

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedimento n. 561/2018 R.G.

Giudice dell'esecuzione:

Promossa da:

Contro:

PREMESSO

che il sottoscritto _____ iscritto all'Albo dei
Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al _____ Collegio
dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n.
_____ veniva nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe;

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

"Provveda l'esperto a:

1) *identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del*

compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2) riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

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

4) fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se

trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5) provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6) verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

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, nonchè la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

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

- effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

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

- che il sottoscritto in data 06.02.2019 ha prestato giuramento telematico di rito;

- che il Sig. Giudice fissava l'udienza alle **ore 10,40 del giorno 18 Febbraio 2020;**

- che i beni oggetto del pignoramento, tutti ubicati nel Comune di Gambassi Terme in via del Porcello s.n.c., località "Porcello", risultano essere i seguenti:

Immobilie "1"

Opificio adibito alle attività agricole, dislocato su un piano fuori terra ed avente accesso plurimo senza numero civico dalla via del Porcello in "località Porcello".

CIÒ PREMESSO

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

*****_

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

Con raccomandata A.R. del 20.06.2019,

sono stati informati che il giorno 25 Luglio 2019 si sarebbe proceduto ad effettuare il sopralluogo dei beni. In tale occasione è stato visitato l'immobile alla presenza della sig.ra

Successivamente, a seguito del sopralluogo sono emerse delle difformità urbanistiche che hanno determinato ulteriore sopralluogo e ulteriore accertamento presso la P.A.

RISPOSTE AI QUESITI

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

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1

"identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini

e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità?; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; "

Come detto in premessa, oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti beni:

Immobilabile "1"

Opificio adibito alle attività agricole, dislocato su un piano fuori terra ed avente accesso plurimo senza numero civico dalla via del

Porcello in "località Porcello".

Identificazione del bene

Fabbricato agricolo con destinazione opificio (fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricola) ubicato nel comune di Gambassi Terme, Località Porcello, composto da due ampi vani ad uso magazzino aventi accesso carrabile, dal resede di pertinenza, oltre un vano magazzino con accesso dall'interno dell'unità, un vano deposito con accesso dal resede di pertinenza, due locali ripostiglio e due servizi igienici con antibagno tutti aventi accesso dal porticato, due tettoie ed un porticato.

Completa la proprietà un annesso distaccato dal complesso principale destinato a ricovero di animali equini. Si precisa che nella planimetria catastale detto annesso è composto da due locali.

Identificazione catastale

L'opificio è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme, nel Foglio di mappa 34, Particella 454 e censito in categoria catastale D/10, con rendita catastale pari a Euro 9.844,99, della via di Porcello località Porcello s.n.c..

La planimetria depositata al catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme in provincia di Firenze risulta essere non conforme allo stato dei luoghi rilevato.

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

Confini Catastali

Stessa proprietà, Via del Porcello, s.s.a..

Corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento del 28.11.2018 numero di repertorio 12943/2018, inerente l'unità immobiliare in esame, sono

corretti e dettagliati nella *sezione B - Immobili* all'unità negoziale n.1, immobile n. 1. I dati relativi

riportati nel suddetto Verbale di Pignoramento sono corretti e sono dettagliati nella *Sezione C - Soggetti* e corrispondono ai dati riportati nel certificato catastale dell'unità immobiliare in esame.

Quesito n. 2

"riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);"

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

Atto Giudiziario rep. 12943/2018 del 28/11/2018 e precisamente Verbale di pignoramento immobili a favore _____ e contro

_____ per l'immobile posto in Comune di Gambassi Terme e così descritto nella sezione B - Immobili:

Unità negoziale n.1 - Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile 1 - Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme, Foglio 34, Particella 454, categoria Catastale D/10 Fabbricati per attività agricole.

Quesito n. 3

"indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire

se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;"

Di seguito vengono riportati gli estremi dell'Atto di provenienza del bene oggetto del seguente procedimento, reperiti presso gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra.

Immobili 1

- Per successione deceduto in data 30/07/2011, a seguito di Dichiarazione di Successione n. 1066 volume 9990, registrato a Firenze il 30 luglio 2012 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Volterra in data 01 ottobre 2012 al n. 4728 del registro particolare (accettazione tacita di eredità trascritta in data 27 novembre 2012 al n. 5684 del registro particolare);

Con detta successione vennero trasferiti terreni e fondi rustici strumentali dell'attività agricola individuale

(intera quota 1/1 della proprietà) a favore

che a

tutt'oggi dichiarano di proseguire l'esercizio dell'attività.

Per cronologia storica delle provenienze si riportano di seguito anche i seguenti trasferimenti:

- Atto di Permuta, Rep. N. 14763 del 15/09 199 dal notaio Stella Bartletti e trascritto in data 30/09/199 Reg. Part. N. 4490,

- Atto di acquisto, ricevuto dal notaio Vincenzo Tavassi in data 15/05/1967 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Volterra in data 23/05/1967 Registro Particolare n. 499-1993, a favore

Quesito n. 4

"fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;".

Premessa

Prima di procedere alla descrizione dell'unità immobiliare in esame, riporto di seguito le caratteristiche generali della zona di ubicazione e le tipologie costruttive generali del Fabbricato.

Il Fabbricato principale, gli annessi ed il terreno sono tutti ubicati nel Comune di Gambassi Terme Firenze, aventi accessi dalla Via di Porcello in località "porcello" s.n.c.

Detta località dista come segue:

1 Km dal centro di Gambassi Terme;

44 Km dal centro del Comune di Firenze

47 Km dal Casello Autostradale di Firenze sud;

50 Km dall'Aeroporto di Firenze Peretola;

Il Fabbricato produttivo nel suo complesso è stato edificato in Forza alla Concessione edilizia n. 60 del 8 Agosto 1984 (pratica ed. 4/84).

L'immobile in questione è caratterizzato da una struttura portante verticale in cemento armato prefabbricato e una struttura orizzontale in latero-cemento, con tramezzi interni e tamponature sia interne che esterne in muratura di mattoni forati autoportanti, e una copertura tipica a falde. Le facciate non sono intonacate ma sono state lasciate al grezzo senza alcuna rifinitura, e dotate di lucernari in vetro e ferro dislocati lungo le pareti perimetrali (foto n.1).

L'unità immobiliare in esame (opificio) al suo interno è composta da due

ampi vani principali con ingressi carrabili dedicati (foto nnnnn. 2-3-4-5-6), oltre a un locale magazzino interno, due servizi igienici, tre locali esterni, un porticato e due tettoie (foto nn. 7-8).

Completa la proprietà un annesso distaccato per il recupero di animali equini, ed un resede di pertinenza.

L'opificio ha una superficie lorda di circa **Mq. 1.798,00**; i singoli vani hanno una superficie calpestabile pari a:

deposito	Mq. 1.344,00;
tettoia	Mq. 372,00;
annesso equini	Mq. 119,00;

L'altezza interna dei due ampi vani è pari a metri 8,50 e 9,24 (come da pianta allegata), tutti i vani del complesso compreso le tettoie sono pavimentati in cemento (foto nn. 4-5); le pareti ed i soffitti dell'intero stabile non sono intonacate ma lasciate "al grezzo".

Gli infissi esterni (finestre) sono tutti in ferro e vetro.

Quesito n. 5

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

I beni facenti parte del compendio da stimare, come descritti ai paragrafi precedenti sono Occupati dagli esecutati.

Durante il sopralluogo _____ ha dichiarato che

nell'immobile sono presenti dei beni mobili di terze proprietà ed ha informato il sottoscritto ed il Custode nominato, che non esiste alcun contratto di Locazione o comodato d'uso registrato a favore di terzi ma che la presenza di detti beni è solo concessa senza alcun titolo.

Per quanto sopra detto l'immobile risulta essere libero.

Quesito n. 6

"Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- *domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- *debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
- *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...)"*.

A seguito delle ricerche effettuate è emerso che gli immobili descritti al punto 1 risultano gravati da:

Vincolo di indivisibilità, Trascrizione n. 4491 del 30/09/1999, atto notaio Bartoletti Stella di certaldo del 15/09/1999 Rep. 14763 a favore della _____ (bene personale); avente ad oggetto fabbricato rurale e terreno in Gambassi Terme, località Porcello, censiti al catasto terreni foglio 34 particella 454 (fabbricato rurale - mq 96), particella 453 (mq.5.354).

_____) il proprio consenso a che sui beni da lui acquisiti in permuta, venga a gravare il vincolo **trentennale** di indivisibilità rimosso dai beni da lui ceduti sempre a titolo di permuta;

a quanto disposto dal decreto della Provincia di Firenze, settore Agricoltura, Caccia e Pesca, con atto dirigenziale n. 154°/1998 del 22 luglio 1998. Si precisa che il vincolo originario, ai sensi della L.817/1971, gravante su unità poderali poste nelle località Magliano e Porcello, era stato trascritto in data 20 aprile 1984 al n. 2020.

Preme precisare che il vincolo risulta essere trentennale e quindi da considerarsi decaduto.

Dagli accertamenti svolti presso le pubbliche amministrazioni e gli strumenti urbanistici regionali non sono emersi ulteriori particolari vincoli ricadenti dsul bene in esame

Quesito n. 7

"verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;"

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

carico del

precisa che quanto riportato nella relazione notarile del Notaro Luca Livi in atti, risulta essere esaustiva.

Quesito n. 8

"indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;"

Non esiste un importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione per l'immobile in questione.

Quesito n. 9

"verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione 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. " ; " .

A seguito di indagine eseguita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gambassi Terme, il sottoscritto riporta di seguito i vari procedimenti amministrativi che hanno interessato l'unità immobiliare in esame.

L'Opificio e l'originario annesso a destinazione concimaia sono stati edificati in forza della pratica edilizia numero 4/84 Concessione edilizia n. 60 del 8 Agosto 1984.

Successivamente è stata presentata Variante P.E. 66/86, alla quale ha fatto seguito il rilascio della concessione n. 24 del 25 Giugno 1986, per modifiche all'immobile principale "Opificio adibito alle attività agricole".

A seguito della pratica sopra menzionata, è stata presentata una seconda Variante pratica n. 109 del 1986, alla quale ha fatto seguito il rilascio della concessione n. 35 del 05/08/1987, per lavori di "non realizzazione" della concimaia, già concessionata nel titolo originario.

In data 31/12/1986 è stato presentato il modello di condono (ex legge 28 febbraio 1985 n. 47) protocollata al n. 10558, con pratica 674 dal sig.

inerente la realizzazione eseguita in assenza di titolo abilitativo di un annesso equino nel resede di pertinenza dell'opificio.

Preme precisare che a seguito di varie integrazioni richieste, il Comune di Gambassi Terme in data 18 Gennaio 1995 ha accolto la domanda di condono edilizio a condizione che sia integrato con progetto di "adeguamento dell'annesso equino" alle dimensioni corrette.

Ad tutt'oggi, tale adeguamento non è stato depositato, e a parere del Comune di Gambassi Terme il condono edilizio non può più essere rilasciato e quindi il titolo è da ritenersi decaduto, e la struttura è da ritenersi illegittima e da demolire.

In data 23 Aprile 1999 a seguito della presentazione di un Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale è stato contratto un atto unilaterale d'obbligo per la deruralizzazione di porzione dell'ovile e la realizzazione in essa di una struttura a destinazione Turistico ricettiva (R.T.A) con demolizione della rimanente porzione dello stesso ovile.

A seguito di tale patto il Comune di Gambassi Terme ha rilasciato un permesso a costruire n. 50 del 22/9/2009 P.E. n. 114/2008.

Si precisa che al momento il permesso a costruire rilasciato non è stato definito e mai ritirato, ed ad oggi decaduto senza possibilità di poterlo riattivare.

Dal confronto delle tavole grafiche allegate ai Procedimenti amministrativi in genere sopra menzionati e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, sono emerse alcune difformità e pertanto sarà necessario depositare presso il Comune di Gambassi Terme Accertamento di Conformità edilizia e relativa denuncia di variazione catastale.

Quesito n. 10

"indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc. "

Procedo di seguito alla determinazione del valore di mercato prendendo in considerazione le caratteristiche dell'immobile in esame.

Tengo a precisare che per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha fatto una ricerca su gli immobili simili al momento in vendita nella zona in cui sono ubicati i beni in esame, con particolare attenzione a tutti gli immobili aventi caratteristiche similari a quello in esame. Il sottoscritto, analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ritiene corretto determinare come unico lotto la vendita dell'immobile "1".

Immobile 1

Procedo alla determinazione della consistenza del bene attribuendo alle loggie e porticato il 40% della superficie:

Opificio: Mq. 1.344,00;

Loggia: Mq. 372,00 x 40% = Mq. 148,80;

Superficie Commerciale del bene: Mq. 1.492,80;

Valore al mq. assegnato al bene: € 500,00

Procedo pertanto alla valutazione del probabile valore di mercato

mq. 1.492,80 x € 500,00 = € 746.400,00

Valore di mercato € 746.400,00

(settecentoquarantaseimilaquattrocento/00)

Quesito n. 11

"Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute."

Precisazioni

Prima di procedere alla valutazione del prezzo base d'Asta, tengo a precisare che come descritto al quesito 9, il bene descritto come "immobile 1" Opificio per le attività agricole, risulta non conforme urbanisticamente.

Detto illecito è sanabile solo a seguito di deposito di Accertamento di Conformità in sanatoria redatto da tecnico abilitato e successiva variazione catastale.

Per le prestazioni professionali, oneri e diritti di segreteria, sempre al paragrafo "Quesito 9", è stato valutato un impegno economico pari a € 5.000,00.

Per l'annesso equino, detto illecito sempre come descritto al paragrafo "Quesito 9", non è sanabile pertanto per le prestazioni professionali, demolizione, oneri etc., è stato valutato un impegno economico pari a € 19.500,00, il tutto come riportato nel capitolato dei lavori allegato.

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

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

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

Valore di mercato dell'immobile 1

Valore di mercato € 746.400,00

Decurtazione regolarità Urbanistica

€ 746.400,00 - € 5.000,00 = € 741.400,00

Decurtazione demolizione annesso equino

€ 741.400,00 - €. 19.500,00 = € 721.900,00

PREZZO BASE D'ASTA

€ 722.900,00- 10% = € 649.710,00

€ 649.500,00 (seicentoquarantanovemilacinquecento/00) in c.t.

Quesito n. 12

"precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso: -il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e; -se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; 9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;"
Il compendio stimato risulta essere a parere del sottoscritto, appetibile sul mercato.

Quesito n. 13

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

LOTTO N.1

Opificio adibito alle attività agricole oltre resede di pertinenza ubicato in Comune di Gambassi Terme in via del Porcello "località Porcello", dislocato su un piano fuori terra, e sopra descritto come IMMOBILE "1".

Valore di Mercato dell'immobile Libero €. 746.400,00

Prezzo base d'asta (Proprietà 1/1) €. 649.500,00

ALLEGATI

- Allegato "A": Tabella riepilogativa Lotto 1
- Allegato "B": Raccomandata a/r per sopralluogo
- Allegato "C": Planimetria Catastale
- Allegato "D": Elaborato grafico stato dei luoghi
- Allegato "E": Capitolato demolizione
- n. 9 Fotografie

La presente relazione di pagine 22, corredata degli allegati da "A" a "E" oltre documentazione fotografica viene depositata per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. in Cancelleria Telematica. Successivamente al deposito telematico sarà depositata in Cancelleria una copia integrale cartacea ed una copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy.

CON PERFETTA OSSERVANZA

Firenze, 1 Febbraio 2020

(Geom. Matteo Parisi)