

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. n° 556/2017

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa Laura D'Amelio

Udienza di incarico: 20.12.2017

Udienza di rinvio: 24.10.2019

RELAZIONE TECNICA - ESTIMATIVA

A) Incarico

B) Premesse ed accertamenti

C) Risposta al quesito

D) Conclusioni

A) INCARICO

Il sottoscritto Ing. Paolo Morini iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Firenze e con studio in Firenze Viale Corsica n° 25, in data 28.12.2017 è stato nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe dal Giudice Dott.ssa Laura D'Amelio ricevendo l'incarico di rispondere al seguente quesito:

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, 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 del 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 l'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).

I3. 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.



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

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza Il C.T.U. - all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;

designa

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

C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa



già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

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

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

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

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

B) PREMESSE ED ACCERTAMENTI

Le operazioni peritali sono iniziate da parte del C.T.U. con vari accessi sia all'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze che all'Archivio Progetti del Comune di Rignano sull'Arno.



In data 30 Maggio 2018 alle ore 9.30 il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare per effettuare i rilievi di rito, così come preannunciato alla parte esecutata con raccomandata con avviso di ricevimento . Successivamente si è provveduto ad effettuare numerose sessioni presso gli uffici del Comune di Rignano sull'Arno per reperire e verificare la documentazione urbanistica relativa all'unità immobiliare. Si è proceduto inoltre al reperimento della planimetria catastale e delle visure catastali del bene oggetto di esecuzione immobiliare .

C) RISPOSTE AL QUESITO

Quesito n°1:

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;

Identificazione dei beni

Immobili costituiti uno da piano terreno e primo e l'altro da piano interrato ,terreno e primo in un fabbricato ad uso industriale posto in Comune di Rignano sull'Arno Via Giuseppe di Vittorio 14 e Via Fratelli Chiaruffi 2 .



Trattasi quindi di porzione di fabbricato ad uso industriale posto nel Comune di Rignano sull'Arno Via Giuseppe di Vittorio 14 e Via Fratelli Chiaruffi 2 e più precisamente:

A) Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo composta da due vani oltre servizio igienico con antibagno con accesso da scala esterna . L'unità immobiliare risulta in comunicazione e accorpata con altra unità immobiliare di proprietà con tre vani ad uso ufficio ,disimpegno e vano archivio.

L'accesso all'unità immobiliare ad uso ufficio avviene dal resede a comune ed è posta in Via Giuseppe di Vittorio 14 - Via Fratelli Chiaruffi 2 .Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente stima è costituito da due piani fuori terra al quale si accede tramite le due strade comunali citate .

Individuazione catastale

I beni pignorati sono attualmente censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze -Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano sull'Arno per quanto riguarda l'unità immobiliare da uso ufficio di cui al punto A) nel foglio di mappa dalla particella sub. , categoria A/10, classe 1, consistenza vani catastali 4.5,superficie totale mq 115, rendita € 1.615,22 in giusto conto a con sede in Comune P.IVA C.F **I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'univoca**



individuazione del bene . Vi è inoltre corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato.

Confini: Via Giuseppe di Vittorio - Via Fratelli Chiaruffi ,parti comuni , S.S.A.

La planimetria catastale relativa all'immobile ad uso ufficio sopra descritta non è conforme allo stato di fatto rilevato . Le planimetrie catastali in atti sono datate 16/7/2003 presentate con denuncia di variazione protocollo 000238663

B) Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terreno e primo composta da un vano oltre due servizi igienici con antibagno, corte interna e vano ripostiglio sotto scala al piano interrato con accesso da scala interna . L'unità immobiliare risulta frazionata da altra unità immobiliare contigua di proprietà

L'accesso all'unità immobiliare ad uso ufficio avviene dal resede a comune ed è posta in Via Giuseppe di Vittorio 14 - Via Fratelli Chiaruffi 2 .Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente stima è costituito da due piani fuori terra al quale si accede tramite le due strade comunali citate .

Individuazione catastale

I beni pignorati sono attualmente censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze -Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano sull'Arno per quanto riguarda l'unità



immobiliare da uso ufficio di cui al punto A) nel foglio di mappa dalla particella sub. , categoria A/10, classe U, consistenza vani catastali 10, superficie totale mq 276, rendita € 3.589,38 in giusto conto a con sede in Comune P.IVA C.F. **I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'univoca individuazione del bene . Vi è inoltre corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato.**

Confini: Via Giuseppe di Vittorio - Via Fratelli Chiaruffi , parti comuni , S.S.A.

La planimetria catastale relativa all'immobile ad uso ufficio sopra descritta non è conforme allo stato di fatto rilevato . Le planimetrie catastali in atti sono datate 16/7/2003 presentate con denuncia di variazione protocollo 000238663

Quesito n°2:

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 ...);

- pignoramento trascritto presso l'Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 22/11/2017 ai numeri 47444/33217.



Esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato ,si riporta quanto segue:

a) Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

“Due porzioni di fabbricato ad uso commerciale e terziario poste in Comune di Rignano sull'Arno (FI) 10c. Pian dell'Isola con accesso da Via Giuseppe Vittorio 14 e da Via Fratelli Chiaruffi n.2 e precisamente:

- Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo composta da due vani ad uso ufficio, due vani wc con antibagno, ripostiglio e corte esclusiva;
- Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo composta da un unico ampio vano ad uso ufficio con bagno e antibagno

Al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano sull'Arno detti beni risultano censiti in foglio di mappa, dalle particelle sub Via Fratelli Chiaruffi 2 – Via Giuseppe di Vittorio 14 Piano T-1 categoria A/10 classe U, vani 10 e sub Fratelli Chiaruffi 2 – Via Giuseppe di Vittorio 14 piano T-1 categoria A/10 classe U, vani 4,5”;

b) Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

in Comune amministrativo e censuario di

RIGNANO SULL'ARNO



Immobili siti in via Fratelli Chiaruffi numero 2 via Giuseppe di Vittorio numero 14, Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Foglio particella, sub....., Via Fratelli Chiaruffi n.2, Via Giuseppe di Vittorio n.14, piano T-1, categoria A/10, classe U, vani 10, superficie catastale totale 276 mq., rendita euro 3.589,38;

particella 139, sub....., Via Fratelli Chiaruffi n.2, Via Giuseppe di Vittorio n.14, piano T-1, categoria A/10, classe U, vani4,5, superficie catastale totale 115 mq., rendita euro 1.615,22;

Gli immobili risultano di proprietà per 1/1, della società sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- a) gli immobili risultano di proprietà per 1/1 della società sopra generalizzata, giusto atto anteriore al ventennio, in particolare per compravendita ricevuto dal Dott. Barnini Claudio, notaio in Firenze (FI), del 29/12/1995 n.88454 di repertorio, dal sig. nato a (....) il codice fiscale e trascritto presso la Conservatoria di Firenze in data 03/01/1996 ai numeri 263/197, attuale proprietaria;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Firenze il 04/06/2010 ai numeri 20252/4269 per euro 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 200.000,00 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. sede Siena (SI), avente domicilio eletto in Siena, piazza Salimbeni n.3, codice fiscale 00884060526, e contro sopra generalizzata;
- b) Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Firenze in data 22/11/2017 ai numeri 47444/33217 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. sede Siena (SI) codice fiscale 00884060526 e contro sopra generalizzata;

OSSERVAZIONI

Si precisa che i mappali oggetto di pignoramento derivano dalla variazione dei mappali subb e a seguito di frazionamento e fusione presentato all'UTE di Firenze il 6/4/1999 n. H01257.1/1999 e successivamente sono stati oggetto di divisione – opificio – studio privato presentato all'UTE di Firenze il 16/7/2003 n. 9838.1/2003 protocollo n. 238663;

Le presenti formalità colpiscono le quote e gli immobili indicati nella presente perizia di stima tenuto conto del frazionamento e accorpamento rilevato rispetto alla rappresentazione delle piante catastali



Quesito n°3:

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;

Quanto oggetto della presente relazione pervenne all'esecutata

..... sopra generalizzata per compravendita ricevuta dal Dott. Barnini Claudio, notaio in Firenze (FI), del 29/12/1995 n.88454 di repertorio, dal sig. nato a(....) il codice fiscale e trascritto presso la Conservatoria di Firenze in data 03/01/1996 ai numeri 263/197, attuale proprietaria;

Quesito n°4:

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;



Immobili costituiti uno da piano terreno e primo e l'altro da piano interrato ,terreno e primo in un fabbricato ad uso industriale posto in Comune di Rignano sull'Arno Via Giuseppe di Vittorio 14 e Via Fratelli Chiaruffi 2 .

Trattasi quindi di porzione di fabbricato ad uso industriale posto nel Comune di Rignano sull'Arno Via Giuseppe di Vittorio 14 e Via Fratelli Chiaruffi 2 e più precisamente:

A) Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo composta da due vani oltre servizio igienico con antibagno con accesso da scala esterna . l'unità immobiliare risulta in comunicazione e accorpata con altra unità immobiliare di proprietà con tre vani ad uso ufficio ,disimpegno e vano archivio.

L'accesso all'unità immobiliare ad uso ufficio avviene dal resede a comune ed è posta in Via Giuseppe di Vittorio 14 - Via Fratelli Chiaruffi 2 .Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente stima è costituito da due piani fuori terra al quale si accede tramite le due strade comunali citate .

I beni pignorati sono attualmente censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze -Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano sull'Arno per quanto riguarda l'unità immobiliare da uso ufficio di cui al punto A) nel foglio di mappa dalla particella sub. , categoria A/10, classe 1, consistenza vani catastali 4.5,superficie totale mq 115, rendita €



1.615,22 in giusto conto a con sede in Comune di

P.IVA C.F.

La planimetria catastale relativa all'immobile ad uso ufficio sopra descritta non è conforme allo stato di fatto rilevato per le motivazioni sopra esposte . Per la rappresentazione dell'unità immobiliare si rimanda all'allegato 2 e alla documentazione fotografica (allegato 3)

L'ufficio oggetto di pignoramento ha le seguenti caratteristiche costruttive:

la pavimentazione del tipo monocottura delle dimensioni di cm 33x33 risulta montata in diagonale in tutti i vani con zoccolino in pvc ad eccezione del vano archivio dove la pavimentazione del solito formato è montata a squadra, nel servizio igienico la pavimentazione risulta in ceramica cm 30x30 con rivestimento con mattonelle delle dimensioni di cm 15x15 con altezza di ml 1.10 circa. Il bagno dotato di antibagno è corredato di lavabo e vaso. L'impianto elettrico in parte incassato in parte in canaletta con interruttori marca Ticino . L'impianto è dotato di salvavita. I soffitti sono rifiniti con pannelli delle dimensioni di cm 60x60 . Gli infissi esterni sono in alluminio corredati di vetrocamera. Gli infissi interni sono in parte in laminato in parte in essenza e in parte in alluminio. L'unità immobiliare è corredata di impianto di riscaldamento con caldaia posta nella corte interna dell' unità immobiliare contigua con



corpi scaldanti in alluminio e di impianto di climatizzazione estiva con macchine sulla copertura .

Il fabbricato è corredato di impianto fotovoltaico .La scala esterna di accesso è rivestita in mattonelle di monocottura con ringhiera . Il fabbricato con caratteristiche tipiche dell'edificio industriale ha facciate continue in pannelli in c.a.v. e copertura in parte piana e in parte ad elementi a volta in fibrocemento.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare risultano normali sia per quanto riguarda gli infissi che le finiture della facciata, e della pavimentazione del resede esterno.

Il bene **quindi** in generale si presenta in buone condizioni di manutenzione, nelle parti esclusive e nel resede a comune , il tutto come meglio illustrato dalla documentazione fotografica (allegato 3).

L'unità immobiliare ha una superficie di circa mq. 202 di calpestio . Tale superficie deriva dallo stato di fatto dell'immobile che è stato trasformato rispetto alla rappresentazione catastale in atti essendo stato accorpata per fusione una porzione dell'unità immobiliare contigua censita dalla particella sub Tale intervento risulta in difformità anche dagli atti abilitativi urbanistici. Da rilevare che esiste una porta che comunica con altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione che dovrà essere chiusa per eliminare tale comunicazione.

Si ha la seguente superficie convenzionale dell'unità immobiliare :Sup conv. Mq 202 ,00 circa .



B)Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo composta da un unico ampio vano oltre due servizi igienici con antibagno con accesso da scala interna e disimpegno al piano terreno con altra unità immobiliare e corredata al piano terreno di un vano ad uso ripostiglio sottoscala. L'unità immobiliare risulta frazionata da altra unità immobiliare contigua di proprietà ubicata al piano primo.

L'accesso all'unità immobiliare ad uso ufficio avviene dal resede a comune ed è posta in Via Giuseppe di Vittorio 14 - Via Fratelli Chiaruffi 2 .Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente stima è costituito da due piani fuori terra al quale si accede tramite le due strade comunali citate .

I beni pignorati sono attualmente censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze -Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano sull'Arno per quanto riguarda l'unità immobiliare da uso ufficio di cui al punto B) nel foglio di mappa dalla particella sub., categoria A/10, classe U, consistenza vani catastali 10,superficie totale mq 215, rendita € 3.589,38 in giusto conto a con sede in Comune di P.IVA C.F

La planimetria catastale relativa all'immobile ad uso ufficio sopra descritta non è conforme allo stato di fatto rilevato per le motivazioni sopra esposte . Per la rappresentazione dell'unità



immobiliare si rimanda all'allegato 2 e alla documentazione fotografica (allegato 3).

L'ufficio oggetto di pignoramento ha le seguenti caratteristiche costruttive:

la pavimentazione del tipo monocottura delle dimensioni di cm 33x33 risulta montata in diagonale in tutto il locale con zoccolino in pvc .Nei due servizi igienici la pavimentazione è in ceramica cm 30x30 con rivestimento con mattonelle delle dimensioni di cm 20x20 con altezza di ml 1.60 circa. I bagni dotato di antibagno è corredato di lavabo e vaso. L'impianto elettrico in parte incassato in parte in canaletta con interruttori marca Ticino . L'impianto è dotato di salvavita. I soffitti sono rifiniti con pannelli delle dimensioni di cm 60x60 . Gli infissi esterni sono in alluminio corredati di vetrocamera. Gli infissi interni sono in parte in laminato e in parte in alluminio. L'unità immobiliare è corredata di impianto di riscaldamento con caldaia posta nella corte interna dell' unità immobiliare contigua con corpi scaldanti in alluminio e di impianto di climatizzazione estiva con macchine sulla copertura .Il fabbricato è corredato di impianto fotovoltaico .La scala interna di accesso è rivestita in marmo . Il fabbricato con caratteristiche tipiche dell'edificio industriale ha facciate continue in pannelli in c.a.v. e copertura in parte piana e in parte ad elementi a volta in fibrocemento.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare risultano normali sia per quanto riguarda gli infissi che le finiture della



facciata, e della pavimentazione del resede esterno. Si rilevano delle infiltrazioni dalla copertura.

Il bene **quindi** in generale si presenta in buone condizioni di manutenzione, fatta eccezione per quanto sopra rilevato, , nelle parti esclusive e nel resede a comune , il tutto come meglio illustrato dalla documentazione fotografica (allegato 3).

L'unità immobiliare ha una superficie di circa mq. 145 di calpestio oltre alla superficie del ripostiglio sotto scala per mq 5 circa e di mq 7 della corte interna esclusiva . Tale superficie deriva dallo stato di fatto dell'immobile che è stato trasformato rispetto alla rappresentazione catastale in atti essendo stata frazionata con fusione ad una porzione dell'unità immobiliare contigua censita dalla particella sub Tale intervento risulta in difformità anche dagli atti abilitativi urbanistici. Da rilevare che esiste una porta che comunica con altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione che dovrà essere chiusa per eliminare tale comunicazione.

Considerando i seguenti coefficienti di destinazione per i locali:

- 0,30 ripostiglio
- 1,00 unità immobiliare ad uso ufficio
- 0.40 corte esclusiva

Si ha la seguente superficie convenzionale dell'unità immobiliare
:Sup conv. Mq 150,00 circa .

Quesito n°5:



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 del casa coniugale;

L'unità immobiliare di cui al punto A risulta nel possesso dell'esecutato ed è occupata anche dall'Ing. Non è stato fornito alcun contratto di affitto .

L'unità immobiliare di cui al punto B risulta nel possesso dell'esecutato e alla data del sopralluogo risultava non occupata da alcun soggetto .



A tutto il giorno 22/11/2017, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1, della società sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

Gli immobili risultano di proprietà per 1/1, della società sopra generalizzata, giusto atto anteriore al ventennio, in particolare per compravendita ricevuto dal Dott. Barnini Claudio, notaio in Firenze (FI), del 29/12/1995 n.88454 di repertorio, dal sig. nato a (...) il codice fiscale . e trascritto presso la Conservatoria di Firenze in data 03/01/1996 ai numeri 263/197, attuale proprietaria;

Copia del contratto di mutuo Not. Francesco Steidel del 28/5/2010 è allegato alla presente relazione (Allegato 4).

Quesito n°6:

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);

Come da certificazione storico ipotecaria ventennale del Notaio Carmelo Candore del 11/12/2017 per la Procedura esecutiva a carico di Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

“Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede in Siena (SI), piazza Salimbeni n.3, avente domicilio eletto in Firenze, Viale Gramsci n.42, presso l'Avv. Parretti Roberto, codice fiscale 00884060526”;nei confronti di:

..... sede in (..), via, codice fiscale in virtù del pignoramento trascritto presso l'Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 22/11/2017 ai numeri 47444/33217.

Si rileva quanto segue:

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

“Due porzioni di fabbricato ad uso commerciale e terziario poste in comune di Rignano sull'Arno (FI) 10c. Pian dell'Isola con accesso da Via Giuseppe Vittorio 14 e da Via Fratelli Chiaruffi n.2 e precisamente:



- Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo composta da due vani ad uso ufficio, due vani wc con antibagno, ripostiglio e corte esclusiva

- Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo composta da un unico ampio vano ad uso ufficio con bagno e antibagno

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano sull'Arno detti beni risultano censiti in foglio di mappa, dalle particelle subVia Fratelli Chiaruffi 2 – Via Giuseppe di Vittorio 14 Piano T-1 categoria A/10 classe U, vani 10 e sub Fratelli Chiaruffi 2 – Via Giuseppe di Vittorio 14 piano T-1 categoria A/10 classe U, vani 4,5”;

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

in Comune amministrativo e censuario di Rignano sull' Arno

Immobili siti in via Fratelli Chiaruffi numero 2 via Giuseppe di Vittorio numero 14, Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Foglio particella, sub....., Via Fratelli Chiaruffi n.2, Via Giuseppe di Vittorio n.14, piano T-1, categoria A/10, classe U, vani 10, superficie catastale totale 276 mq., rendita euro 3.589,38; particella 139, sub....., Via Fratelli Chiaruffi n.2, Via Giuseppe di Vittorio n.14, piano T-1, categoria A/10, classe U, vani4,5, superficie catastale totale 115 mq., rendita euro 1.615,22;

STORIA IPOTECARIA



A tutto il giorno 22/11/2017, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1, della società sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

-gli immobili risultano di proprietà per 1/1, della società sopra generalizzata, giusto atto anteriore al ventennio, in particolare per compravendita ricevuto dal Dott. Barnini Claudio, notaio in Firenze (FI), del 29/12/1995 n.88454 di repertorio, dal sig. nato a (...) il codice fiscale e trascritto presso la Conservatoria di Firenze in data 03/01/1996 ai numeri 263/197, attuale proprietaria;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Firenze il 04/06/2010 ai numeri 20252/4269 per euro 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 200.000,00 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. sede Siena (SI), avente domicilio eletto in Siena, piazza Salimbeni n.3, codice fiscale 00884060526, e contro sopra generalizzata;

Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Firenze in data 22/11/2017 ai numeri 47444/33217 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. sede Siena (SI) codice fiscale 00884060526 e contro sopra generalizzata;

OSSERVAZIONI



Si precisa che i mappali oggetto di pignoramento derivano dalla variazione dei mappali subb ... e a seguito di frazionamento e fusione presentato all'UTE di Firenze il 6/4/1999 n. H01257.1/1999 e successivamente sono stati oggetto di divisione – opificio – studio privato presentato all'UTE di Firenze il 16/7/2003 n. 9838.1/2003 protocollo n. 238663; Si rileva altresì che la rappresentazione catastale in atti relativamente alla planimetrie e alle consistenze non risulta corrispondente allo stato rilevato per modifiche interne frazionamenti e fusioni fra le due unità immobiliari

Le presenti formalità colpiscono le quote e gli immobili indicati nella presente perizia di stima con le premesse citate.

Quesito n°7:

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;

Si rimanda a quanto citato nelle premesse.

CHE IL BENE SOPRA DESCRITTO E' GRAVATO DALLE
SEGUENTI FORMALITA':

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Firenze il 04/06/2010 ai numeri 20252/4269 per euro 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 200.000,00 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. sede Siena (SI), avente domicilio eletto in Siena, piazza Salimbeni n.3, codice fiscale 00884060526, e contro sopra generalizzata;
- b) Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Firenze in data 22/11/2017 ai numeri 47444/33217 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. sede Siena (SI) codice fiscale 00884060526 e contro sopra generalizzata;



Quesito n°8:

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 risultano spese condominiali da sostenere

Quesito n°9:

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 l'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.

L'unità oggetto della presente procedura è stata realizzata

a seguito di :

- Concessione Edilizia n° 4 del 29/1/1988 pratica 205/87
- variante alla C.E 4/88 .Concessione Edilizia 30 del 28/12/1990
- Concessione Edilizia n° 17 del 18/3/1995 pratica 288/91
- Concessione Edilizia n° 35 del 30/4/1999 pratica 105/99
- DIA L.537/93 del 2/6/1999 prot. 68164
- Comunicazione art 26 L.47/85 protocollo 004462 del 7/6/1999
- Comunicazione art 26 L.47/85 protocollo 8209 del 27/7/1999
- Concessione Edilizia n° 3 del 5/2/2002 pratica 048/01

Dall'esame dei grafici delle planimetrie catastali e con i progetti depositati in Comune con lo stato rilevato (allegato 2) si rileva che le unità immobiliari sono state oggetto di interventi edilizi con modifiche interne con frazionamenti fra le due unità immobiliari con



conseguente fusione. Inoltre entrambe le due unità immobiliari risultano in comunicazione con altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione. Per tali difformità si dovrà procedere ad effettuare un Accertamento di Conformità da depositare in Comune di Rignano sull'Arno. Per regolarizzare le incongruenze e difformità rilevate si dovranno sostenere i seguenti costi :

- Accertamento di Conformità in Comune compreso diritti di segreteria € 2.500,00 oltre IVA di Legge per ciascuna unità immobiliare

- Diritti di presentazione pari ad € 200,00.

- Eventuali oneri da corrispondere al Comune pari ad € 1000,00 per ciascuna unità immobiliare

- Denuncia di variazione catastale con procedura docfa per la regolarizzazione € 600,00 oltre IVA e C.P. oltre ad € 50,00 di diritti di presentazione per ciascuna unità immobiliare.

Il costo dell'adeguamento per ciascuna unità immobiliare risulta pari ad € 5.200,00 oltre a interventi edili per la chiusura di accessi ad altra unità immobiliare pari ad € 1.200,00 forfettaria per ogni unità immobiliare . Il costo sarà quindi complessivamente pari ad € 6.400 per ogni unità immobiliare.

Quesito 10

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.

Criteri di valutazione

Riteniamo utile ed opportuno esporre brevemente i criteri che hanno portato alla valutazione dell'immobile.

La stima è riferita alla situazione alla data del sopralluogo, e valida per un ragionevole periodo di tempo valutabile, vista la situazione attuale in circa un semestre, ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in tempi recenti.

Tali indicazioni sono state ottenute oltre che dalle conoscenze e dall'esperienza del sottoscritto, anche dal confronto sia con agenti del settore, sia con tecnici operanti sulla piazza, sia anche, dalle indicazioni della stampa specializzata. Si è tenuto conto anche delle valutazioni riportate nella Banca Dati delle quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate per la zone di interesse (Allegato 7).



Per quanto riguarda gli immobili sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e pezzatura; dotazioni del bene; ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare del bene; affacci e confini; anno di costruzione; stato di conservazione e manutenzione; destinazioni d'uso attuali ed eventuali; situazione amministrativo-urbanistica; collegamenti e accessi; stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; disponibilità del bene. Viene considerata infine la potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante. La stima che segue tiene eventualmente conto delle spese da sostenere per la regolarizzazione del fabbricato, se indicate al punto 8 del quesito.

Tutte le stime che seguono sono da considerarsi a corpo e non a misura. Laddove vi fossero indicazioni della superficie dei beni queste devono essere intese solo come indicative dell'ordine di grandezza della valutazione, ma, ripetiamo, la stima è da intendersi "a corpo" e non "a misura".

Stima a valore di mercato

Trattasi quindi di porzione di fabbricato ad uso industriale posto nel Comune di Rignano sull'Arno Via Giuseppe di Vittorio 14 e Via Fratelli Chiaruffi 2 e più precisamente:



A) Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo composta da due vani oltre servizio igienico con antibagno con accesso da scala esterna. L'unità immobiliare risulta in comunicazione e accorpata con altra unità immobiliare di proprietà [REDACTED] con tre vani ad uso ufficio ,disimpegno e vano archivio.

L'accesso all'unità immobiliare ad uso ufficio avviene dal resede a comune ed è posta in Via Giuseppe di Vittorio 14 - Via Fratelli Chiaruffi 2 .Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente stima è costituito da due piani fuori terra al quale si accede tramite le due strade comunali citate .

I beni pignorati sono attualmente censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze -Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano sull'Arno per quanto riguarda l'unità immobiliare da uso ufficio di cui al punto A) nel foglio di mappa dalla particella sub., categoria A/10, classe 1, consistenza vani catastali 4.5,superficie totale mq 115, rendita € 1.615,22 in giusto conto a con sede in Comune diP.IVA C.F

La planimetria catastale relativa all'immobile ad uso ufficio sopra descritta non è conforme allo stato di fatto rilevato per le motivazioni sopra esposte . Per la rappresentazione dell'unità immobiliare si rimanda all'allegato 2 e alla documentazione fotografica (allegato 3).



L'ufficio oggetto di pignoramento ha le seguenti caratteristiche costruttive:-

la pavimentazione del tipo monocottura delle dimensioni di cm 33x33 risulta montata in diagonale in tutti i vani con zoccolino in pvc ad eccezione del vano archivio dove la pavimentazione del solito formato è montata a squadra, nel servizio igienico la pavimentazione risulta in ceramica cm 30x30 con rivestimento con mattonelle delle dimensioni di cm 15x15 con altezza di ml 1.10 circa. Il bagno dotato di antibagno è corredato di lavabo e vaso. L'impianto elettrico in parte incassato in parte in canaletta con interruttori marca Ticino . L'impianto è dotato di salvavita. I soffitti sono rifiniti con pannelli delle dimensioni di cm 60x60 . Gli infissi esterni sono in alluminio corredati di vetrocamera. Gli infissi interni sono in parte in laminato in parte in essenza e in parte in alluminio. L 'unità immobiliare è corredata di impianto di riscaldamento con caldaia posta nella corte interna della unità immobiliare contigua con corpi scaldanti in alluminio e di impianto di climatizzazione estiva con macchine sulla copertura.

Il fabbricato è corredato di impianto fotovoltaico .La scala esterna di accesso è rivestita in mattonelle di monocottura con ringhiera . Il fabbricato con caratteristiche tipiche dell'edificio industriale ha facciate continue in pannelli in c.a.v. e copertura in parte piana e in parte ad elementi a volta in fibrocemento.



Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare risultano normali sia per quanto riguarda gli infissi che le finiture della facciata, e della pavimentazione del resede esterno.

Il bene **quindi** in generale si presenta in buone condizioni di manutenzione, nelle parti esclusive e nel resede a comune, il tutto come meglio illustrato dalla documentazione fotografica (allegato 3).

L'unità immobiliare ha una superficie di circa mq. 202 di calpestio. Tale superficie deriva dallo stato di fatto dell'immobile che è stato trasformato rispetto alla rappresentazione catastale in atti essendo stata accorpata per fusione una porzione dell'unità immobiliare contigua censita dalla particella 139 sub 504. Tale intervento risulta in difformità anche dagli atti abilitativi urbanistici. Da rilevare che esiste una porta che comunica con altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione che dovrà essere chiusa per eliminare tale comunicazione.

Si ha la seguente superficie convenzionale dell'unità immobiliare:
:Sup conv. Mq 202,00 circa.

Tenendo come riferimento un valore a mq. di € 1.700,00 di superficie lorda per l'unità immobiliare ad uso ufficio con tutte le considerazioni del caso, in considerazione della pezzatura del bene, dello stato di manutenzione, della zona periferica nella quale è ubicato si propone un valore di mercato di:

-€ 343.00,00 per l'unità immobiliare ad uso ufficio



Il sopracitato valore di stima dell'immobile nel caso in cui sia considerato libero.

A detto valore andrà detratto il costo per la regolarizzazione urbanistica del bene così come indicato al punto 8 della relazione pari ad € 6.400,00 .Il valore venale di mercato può essere stimato in € 337.000,00

In caso di stima dell'immobile occupato si dovrà procedere ad un abbattimento del 30% circa del valore e cioè il valore di mercato può essere indicato in € 233.00,00

La stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura

B)Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo composta da un unico ampio vano oltre due servizi igienici con antibagno con accesso da scala interna e disimpegno al piano terreno con altra unità immobiliare e corredata al piano terreno di un vano ad uso ripostiglio sottoscala. L'unità immobiliare risulta frazionata da altra unità immobiliare contigua di proprietà ubicata al piano primo.

L'accesso all'unità immobiliare ad uso ufficio avviene dal resede a comune ed è posta in Via Giuseppe di Vittorio 14 - Via Fratelli Chiaruffi 2 .Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente stima è costituito da due piani fuori terra al quale si accede tramite le due strade comunali citate .



I beni pignorati sono attualmente censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze -Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano sull'Arno per quanto riguarda l'unità immobiliare da uso ufficio di cui al punto B) nel foglio di mappa dalla particella sub. , categoria A/10, classe U, consistenza vani catastali 10,superficie totale mq 215, rendita € 3.589,38 in giusto conto acon sede in Comune di P.IVA C.F

La planimetria catastale relativa all'immobile ad uso ufficio sopra descritta non è conforme allo stato di fatto rilevato per le motivazioni sopra esposte . Per la rappresentazione dell'unità immobiliare si rimanda all'allegato 2 e alla documentazione fotografica (allegato 3)

L'ufficio oggetto di pignoramento ha le seguenti caratteristiche costruttive:

la pavimentazione del tipo monocottura delle dimensioni di cm 33x33 risulta montata in diagonale in tutto il locale con zoccolino in pvc .Nei due servizi igienici la pavimentazione è in ceramica cm 30x30 con rivestimento con mattonelle delle dimensioni di cm 20x20 con altezza di ml 1.60 circa. Il bagno dotato di antibagno è corredato di lavabo e vaso. L'impianto elettrico in parte incassato in parte in canaletta con interruttori marca Ticino . L'impianto è dotato di salvavita. I soffitti sono rifiniti con pannelli delle dimensioni di cm 60x60 . Gli infissi esterni sono in alluminio corredati di vetrocamera.



Gli infissi interni sono in parte in laminato e in parte in alluminio. L'unità immobiliare è corredata di impianto di riscaldamento con caldaia posta nella corte interna della unità immobiliare contigua con corpi scaldanti in alluminio e di impianto di climatizzazione estiva con macchine sulla copertura .Il fabbricato è corredata di impianto fotovoltaico .La scala interna di accesso è rivestita in marmo . Il fabbricato con caratteristiche tipiche dell'edificio industriale ha facciate continue in pannelli in c.a.v. e copertura in parte piana e in parte ad elementi a volta in fibrocemento.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare risultano normali sia per quanto riguarda gli infissi che le finiture della facciata, e della pavimentazione del resede esterno. Si rilevano delle infiltrazioni dalla copertura.

Il bene **quindi** in generale si presenta in buone condizioni di manutenzione, fatta eccezione per quanto sopra rilevato, , nelle parti esclusive e nel resede a comune , il tutto come meglio illustrato dalla documentazione fotografica (allegato 3).

L'unità immobiliare ha una superficie di circa mq. 145 di calpestio oltre alla superficie del ripostiglio sotto scala per mq 5 circa e di mq 7 della corte interna esclusiva . Tale superficie deriva dallo stato di fatto dell'immobile che è stato trasformato rispetto alla rappresentazione catastale in atti essendo stata frazionata con fusione ad una porzione dell'unità immobiliare contigua censita dalla particella sub Tale intervento risulta in difformità anche



dagli atti abilitativi urbanistici. Da rilevare che esiste una porta che comunica con altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione che dovrà essere chiusa per eliminare tale comunicazione.

Considerando i seguenti coefficienti di destinazione per i locali:

-0,30 ripostiglio –

-1,00 unità immobiliare ad uso ufficio

- 0.40 corte esclusiva

Si ha la seguente superficie convenzionale dell'unità immobiliare :Sup conv. Mq 150,00 circa .

Tenendo come riferimento un valore a mq. di € 1.700,00 di superficie lorda per l'unità immobiliare ad uso ufficio con tutte le considerazioni del caso, in considerazione della pezzatura del bene ,dello stato di manutenzione ,della zona periferica nella quale è ubicato si propone un valore di mercato di:

-€ 255.00,00 per l'unità immobiliare ad uso ufficio

Il sopracitato valore di stima dell'immobile nel caso in cui sia considerato libero.

A detto valore andrà detratto il costo per la regolarizzazione urbanistica del bene così come indicato al punto 8 della relazione pari ad € 6.400,00 .Il valore venale di mercato può essere stimato in € 248.000,00

In caso di stima dell'immobile occupato si dovrà procedere ad un abbattimento del 30% circa del valore e cioè il valore di mercato può essere indicato in € 172.00,00.



La stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura

Quesito 11

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.

Valutazione ai fini dell'asta

Riteniamo opportuno per una valutazione ai fini dell'asta un abbattimento di circa il 10 %, ed una detrazione di € 6.400,00 per la regolarizzazione della situazione urbanistica come citato nelle premesse della presente relazione, pertanto la nostra valutazione ai fini dell'asta del bene, arrotondando la cifra risulta per le unità immobiliari ad uso ufficio citate in premessa

-unità immobiliari ad uso ufficio di cui al punto A) :

Al valore stimato andrà detratto il costo per la regolarizzazione urbanistica del bene così come indicato al punto 8 della relazione



pari ad € 6.400,00 .Il valore venale di mercato può essere stimato in € 337.000,00.

In caso di stima dell'immobile occupato si dovrà procedere ad un abbattimento del 30% circa del valore e cioè il valore di mercato può essere indicato in € 233.000,00.

Tutto ciò premesso valutazione ai fini dell'asta può essere indicata in € 303.000,00 (stima a corpo e non a misura) se l'immobile è ritenuto libero. Nel caso in cui sia da ritenersi occupato la valutazione ai fini dell'asta può essere indicata in € 210.000,00 (stima a corpo e non a misura).

-unità immobiliari ad uso ufficio di cui al punto B) :

Al valore stimato andrà detratto il costo per la regolarizzazione urbanistica del bene così come indicato al punto 8 della relazione pari ad € 6.400,00 .Il valore venale di mercato può essere stimato in € 248.000,00

In caso di stima dell'immobile occupato si dovrà procedere ad un abbattimento del 30% circa del valore e cioè il valore di mercato può essere indicato in € 172.000,00

Tutto ciò premesso valutazione ai fini dell'asta può essere indicata in € 223.000,00 (stima a corpo e non a misura) se l'immobile è ritenuto libero. Nel caso in cui sia da ritenersi occupato la valutazione ai fini dell'asta può essere indicata in € 155.000,00 (stima a corpo e non a misura)



Nota: **Tutte le stime che precedono devono in ogni caso considerarsi a corpo e non a misura**

Laddove sono indicate delle misure queste devono considerarsi quale base per stabilire l'ordine di grandezza della valutazione.

Quesito 12

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 bene ,considerate le premesse relative all'accesso dalla strada comunale sino al fabbricato costituito dal camminamento pedonale condominiale risulta in condizioni di manutenzione normale e



secondo il grado di finitura ,risulta a parere dello scrivente appetibile sul mercato.

Il compendio pignorato ai fini della vendita all'asta dovrà essere considerato come due lotti distinti

Imposte sull'acquisto.

A condizioni normali, la grande distinzione da fare è se il venditore è un privato che vende un proprio immobile residenziale o se è un'impresa. In base a ciò cambia, e anche in modo sostanziale, il regime di imposizione fiscale. Vediamo entrambi i casi.

Acquisto da impresa.

La regola generale, quando il venditore è direttamente un'impresa, è che la compravendita è esente da IVA. Di conseguenza, l'acquirente dovrà saldare soltanto la quota per le tre imposte indirette "classiche", ovvero:

-Imposta di registro. È il tributo previsto per la registrazione di determinati atti giuridici presso l'Agenzia delle Entrate come, appunto, le compravendite immobiliari. In questo caso sarà dovuto in misura proporzionale del 9% sul prezzo della cessione;

-Imposta ipotecaria e imposta catastale. La prima è dovuta per le formalità di trascrizione, iscrizione, rinnovazione e annotazione eseguite nei pubblici registri immobiliari; la seconda è dovuta specificatamente sulle volture catastali per il trasferimento di



immobili. In caso di acquisto da impresa, entrambe queste due imposte sono fisse a 50 euro l'una.

Esistono, tuttavia, dei casi in cui, anche se la compravendita avviene da un'impresa, viene su di essa applicata l'IVA, in particolare:

-Alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione/intervento. Oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a IVA. Attenzione perché la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare;

-Alle cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre l'operazione a IVA. Anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare.

In questi due casi particolari, dunque, il compratore dovrà corrispondere, oltre al prezzo dell'immobile, anche:

L'IVA al 10% per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali di abitazione per case (anche in corso di costruzione) classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9; altrimenti l'IVA sale al consueto 22%;

- Le imposte di registro, ipotecaria e catastale del valore fisso di 200 euro l'una.



LE IMPOSTE SULL'ACQUISTO SENZA BENEFICI "PRIMA CASA"

VENDITORE	IMPOSTE DOVUTE	
PRIVATO o IMPRESA (con vendita esente da Iva)	REGISTRO	9% (con un minimo di 1.000 euro)
	IPOTECARIA	50 euro
	CATASTALE	50 euro
IMPRESA (con vendita soggetta a Iva)	IVA	10% (22% per gli immobili A/1, A/8 e A/9)
	REGISTRO	200 euro
	IPOTECARIA	200 euro
	CATASTALE	200 euro

Tutto sulle imposte sull'acquisto di un immobile.

Acquisto da privato.

Prendiamo sempre il caso in cui, per l'acquisto, non sia possibile usufruire delle detrazioni fiscali, come il Bonus prima casa. Per gli acquisti di immobili residenziali da privato, il compratore è esente dal pagamento dell'IVA, ma dovrà corrispondere:

Il 9% del prezzo della cessione per l'imposta di registro proporzionale;

50 euro (fissi) per l'imposta ipotecaria;

50 euro (fissi) per l'imposta catastale.

Riguardo all'imposta di registro proporzionale, occorre specificare che: sia che si compri da un'impresa in esenzione IVA, sia che si compra da un privato, l'imposta di registro proporzionale non può comunque essere di importo inferiore a 1.000 euro. Tuttavia, l'importo effettivamente da versare potrebbe risultare inferiore.



Questo può accadere per effetto dello scomputo dell'imposta proporzionale già versata sulla caparra quando è stato registrato il contratto preliminare.

Per quanto riguarda le imposte indirette (di registro; ipotecaria; catastale), tutte e tre sono versate dal notaio al momento della registrazione dell'atto. Inoltre, come espressamente specificato dall'Agenzia delle Entrate: "Gli atti assoggettati all'imposta di registro proporzionale e tutti gli atti e le formalità necessari per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie."

All'attualità il cedente del diritto reale pignorato risulta una Società soggetta a IVA;

Il diritto reale pignorato colpisce immobili abitativi strumentali;

Quesito n°13:

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

Trattasi di due lotti e nel possesso della Società esecutata e quindi da considerarsi libero. L'unità immobiliare di cui al punto B (Sub) mentre l'unità immobiliare di cui al sub è occupata dallo studio Non è stato fornito il contratto di affitto



Quesito n°14:

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).

I3. 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.

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

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza Il C.T.U. - all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;

designa

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



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

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

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

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

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



E' stata depositata istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale.

E) CONCLUSIONI

Il sottoscritto attesta di avere proceduto all'invio al debitore dell'incarico ricevuto di cui al punto II del verbale di giuramento a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento per l'avviso dell'inizio delle operazioni peritali con accesso all'immobile .Il sottoscritto nella convinzione di aver risposto adeguatamente al quesito postogli dell'Ill.mo Giudice Esecutore conclude l'elaborato peritale rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario riservandosi di integrare la relazione di stima dopo l'acquisizione della completa documentazione urbanistica .

Firenze, lì 10.10.2019

Il C.T.U.

Ing. Paolo Morini

Allegati:

1) Documentazione catastale

Visure catastali - planimetria catastale



- 2) Planimetrie unità immobiliari Via Giuseppe di Vittorio 14 -
Via Fratelli Chiaruffi 2 . Comune di Rignano sull'Arno
grafici di rilievo
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Contratto di mutuo Not. Steidel del 28/05/2010
- 5) Visure ipotecarie Agenzia del Territorio di Firenze
- 6) Documentazione urbanistica
- 7) Quotazioni Immobiliari OMI

