amianto succitato.

Nella valutazione dei costi di rimozione e smaltimento dell'amianto vengono indicati valori medi desunti dalla mia propria esperienza.

Pertanto il costo di rimozione e smaltimento risulta composto alla seguente maniera:

- 1. realizzazione di ponteggio perimetrale per accesso alla copertura (circa 230 mq di ponteggio a 18,00 €/m²): costo €. 4.140,00*
- 2. rimozione e smaltimento della copertura in cemento amianto (circa 290 mq al costo di 12,00 €/m²). Costo €. 3.480,00*

3. *realizzazione di nuova copertura comprensiva di gronde e pluviali (circa 290 mq al costo di 30,00 €/m²): costo di €. 8.700,00*

4. *spese tecniche e oneri sicurezza a corpo 5.000,00*

Costo totale di rimozione, smaltimento e rifacimento della copertura: €. 21.320,00.

Di seguito si indicano le consistenze superficiali.

CONSISTENZE

DESTINAZIONE	ALTEZZA	PIANO	SUP. NETTA
Locale ingresso	4,00 mt	terra	42,95 mq
Locale Magazzino 1	3,00 mt		17,55 mq
Locale wc			1,70 mq
Locale Magazzino 2	4,15 mt		19,45 mq
Ripostiglio	3,90 mt		11,25 mq
Locale Magazzino 3	3,00 mt		91,38 mq
Locale Magazzino 4	4,70 mt		287,14 mq
Locale Magazzino 5	4,70 mt		373,62 mq
tettoia	4,05 mt		43,80
TOTALE PIANO TERRA			888,84 mq
Locale 1	3,10 mt (h _{max})	primo	38,77 mq
Locale 2	2,40 mt (h _{min})		36,91 mq
Wc+ antibagno	3,00 mt (h _{max})		11,05 mq
Locale 3	2,75 mt (h _{med})		43,24 mq
Locale 4	2,75 mt (h _{med})		19,66 mq
Locale 5	2,75 mt (h _{med})		18,88 mq
Locale 6	2,75 mt (h _{med})		21,50 mq
ripostiglio			3,00 mq
TOTALE PIANO PRIMO			193,01 mq
Piazzale esterno			1.940,00 mq

Il complesso immobiliare di che trattasi, per effetto del Regolamento Urbanistico Comunale del Comune di Campi Bisenzio (FI) adottato con Delibera di C.C. n. 201 del 02.12.2004 ed approvato con Del. C.C. n. 90 del 20.07.2005, e successive modifiche e integrazioni, risulta

ricompreso in “Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione – Zona D5” di cui all’art. n. 133 delle N.T.A..

Risulta altresì ricompreso in *AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO AI SENSI ART. 136 D.LGS 42/2004*, con vincolo n. 182-1967.

“[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per le più varie formazioni orografiche, agrarie e forestali, unite a ricordi storici, alle espressioni architettoniche dei secoli passati che lasciarono nelle costruzioni, sia modeste che monumentali, documenti insostituibili della nostra vita nazionale, forma una serie di quadri naturali di compiuta bellezza godibili dall'intero percorso dell'Autostrada del Sole che l'attraversa”.

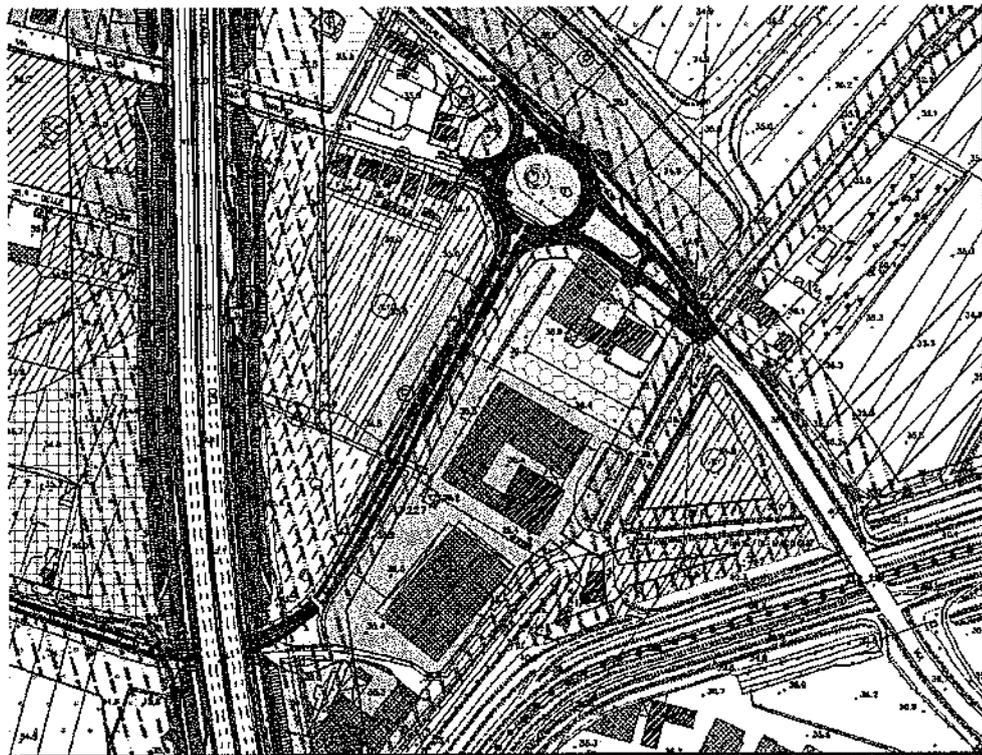
B) Terreni nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Bruno Buozzi n.252

Trattasi di appezzamenti di terreno di forma irregolare e a giacitura pianeggiante, che risultano ubicati in adiacenza dell'edificio di cui al punto A), con superficie catastale complessiva di mq. 8.896. In particolare trattasi per la maggior consistenza di terreni “residuali” posti ai bordi della via di Maccione, e, per porzione di terreno, adiacente il piazzale esclusivo del fabbricato di cui al punto A).

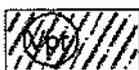
I suddetti appezzamenti di terreno, per effetto del Regolamento Urbanistico Comunale del Comune di Campi Bisenzio (FI) adottato con Delibera di C.C. n. 201 del 02.12.2004 ed approvato con Del. C.C. n. 90 del 20.07.2005, e successive modifiche e integrazioni, risultano in parte in “Aree sottoposte a totale inedificabilità” di cui all’art. 102 delle N.T.A., in parte in “Verde privato vincolato” di cui all’art. 115 delle N.T.A., in parte in “Parcheggi pubblici” di cui all’art. 138 delle N.T.A., in parte “Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione – Zona D5” di cui all’art. n. 133 delle N.T.A..

Risultano altresì ricompresi in *AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO AI SENSI ART. 136 D.LGS 42/2004*, con vincolo n. 182-1967.

“[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per le più varie formazioni orografiche, agrarie e forestali, unite a ricordi storici, alle espressioni architettoniche dei secoli passati che lasciarono nelle costruzioni, sia modeste che monumentali, documenti insostituibili della nostra vita nazionale, forma una serie di quadri naturali di compiuta bellezza godibili dall'intero percorso dell'Autostrada del Sole che l'attraversa”.



Aree sottoposte a totale inedificabilità - art. 102



Verde privato vincolato - art. 115



Parcheggi pubblici - art. 138



Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione
(zona D5) - art. 133

Estratto del Regolamento Urbanistico del Comune di Campi Bisenzio

3.3. Stato di possesso degli immobili

Per quanto riguarda lo stato di possesso degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva siti in Via Bruno Buozzi n.252, i medesimi risultano occupati come segue:

- una porzione dalla XXXXXXXXXXXXX con sede in Campi Bisenzio (FI) via XXXXXXXX n.xx, Codice Fiscale, Partita IVA e numero iscrizione al Registro Imprese di Firenze XXXXXXXXXXXXX, in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. XXXXXXXXXXXXXXX nato a Firenze il XXXXXXXX, residente a XXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale

XXXXXXXXXXXX XXXX in virtù di contratto di locazione stipulato il 27 luglio 2016 e registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale Prato N. 5699 Serie 3T del 2016 scadenza 26/07/2025;

- una porzione dalla impresa individuale XXXXXXXXXXXX, con sede in Firenze (FI) via XXXXXXXXXXX, Codice Fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese di Firenze XXXXXXXXXXX, Partita IVA XXXXXX, in persona del titolare firmatario Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Firenze il XXXXXXXXXXXXXXXX, residente a XXXXXXXXXXX Via XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX in virtù di contratto di locazione stipulato il 27 luglio 2016 e registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale Prato N. 5701 Serie 3T del 2016 scadenza 26/07/2025.

3.4. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Con riferimento alle formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente al momento della vendita, con riferimento a:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- 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);

Non sono emersi formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente al momento della vendita.

3.5. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati (non opponibili all'acquirente)

Per quel che concerne l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura, si rilevano le seguenti formalità a tutto il giorno **03 giugno 2021**:

- **ipoteca volontaria per la complessiva somma di Euro 800.000,00 (ottocentomila/00) di cui Euro 400.000,00 (quattrocentomila/00) in linea capitale, a favore del XXXXXXXXXXXXXXXX-XXXXXXXX - XX con sede in XXXXXXXXXXX (codice fiscale XXXXXXX) e contro i Signori XXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXXXXX XXXX**

Detta ipoteca grava - oltre maggiore consistenza - unicamente sulla quota di comproprietà del Signor
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

La predetta Curatela ha eletto domicilio presso lo Studio Legale XXXXXXXX in Firenze - Via della
Cernaia n. 43;

- pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in xxx (codice fiscale
XXXXXX) e contro i Signori XXXXXXXXXXXXXXXX (xxx XXXX - codice fiscale
XXXXXXXXXX), XXXXXXXX (xxx XXXXXXXX - codice fiscale XXXXXXXXXXXXX),
XXXXXXXXXX (xx XXXXXXXXXXXXX - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX) ed XXXXXXXX (xx
XXXXXXXX - codice fiscale XXXXXXXX XXXXXXXX), in ordine a verbale notificato in data 14
maggio 2020 Cron. 2920/2020, formalità trascritta a Firenze il giorno 17 giugno 2020 Registro
Particolare n. 14.012.

Richiedente: Avv. XXXXXXXXXXXXX x XXXXXXXXXXXXXXXX. - Viale della Repubblica n. 272 - Prato.

3.6. Regolarità edilizia e urbanistica

A) Fabbricato e terreni siti nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Bruno Buozzi n. 252

Il complesso immobiliare di che trattasi, per effetto del Regolamento Urbanistico Comunale del
Comune di Campi Bisenzio (FI) adottato con Delibera di C.C. n. 201 del 02.12.2004 ed
approvato con Del. C.C. n. 90 del 20.07.2005, e successive modifiche e integrazioni, risulta
ricompreso in "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione - Zona D5" di cui
all'art. n. 133 delle N.T.A..

Risulta altresì ricompreso in *AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO AI SENSI ART. 136 D.LGS
42/2004*, con vincolo n. 182-1967.

*"[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per le più varie formazioni
orografiche, agrarie e forestali, unite a ricordi storici, alle espressioni architettoniche dei secoli
passati che lasciarono nelle costruzioni, sia modeste che monumentali, documenti insostituibili della
nostra vita nazionale, forma una serie di quadri naturali di compiuta bellezza godibili dall'intero
percorso dell'Autostrada del Sole che l'attraversa".*

La costruzione del fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è iniziata in data anteriore al
1° settembre 1967. Successivamente, all'esito dell'accesso eseguito presso l'ufficio tecnico ed
urbanistico del Comune di Campi Bisenzio (FI), è emerso che il fabbricato medesimo è stato oggetto di
interventi edilizi in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 6927 del 18 marzo 1975 per risanamento di un locale ad uso magazzino sito in via B. Buozzi;
- Permesso di Costruzione n. 7000 del 14 giugno 1975 in variante al progetto approvato di cui alla succitata L.E. n. 6927 del 18 marzo 1975, riguardante “*risanamento e trasformazioni interne ed esterne di un edificio ad uso magazzino ed abitazione posto in via Pratese*”;
- Concessione Edilizia n. 1093 dell’11 settembre 1982 per ristrutturazione edilizia;
- Domanda di sanatoria ai sensi Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche presentata in data 30 settembre 1986 e successivamente integrata in data 1 giugno 1990 ed in data 17 ottobre 1990, a seguito della quale risultano rilasciate le seguenti concessioni a sanatoria:
 1. *Concessione in sanatoria n. 649 del 14 aprile 1992 relativa alla realizzazione di tettoia esterna;*
 2. *Concessione in sanatoria n. 650 del 14 aprile 1992 relativa a ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d’uso da rurale a commerciale e modifiche di prospetto.*
- Autorizzazione Edilizia n. 3858/A del 13 luglio 2000 relativa alla realizzazione di bagno ad uso addetti e corrieri, modifiche prospettiche;
- Autorizzazione Edilizia n. 3709 del 20 aprile 2000 relativa alla realizzazione di recinzione e massicciata con posa di pozzetti acque piovane;
- Istanza prot. 75737 del 24 dicembre 2013 ai fini dell’approvazione di piano attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di una struttura commerciale e sistemazione di aree esterne in via di Maccione – via B. Buozzi – via Prunaia, e successivamente integrato in data 16 giugno 2014 prot. 33519 e in data 04 luglio 2014 prot. 39072, per il quale il Comune di campi Bisenzio si è espresso con PARERE SOSPENSIVO prot. 52710 del 23 settembre 2014.

Dai riscontri effettuati sui luoghi ho verificato che, rispetto allo stato legittimato di cui ai succitati titoli edilizi, emergono lievi difformità riconducibili ad irregolarità geometriche di minima entità, diverse altezze e diversa collocazione di opere interne che tuttavia non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l’agibilità dell’immobile.

Al fine di regolarizzarne lo stato attuale, si ritiene debba essere presentata apposita Istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell’art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.m.i.

In tal senso, la funzione precipua dell’accertamento di conformità è quella di regolarizzare quelle opere abusive che presentano solo un’irregolarità formale e non anche sostanziale. I soggetti legittimati a richiedere l’accertamento di conformità sono il responsabile dell’abuso e l’attuale proprietario dell’immobile. Presupposto per la sanatoria è che l’opera abusiva sia conforme alla disciplina

urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'esecuzione della costruzione sia quella vigente al momento della presentazione della domanda. Si parla a tal proposito di doppia conformità.

Per l'Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.m.i., si stima prudenzialmente un costo di euro 6.500,00, comprensivi dell'oblazione determinata dal Comune di Campi Bisenzio (FI) e delle necessarie spese tecniche.

B) Terreni nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Bruno Buozzi n.252

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, risulta che gli appezzamenti di terreno oggetto della presente procedura esecutiva, sono destinati dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale adottato con Delibera di C.C. n. 201 del 02.12.2004 ed approvato con Del. C.C. n. 90 del 20.07.2005, e successive modifiche e integrazioni come:

Foglio 21 Particella n. 139:

- in parte "*Verde privato vincolato*" di cui all'art. n. 115 delle N.T.A., ricadente in parte in "*Aree sottoposte a totale inedificabilità*" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A..
- in parte "*Parcheggi pubblici*" di cui all'art. n. 138 delle N.T.A., ricadente in parte in "*Aree sottoposte a totale inedificabilità*" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A..

Foglio 21 Particella n. 2254:

- in parte "*Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione – Zona D5*" di cui all'art. n. 133 delle N.T.A., ricadente in parte in "*Aree sottoposte a totale inedificabilità*" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A..
- in parte "*Aree produttive da consolidare - Zona D1*" di cui all'art. n. 121 delle N.T.A., ricadente in parte in "*Aree sottoposte a totale inedificabilità*" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A..
- in parte "*Verde di rispetto*" di cui all'art. n. 95 delle N.T.A., di cui all'art. n. 138 delle N.T.A., ricadente in "*Aree sottoposte a totale inedificabilità*" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A..

Foglio 21 Particella n. 140:

- in parte "*Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione – Zona D5*" di cui all'art. n. 133 delle N.T.A., ricadente in parte in "*Aree sottoposte a totale inedificabilità*" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A..

Foglio 21 Particella n. 141:

- in parte "*Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione – Zona D5*" di cui all'art. n. 133 delle N.T.A..

Foglio 21 Particella n. 144:

- in parte "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione – Zona D5" di cui all'art. n. 133 delle N.T.A., ricadente in parte in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A., ed in parte in "Elettrodotti, metanodotti e oleodotti" di cui all'art. n. 100 delle N.T.A..
- in parte "Corsi idrici" di cui all'art. n. 141 delle N.T.A..
- in parte "Aree produttive da consolidare - Zona DI" di cui all'art. n. 121 delle N.T.A..

Dalla data del 07.11.2017 si richiamano le previsioni normative, art. 95 e 105 L.R. 65/2014, che ne stabiliscono le ipotesi e gli effetti.

A far data dal 16.06.2020, a seguito dell'adozione del nuovo Piano Strutturale con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 101, sono applicabili le misure di salvaguardia di cui all'articolo n. 103 della Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i.

3.8. Valore degli immobili

A) Fabbricato e terreni siti nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Bruno Buozzi n. 252

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento:

- a) valore di mercato
- b) prezzo a base d'asta²

ho preliminarmente determinato la superficie commerciale delle porzioni immobiliari di cui all'edificio oggetto di procedimento esecutivo.

Il calcolo della consistenza è stato effettuato prendendo come riferimento, per il calcolo delle superfici, le planimetrie catastali.

Il D.P.R. nr. 138/98 allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - afferma che l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3).

I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo

* a) Indicando il più probabile valore all'attualità che il bene potrebbe avere normalmente trattato, che quindi avrà per l'aggiudicatario;

b) Tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene e, nel caso, l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzata o onerosa);

di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Di seguito si riporta la superficie lorda complessiva determinata sulla base dei criteri precedentemente descritti, ed il calcolo della superficie lorda raggugliata secondo i coefficienti indicati:

CALCOLO SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE RAGGUAGLIATA				
Piano terra	Sup. lorda	COEFF.	MQ	SUP. RAGGUAGLIATA
<i>superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto</i>	940,00	1,00	mq	940,00
<i>tettoia</i>	43,00	0,50	mq	21,00
Piano primo				
<i>superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto</i>	241,00	1,00	mq	241,00
Piazzale	1.940,00	0,10	mq	194,00
Totale superficie raggugliata			mq	1.396,00

Superficie complessiva commerciale che viene arrotondata a **mq 1.396,00**.

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta condotto in locazione come di seguito meglio specificato:

- una porzione dalla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Campi Bisenzio (FI) via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale, Partita IVA e numero iscrizione al Registro Imprese di Firenze XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a xx il XXXXXXXXXXXX, residente a xxxx XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in virtù di contratto di locazione stipulato il 27 luglio 2016 e registrato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale Prato N. 5699 Serie 3T del 2016 scadenza 26/07/2025;
- una porzione dalla impresa individuale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Firenze (FI) via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese di Firenze XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Partita IVA XXXXXXXXXXXX, in persona del titolare firmatario Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a xx il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente a xxxxxxxx Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in virtù di contratto di locazione stipulato il 27 luglio 2016 e registrato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale Prato N. 5701 Serie 3T del 2016 scadenza 26/07/2025.

Per la valutazione del bene in parola si procede con metodo sintetico-comparativo, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

La stima è riferita alla data indicata nel quesito, sulla scorta dello stato dei luoghi così come rilevato all’esito del sopralluogo esperito nel corso delle operazioni peritali, ed è ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un arco temporale corrispondente a quello oggetto di quesito od a questo molto prossimo.

Dalle ricerche effettuate non sono emersi atti di compravendita relativi ad immobili compravenduti nelle vicinanze all’immobile di che trattasi né con caratteristiche similari per dimensioni e taglio.

Lo scrivente ha pertanto consultato le indagini di mercato riportate dalle banche date nazionali, riferite al segmento temporale d’interesse. Sono stati oggetto di consultazione i dati ufficiali pubblicati dall’Osservatorio del Mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate per l’anno di riferimento 2020, secondo semestre, sia per il Comune di Campi Bisenzio (FI), che per il comune di Sesto Fiorentino (FI), poiché il complesso immobiliare in parola risulta ubicato in prossimità del confine del comune di Campi Bisenzio con il comune id Sesto Fiorentino, loc. Osmannoro:

CAMPI BISENZIO

DESTINAZIONE COMMERCIALE

Fascia/Zona: extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO

Magazzini da €. 600,00 a €. 1.100 ,00 – stato normale – superficie Lorda

SESTO FIORENTINO

DESTINAZIONE COMMERCIALE

Fascia/Zona: suburbana/OSMANNORO

Magazzini da €. 850,00 a €. 1.600,00 – stato normale – superficie Lorda

Tenuto conto dei prezzi tabellati sopra richiamati, stanti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del complesso immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, si assume il valore unitario di 890,00 €/mq.

Alla superficie calcolata ho provveduto ad applicare il valore unitario così determinato.

Si ha pertanto:

superficie commerciale ca. mq. 1.396,00

e quindi il **valore di mercato (V_M)** risulta così determinato:

$$V_M = \text{mq. } 1.396,00 \times \text{€. } 890,00 = \text{€. } 1.242.440,00$$

Tenuto conto delle spese necessarie alla rimozione dell'attuale porzione di copertura in eternit le cui spese complessive (rimozione, smaltimento e rifacimento della copertura, spese tecniche ed oneri sicurezza) si stimano prudenzialmente pari a €. 21.320,00, si ritiene congrua una riduzione del valore di mercato come sopra determinato pari a tale somma, oltre all'importo pari a €. 6.500,00, anch'esso stimato prudenzialmente, per la regolarizzazione dello stato legittimo del fabbricato, mediante accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.m.i..

Si ha quindi, riguardo al **valore di mercato (V_M)** per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo:

$$V_M = \text{€. } 1.242.440,00 - \text{€. } 21.320,00 - \text{€. } 6.500,00 = \text{€. } 1.215.000,00 \text{ (già arrotondato)}$$

B) Terreni nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Bruno Buozzi n.252

Preciso che per i terreni in questione, il calcolo della consistenza dei medesimi è stato effettuato prendendo come riferimento, per il calcolo delle superfici, la visura catastale. Ho pertanto preliminarmente determinato la superficie complessiva dei terreni in oggetto pari a **8.896,00 mq.**

Sulla base dell'esame dello stato dei luoghi, propedeutico alla stima degli appezzamenti di terreno di che trattasi, ho rilevato che in essi allo stato attuale non viene praticata nessuna coltura suscettibile di qualsiasi apprezzamento ai fini della stima.

Al netto delle porzioni di terreno per le quali sussiste un vincolo assoluto di inedificabilità e che si stimano pari a circa 4.000,00 mq, le restanti porzioni di terreno nonostante le previsioni della pianificazione urbanistica vigente, in sé non esprimono alcuna potenzialità edificatoria, stanti le

concrete ed effettive possibilità edificatorie che scaturiscono dalle caratteristiche oggettive delle porzioni medesime, sia per estensione che per forma.

Il valore di mercato unitario di riferimento viene determinato attraverso le interviste ad agenzie immobiliari, le indicazioni degli osservatori immobiliari di beni con caratteristiche simili e sulla base della caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli appezzamenti di terreno.

Riferimenti utili all'attribuzione del valore di mercato dei terreni di che trattasi sono stati desunti anche dai "Valori agricoli medi per il tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Firenze" pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per l'anno 2019 (ultima pubblicazione disponibile) per la Regione Agraria n. 5 (all'interno della quale è ricompreso il Comune di Campi Bisenzio) e per la Regione Agraria n. 4 (all'interno della quale è ricompreso il Comune di Sesto Fiorentino).

Pertanto, con riferimento a terreni con caratteristiche analoghe, in zona limitrofa, e secondo l'appetibilità del mercato, il valore di mercato (VM) dei terreni di che trattasi, in regime di libero mercato, viene di seguito determinato:

foglio di mappa 21:

- particella 139 , prato, classe 1, superficie mq. 4.456,00	
€/mq 2,50 x 4.456,00 =	€. 11.140,00
- particella 140 , ente urbano, superficie mq. 175,00	
€/mq 2,50 x 175,00 =	€. 437,50
- particella 141 , seminativo, classe 2, superficie mq. 45,00	
€/mq 2,50 x 45,00 =	€. 112,50
- particella 144 , prato, classe 1, superficie mq. 1.585,00	
€/mq 2,50 x 1.585,00 =	€. 3.962,50
- particella 2254 , prato, classe 1, superficie mq. 2.635,00	
<u>€/mq 2,50 x 2.635,00 =</u>	<u>€. 6.587,50</u>
V_M	€. 22.240,00

Sulla scorta di quanto sopra esposto, il **valore di mercato (V_M)** del compendio di che trattasi risultante dai beni di cui al punto A) ed i beni di cui al punto B) è pari a:

$$V_M(A+B) = €. 1.215.000,00 + €. 22.240,00 = €. 1.237.000,00 \text{ (già arrotondato)}$$

Tenuto conto della particolare situazione del mercato delle aste (pagamento da effettuarsi in tempi brevi, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene) e le altre circostanze concomitanti, si ritiene congrua una riduzione del 10% del valore sopra indicato.

Si ha quindi, riguardo al **prezzo a base d'asta (V_{BA})**, per il complesso immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo:

$$V_{BA} = \text{€ } 1.237.000,00 - 10\% = \text{€ } 1.113.000,00 \text{ (già arrotondato)}$$

Con riferimento alla eventuale divisibilità in lotti del compendio immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, stanti le caratteristiche tipologiche sia del fabbricato che dei terreni limitrofi, il medesimo non risulta divisibile in lotti e pertanto risulta vendibile quale intero.

3.9. Regime impositivo della vendita

Dal 1 gennaio 2014 sono entrate in vigore le nuove disposizioni riguardanti la tassazione indiretta (imposta di registro e imposte ipocatastali) nel trasferimento degli immobili.

Le modifiche introdotte con decorrenza dal prossimo 1 gennaio 2014 sono le seguenti:

- l'imposta di registro per sugli atti traslativi a titolo oneroso delle proprietà di beni immobili in genere e sugli atti traslativi e costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi, diventa unica per tutte le fattispecie immobiliari e viene fissata al 9%.
- l'aliquota sugli acquisti di immobili abitativi «prima casa» passa dal 3% al 2%;
- l'imposta proporzionale dovuta secondo le precedenti misure non può comunque mai essere inferiore ad € 1.000;
- in relazione a tali atti (ossia quelli soggetti ad imposta di registro in misura proporzionale) viene introdotta una misura ridotta (e fissa) di € 50 delle imposte ipocatastali (in precedenza erano proporzionali, complessivamente nella misura del 3%);
- è stabilita l'esenzione dall'imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie per gli atti di trasferimento a titolo oneroso di immobili (comprese le abitazioni);
- viene disposto un aumento dell'imposta di registro e delle imposte ipocatastali dovute in misura fissa, da € 168 a € 200;

Anche per gli altri immobili, diversi dall'abitazione principale, vi è stata una riduzione visto che il prelievo complessivo passa dal 10% (7% di imposta di registro + 3% di ipocatastali proporzionali) al 9% di registro, a cui aggiungere € 100 complessive di ipocatastali.

Tali riduzioni non vanno evidentemente da impattare sulle cessioni di immobili assoggettate ad Iva, salvo per il fatto che per tali atti l'imposta di registro, dovuta in misura fissa, viene innalzata da € 168 ad € 200.

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE IMPOSTE INDIRETTE
PER I PIÙ FREQUENTI ATTI IMMOBILIARI**

A) - VENDITE DI FABBRICATI DA PRIVATI:

1) - Prima casa e/o relative pertinenze - vendita da privato

- Imposta di registro: 2 % (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria: € 50
- Imposta catastale: € 50
- Imposta di bollo: esente
- Tassa ipotecaria: esente
- Voltura catastale: esente

2) - Fabbricato abitativo o non abitativo, e/o sue pertinenze (diversa dalla prima casa), venduto da privato

- Imposta di registro: 9% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria: € 50
- Imposta catastale: € 50
- Imposta di bollo: esente
- Tassa ipotecaria: esente
- Voltura catastale: esente

3.10. Documentazione energetica

Con riferimento alla documentazione energetica, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal DLgs 311/06, non è stata riscontrata Attestazione di Prestazione Energetica per il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Lo scrivente non ha proceduto alla redazione della attestazione medesima così come da comunicazione del 09 ottobre 2014 del Giudice delle esecuzioni immobiliari dott.ssa Lucia Schiaretti.

3.11. Verifica della congruità dei canoni di locazione

Con riferimento alla congruità del canone di locazione relativo al contratto di locazione stipulato il 27 luglio 2016 e registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Prato n.5699 Serie 3T del 2016 scadenza 26/07/2025 convenuto in **Euro 4.200,00 annuo**, ho provveduto ad eseguire una verifica della medesima stimando il prezzo di locazione relativo alla porzione immobiliare in parola. Preciso che la superficie relativa alla porzione oggetto della succitata locazione, così come desumibile dal succitato contratto di locazione risulta pari a **circa 582,00 mq**, con uso condiviso del piazzale esterno. Al fine della verifica di congruità del contratto di locazione ho consultato le indagini di mercato riportate dalle banche date nazionali, riferite al segmento temporale d'interesse. Sono stati oggetto di

consultazione i dati ufficiali pubblicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno di riferimento 2020, secondo semestre, sia per il Comune di Campi Bisenzio (FI), che per il comune di Sesto Fiorentino (FI), poiché il complesso immobiliare in parola risulta ubicato in prossimità del confine del comune di Campi Bisenzio con il comune di Sesto Fiorentino, loc. Osmannoro:

CAMPI BIENZIO

DESTINAZIONE COMMERCIALE

Fascia/Zona: extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO

Magazzini da €. 3,00 a €. 5,50 al mq per mese – stato normale – superficie Netta

SESTO FIORENTINO

DESTINAZIONE COMMERCIALE

Fascia/Zona: suburbana/OSMANNORO

Magazzini da €. 4,40 a €. 8,20 al mq per mese – stato normale – superficie Netta

Ho inoltre effettuato indagini conoscitive presso agenzie immobiliari operanti nella località di riferimento e su siti internet del settore mirate a verificare che le quotazioni di cui appresso risultassero riscontrabili nel mercato locale.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensioni e taglio, dotazioni dei beni immobili, ubicazione, affacci e confini, stato di conservazione e manutenzione, collegamenti e accessi, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui i beni sono situati.

In riferimento all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare, della sua localizzazione nonché il grado di manutenzione del medesimo come sopra richiamati, si ritiene di assumere quale valore unitario per il bene di che trattasi 3,50 €/mq.

Alla superficie oggetto di locazione ho provveduto ad applicare il valore unitario così determinato.

Si ha pertanto:

- superficie netta ca. mq. 582,00
 - superficie del resede computata per il 10% della superficie lorda x ½ in quanto l'utilizzo è condiviso: $1.940,00 \text{ mq} \times 10\% \times \frac{1}{2} = 97,00 \text{ mq}$
- per una superficie complessiva pari a mq 679,00.

Il valore di locazione mensile (VL) risulta così determinato:

$$VL = \text{mq. } 679,00 \times \text{€. } 3,50 = \text{€. } 2.376,50$$

pari ad un **canone di locazione annuo di €. 28.518,00.**

Per verifica, partendo dal valore di mercato della porzione di immobile di che trattasi pari ad €. 604.310,00 (= €/mq 890,00 x 679 mq) si ottiene, per via analitica con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi tramite la seguente formula di matematica finanziaria, il seguente risultato:

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

$$V = R / i$$

dove:

V = valore dell'immobile

R = reddito netto

i = tasso di capitalizzazione

$$R = V \times i$$

$$R = \text{€. } 604.310,00 \times 0,035 = \text{€. } 21.150,00$$

Essendo tale valore pari al reddito netto, per ottenere il reddito lordo, con buona approssimazione, basterà aggiungere le spese e le tasse in ragione di circa un 15%

$$\text{€. } 21.150,00 + 20\% = \text{€. } 25.380,00$$

Per quanto sopra, si ritiene che il canone di locazione di cui al contratto di locazione stipulato il 27/07/2016 e registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Prato n. n.5699 Serie 3T del 2016 scadenza 26/07/2025, non risulti congruo.

Con riferimento alla congruità del canone di locazione relativo al contratto di locazione stipulato il 27 luglio 2016 e registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Prato n. 5701 Serie 3T del 2016 scadenza 26/07/2025 convenuto in **Euro 7.800,00 annuo**, ho provveduto ad eseguire una verifica della medesima stimando il prezzo di locazione relativo all'immobile in parola. Preciso che la superficie relativa alla porzione oggetto della succitata locazione, così come desumibile dal succitato contratto di locazione risulta pari a circa 550,00 mq, con uso condiviso del piazzale esterno.

Al fine della verifica di congruità del contratto di locazione ho consultato le indagini di mercato riportate dalle banche date nazionali, riferite al segmento temporale d'interesse. Sono stati oggetto di consultazione i dati ufficiali pubblicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno di riferimento 2020, secondo semestre, sia per il Comune di Campi Bisenzio (FI), che per il comune di Sesto Fiorentino (FI), poiché il complesso immobiliare in parola risulta ubicato in prossimità del confine del comune di Campi Bisenzio con il comune id Sesto Fiorentino, loc.

Osmannoro:

CAMPI BISENZIO

DESTINAZIONE COMMERCIALE

Fascia/Zona: extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO

Magazzini da €. 3,00 a €. 5,50 al mq per mese – stato normale – superficie Netta

SESTO FIORENTINO

DESTINAZIONE COMMERCIALE

Fascia/Zona: suburbana/OSMANNORO

Magazzini da €. 4,40 a €. 8,20 al mq per mese – stato normale – superficie Netta

Ho inoltre effettuato indagini conoscitive presso agenzie immobiliari operanti nella località di riferimento e su siti internet del settore mirate a verificare che le quotazioni di cui appresso risultassero riscontrabili nel mercato locale.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensioni e taglio, dotazioni dei beni immobili, ubicazione, affacci e confini, stato di conservazione e manutenzione, collegamenti e accessi, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui i beni sono situati.

In riferimento all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare, della sua localizzazione nonché il grado di manutenzione del medesimo come sopra richiamati, si ritiene di assumere quale valore unitario per il bene di che trattasi 4,00 €/mq.

Alla superficie oggetto di locazione ho provveduto ad applicare il valore unitario così determinato.

Si ha pertanto:

- superficie netta ca. mq. 550,00
- superficie del resede computata per il 10% della superficie lorda x ½ in quanto l'utilizzo è condiviso

$$1.940,00 \text{ mq} \times 10\% \times \frac{1}{2} = 97,00 \text{ mq}$$

per una superficie complessiva pari a mq 647,00

e quindi il valore di locazione mensile (VL) risulta così determinato:

$$VL = \text{mq. } 647,00 \times \text{€. } 4,00 = \text{€. } 2.588,00 \text{ (in arrotondamento)}$$

pari ad un **canone di locazione annuo di €. 31.056,00.**

Per verifica, partendo dal valore di mercato dell'immobile di che trattasi e pari a €. 575.830,00 (= €/mq 890,00 x 647 mq) si ottiene, per via analitica con il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi tramite la seguente formula di matematica finanziaria, il seguente risultato:

$$V = R / i$$

dove:

V = valore dell'immobile

R = reddito netto

i = tasso di capitalizzazione

$$R = V \times i$$

$$R = \text{€. } 575.830,00 \times 0,035 = \text{€. } 20.154,00$$

Essendo tale valore pari al reddito netto, per ottenere il reddito lordo, con buona approssimazione, basterà aggiungere le spese e le tasse in ragione di circa un 20%

$$\text{€. } 20.154,00 + 20\% = \text{€. } 24.185,00$$

Per quanto sopra, si ritiene che il canone di locazione di cui al contratto di locazione stipulato il 27/07/2016 e registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Prato n.5701 Serie 3T del 2016 scadenza 26/07/2025, non risulti congruo.

4.0. Riepilogo lotti vendita

Come dalla S.V.III.ma richiesto, provvedo al riepilogo della descrizione fisica, della situazione di locazione, all'individuazione catastale sintetica, ad alla indicazione del prezzo a base d'asta.

<i>Descrizione</i>	<i>Stato</i>	<i>Catastale</i>	<i>Prezzo di mercato</i>	<i>Prezzo Base d'asta</i>
<p>Complesso immobiliare a destinazione commerciale, costituito da fabbricato di vetusta costruzione, e antistante piazzale , ed alcuni appezzamenti di terreno ad esso limitrofi, ubicati in Comune di Campi Bisenzio (FI), in Loc. Maccione, alla via Bruno Buozzi n. 252</p>	<p>occupato</p>	<p>Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio: foglio 21, particella 142, sub.4, via Bruno Buozzi n.252, piano terreno e primo, cat. C/2, classe 5 mq. 1160, rendita catastale di Euro 2.336,45.</p> <p>Al N.C.T. del Comune di Campi Bisenzio: foglio di mappa 21 dalle seguenti particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 139, prato, classe 1, superficie mq. 4.456, R.D. Euro 26,14, R.A. Euro 12,66; - 140, ente urbano, superficie mq. 175; - 141, seminativo, classe 2, superficie mq.45, R.D. Euro 0,21 e R.A. Euro 0,12; - 144, prato, classe 1, superficie mq.1585, R.D. Euro 9,30 e R.A. Euro 4,50; - 2254, prato, classe 1, superficie mq. 2635, R.D. Euro 15,46 R.A. Euro 7,48. 	<p>€. 1.237.000,00</p>	<p>€. 1.113.000,00</p>

Allego alla presente relazione:

1. Copia avvisi ricevimento raccomandate comunicazione inizio operazioni peritali 27 ottobre 2021;
2. Visure storico catastali;
3. Planimetrie catastali ed estratto di mappa
4. Verbale inizio operazioni peritali;
5. Certificato destinazione urbanistica
6. Contratti di locazione Telematici registrati presso l'U.T. di Prato ATTO N. 5699 Serie 3T del 2016 e ATTO N. 5701 Serie 3T del 2016
7. Ispezioni ipotecarie;
8. Fotografie;
9. Rilievo;
10. Atto di provenienza;
11. ISV – stato occupazione immobile

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 41 pagine con 11 allegati, restituendo tutta la documentazione ritirata, consegnata e prodotta nel corso dell'incarico anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n°46/2008 del garante per la protezione dei dati personali, rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore chiarimento.

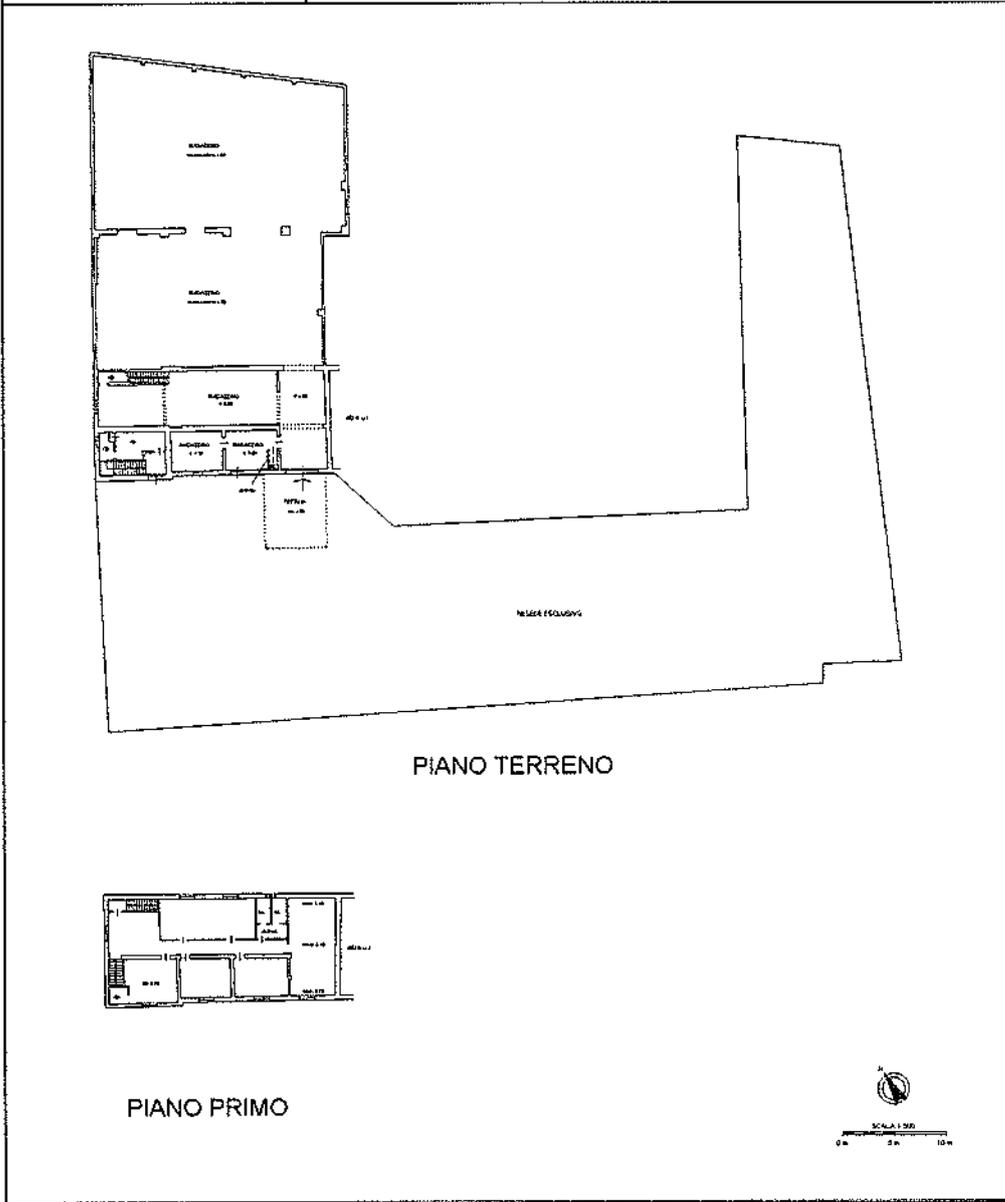
Sesto Fiorentino li 13 giugno 2021

IL C.T.U. INCARICATO
Geom. Paolo GIANNINI

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0060043 del 18/06/2021	
Comune di Campi Bisenzio	
Via Bruno Buozzi civ. 252	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Giannini Paolo
Foglio: 21	Isritto all'albo:
Particella: 142	Geometri
Subalterno: 4	Prov. Firenze N. 4245

Planimetria
Scheda n. **1** Scala **1:500**

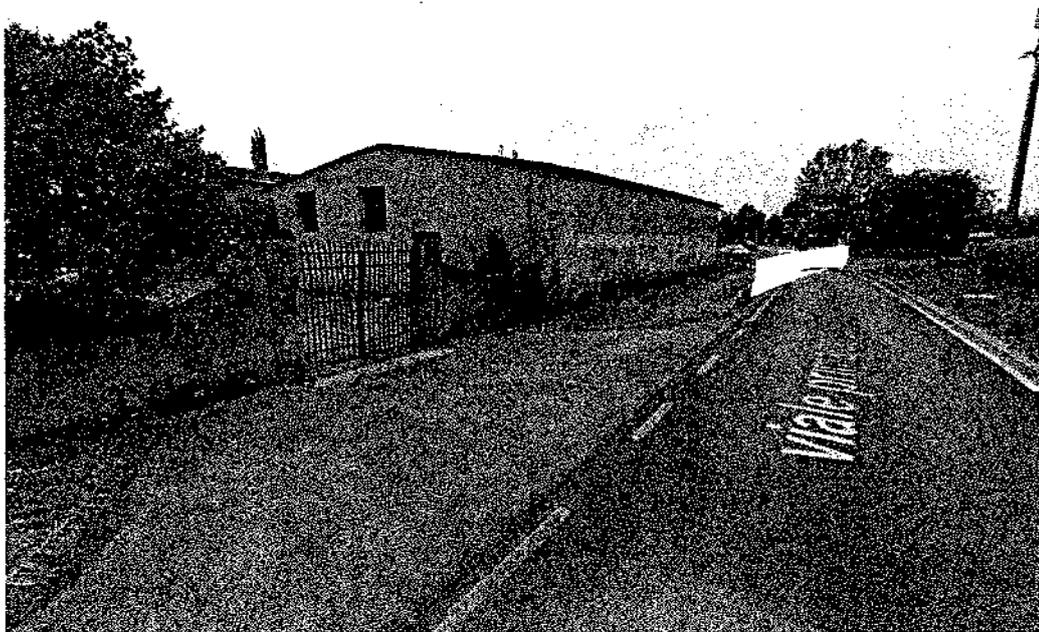


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/06/2021 - Comune di **CAMPI BISENZIO (B507)** - < Foglio: **21** - Particella: **142** - Subalterno: **4** - piano: **01**
VIA BRUNO BUOZZI n. 252 piano: T-1;

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

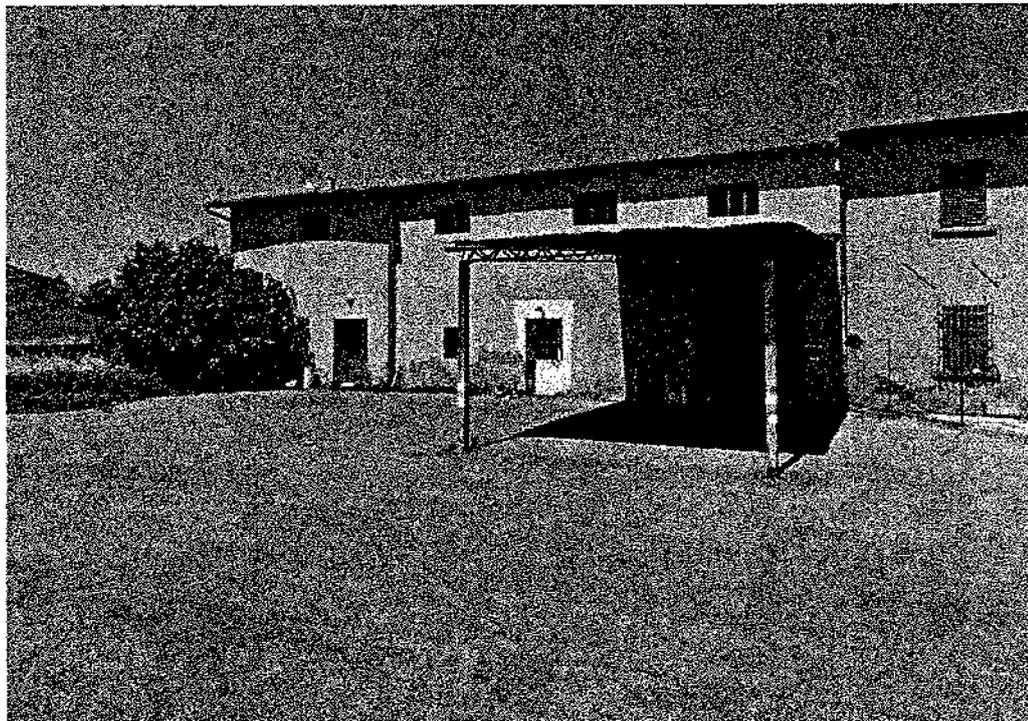


VISTA DALLA VIA DI MACCIONE



VISTA DELL'INGRESSO AL COMPLESSO IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI



VISTA DELL'INGRESSO AL FABBRICATO DAL PIAZZALE ANTISTANTE

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

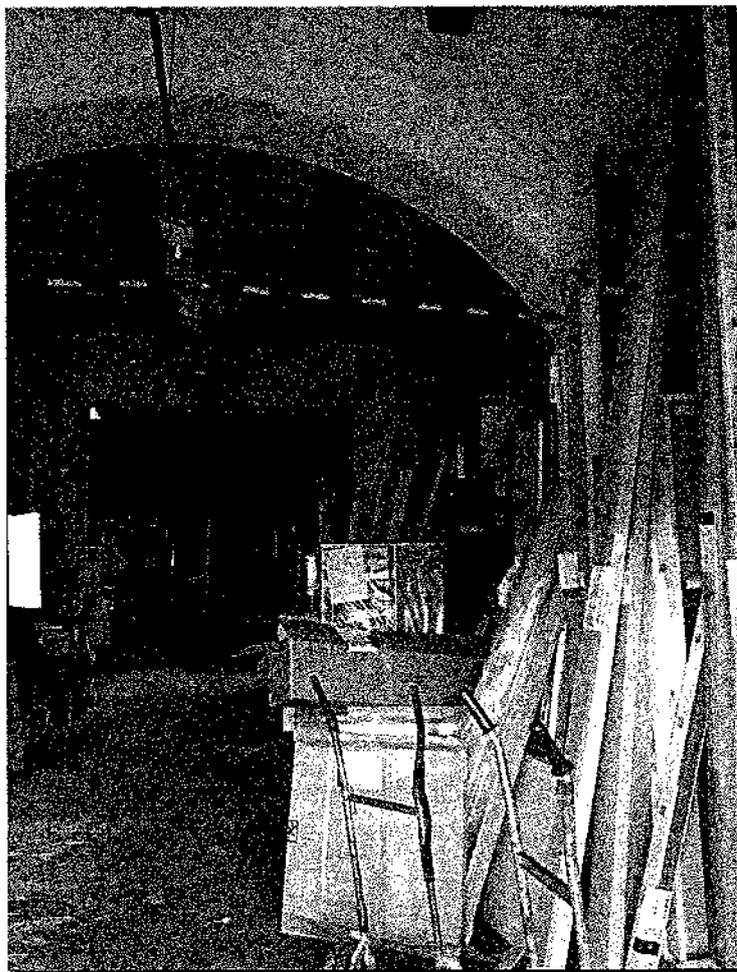


FOTO 1 – INGRESSO AL MAGAZZINO

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

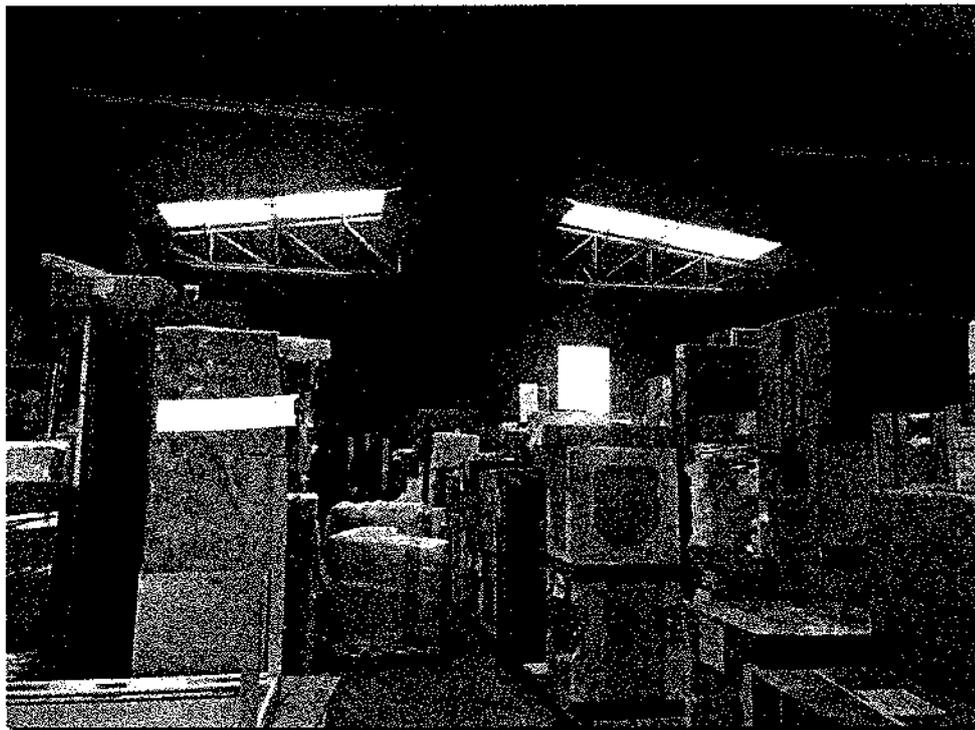


FOTO 2 – INTERNO MAGAZZINO CORPO CENTRALE



FOTO 3 – INTERNO MAGAZZINO CORPO CENTRALE

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI



FOTO 4 - INTERNO MAGAZZINO CORPO TERGALE



FOTO 5 - INTERNO MAGAZZINO CORPO TERGALE

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUCIONI IMMOBILIARI

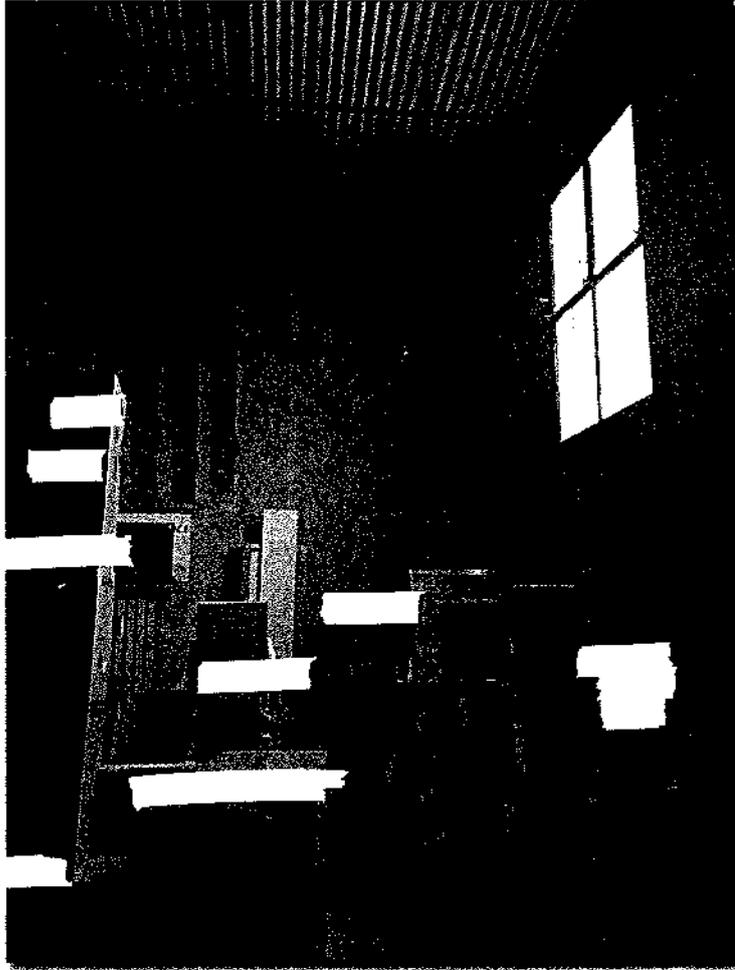


FOTO 6 - INTERNO MAGAZZINO CORPO TERGALE

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

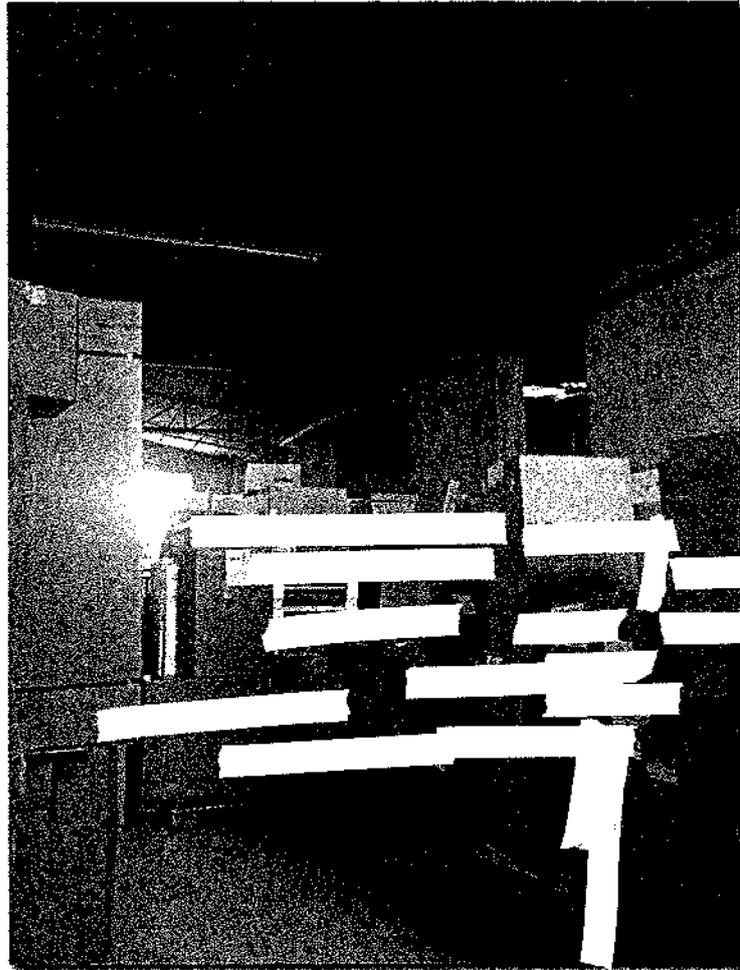


FOTO 7 - INTERNO MAGAZZINO CORPO TERGALE

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUCIONI IMMOBILIARI

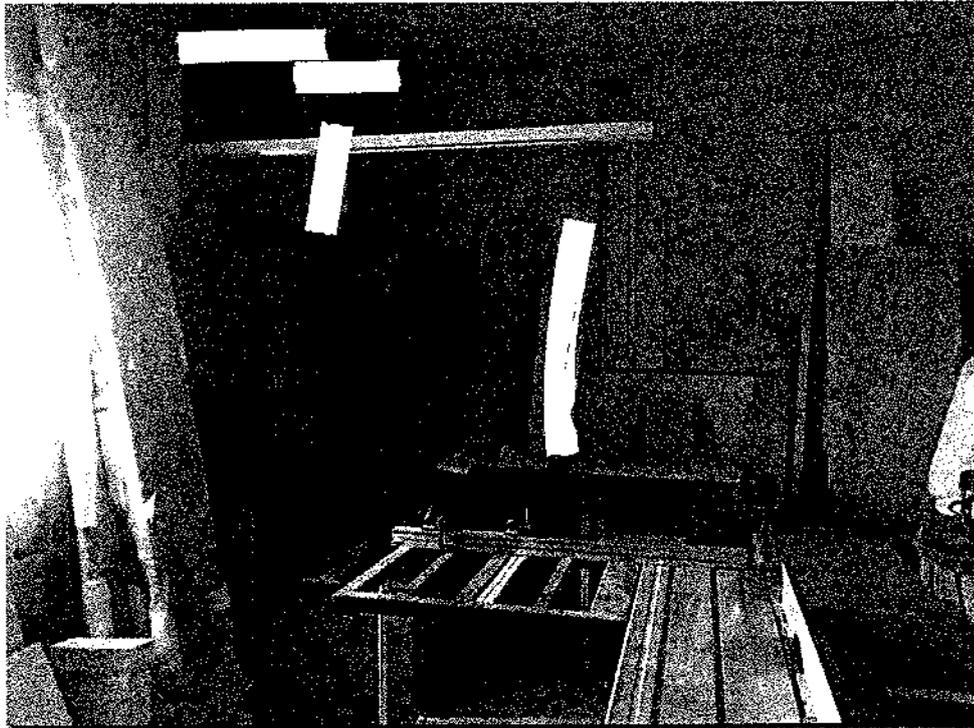


FOTO 8 - INTERNO MAGAZZINO PIANO TERRA

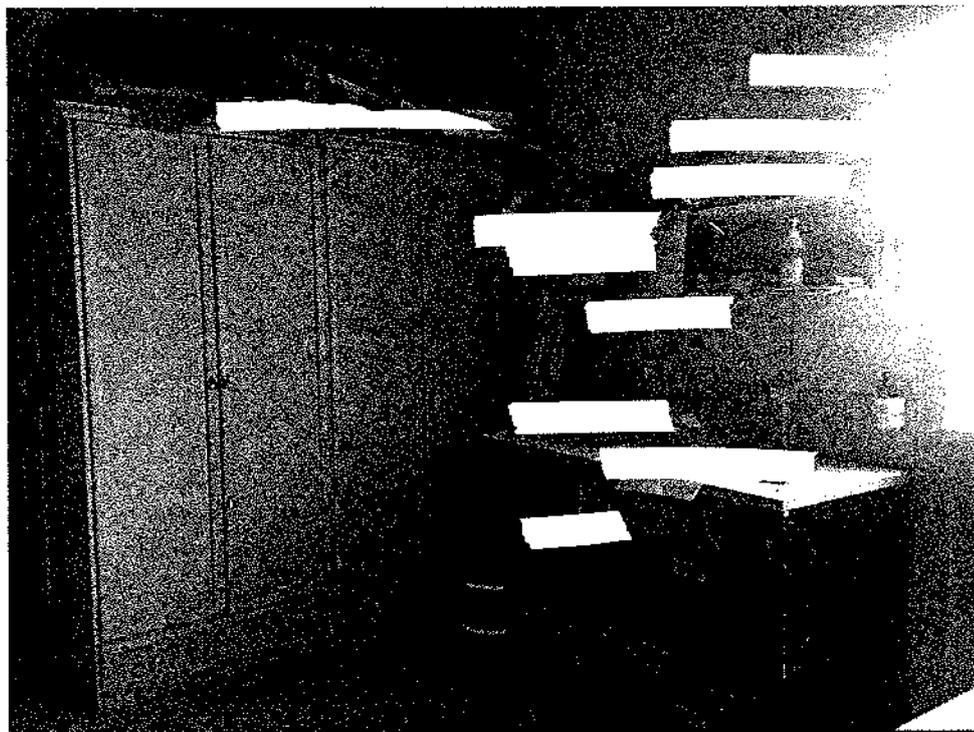


FOTO 9 - INTERNO MAGAZZINO PIANO TERRA

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

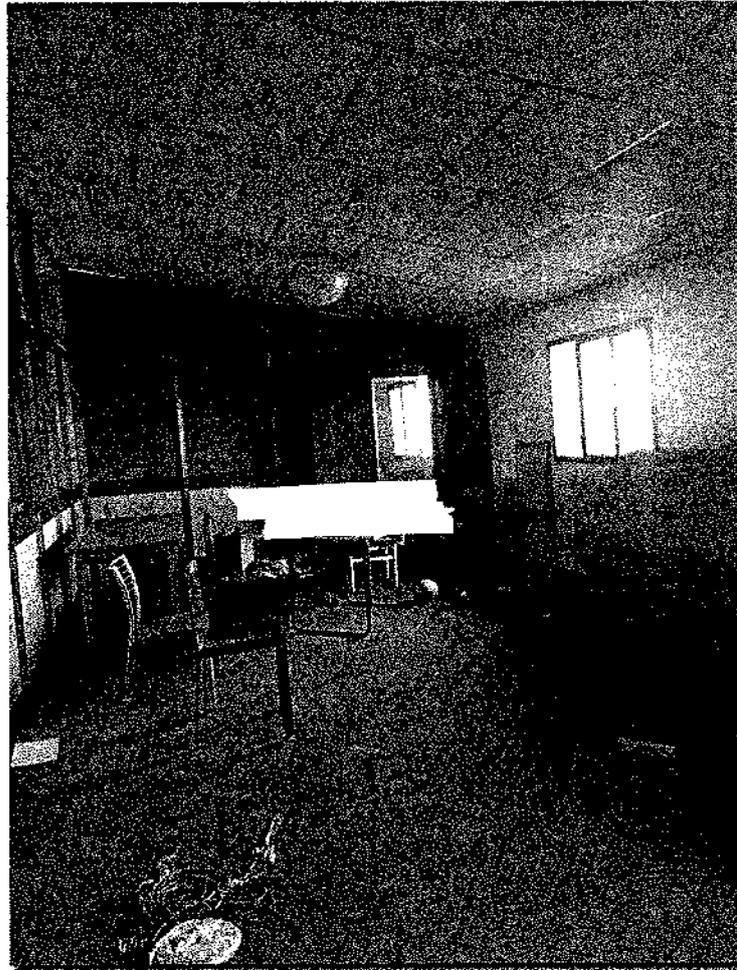


FOTO 10 INTERNO MLOCALE PIANO PRIMO

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI



FOTO 11 – VISTA DA INTERNO LOCALE PIANO PRIMO (SU COPERTURA IN CEMENTO AMIANTO)

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

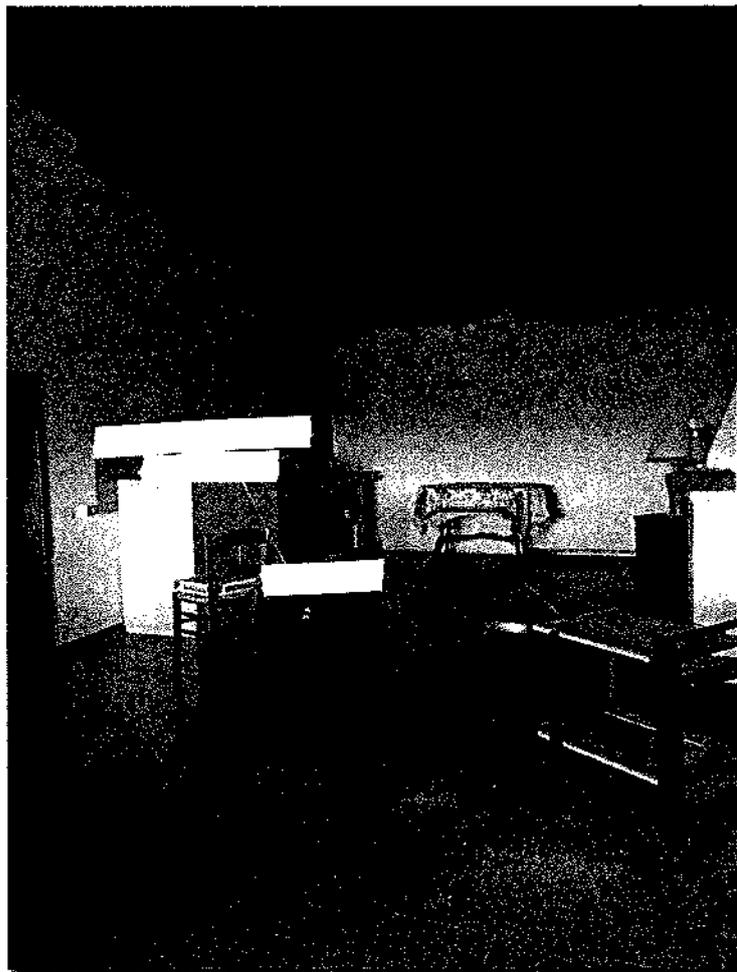


FOTO 12 - INTERNO LOCALE PRIMO

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

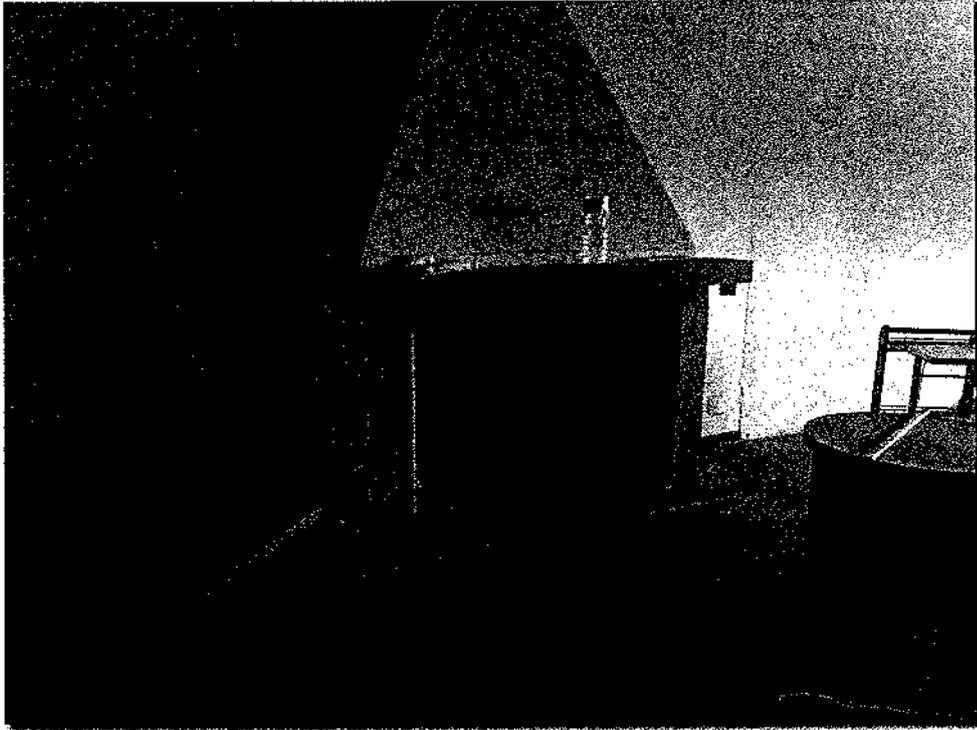


FOTO 13 - INTERNO LOCALE PRIMO

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

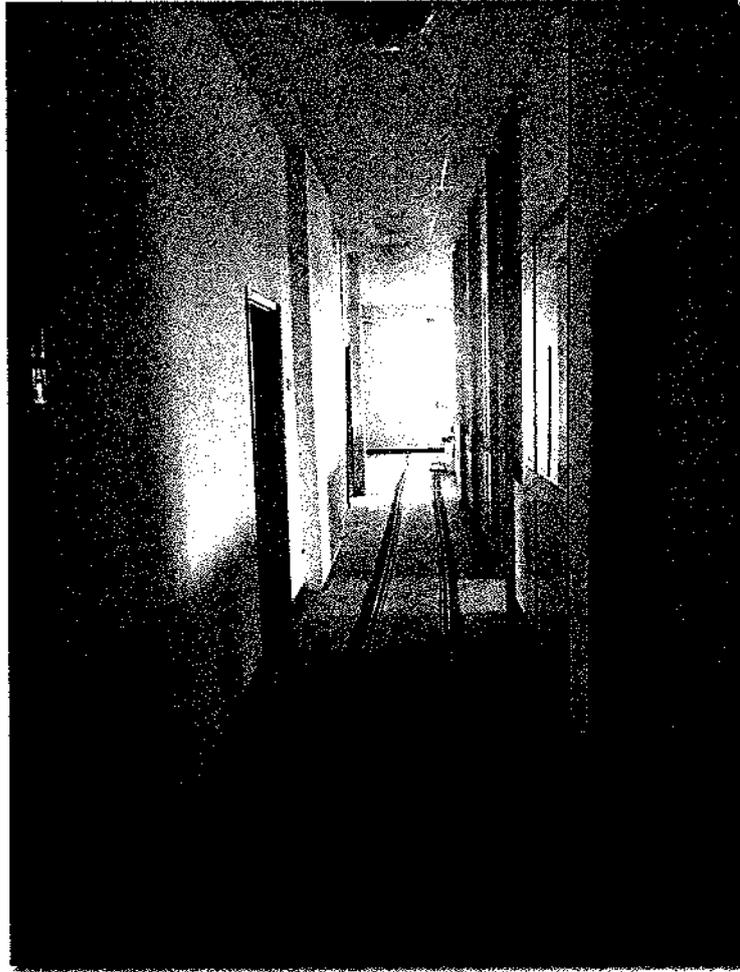


FOTO 14 - INTERNO LOCALE PRIMO

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI



FOTO 15 - INTERNO LOCALE PRIMO



FOTO 16 - INTERNO LOCALE PRIMO

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI



FOTO 17 – VISTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE E DEI TERRENI

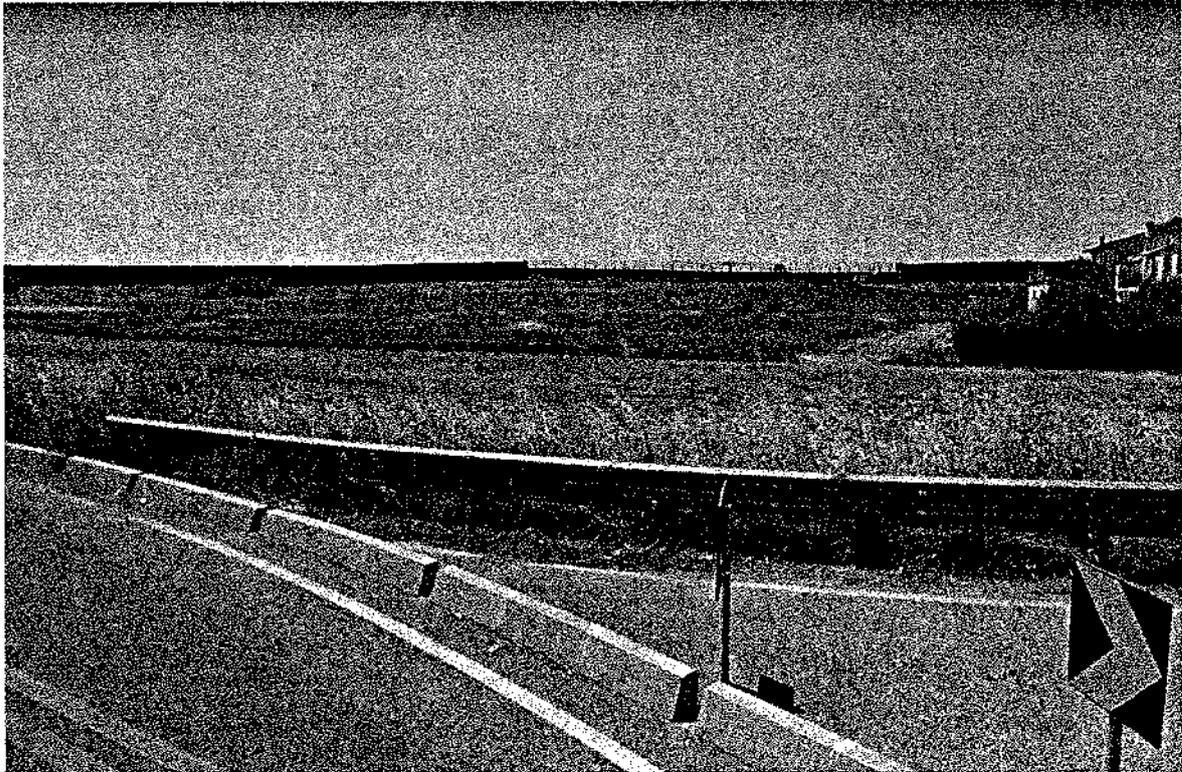


FOTO 18 – VISTA DEI TERRENI LUNGO LA VIA DI MACCIONE

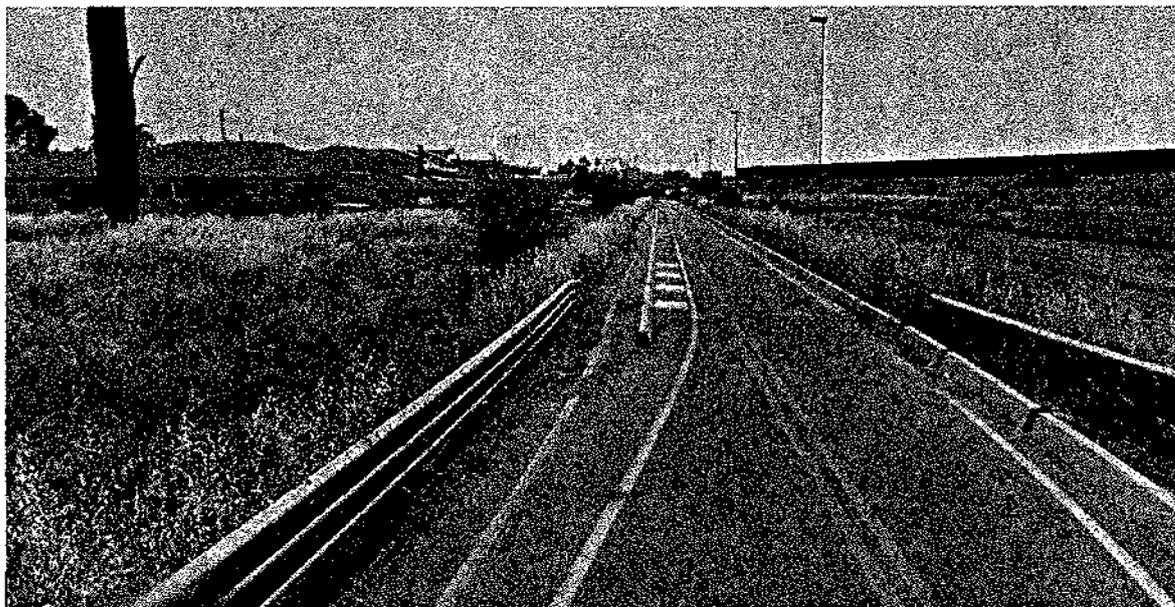


FOTO 19 – VISTA DEI TERRENI LUNGO LA VIA DI MACCIONE

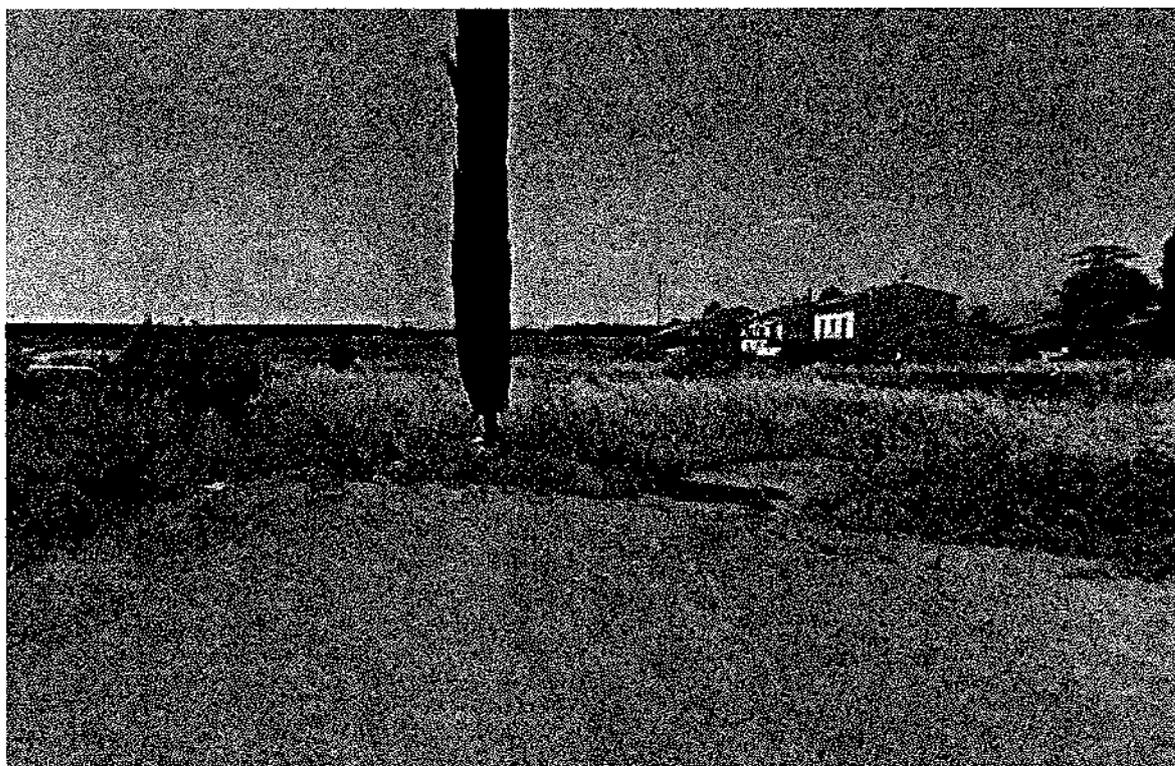


FOTO 20 – VISTA DEI TERRENI DAL PIAZZALE