



TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari



Il Giudice dell'esecuzione Mazza Giovanna

(in sostituzione dal 22/04/2022 del Giudice Laura D'Amelio)



Proc. n. **114/2021** R.G.

promosso da

XXXXXXXX XXX.
ASTE GIUDIZIARIE contro



XXXXXXXX SRL



Prossima Udienza



16 Giugno 2022 alle ore 10.30

RELAZIONE PERITALE



C.T.U. Arch. Roberto Lucarelli

Via XXXXXX XXX 64 - 50141 FIRENZE



Firenze, 16 Maggio 2022



Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

QUESITO N.1

- 1.1. - *Identificazione dei beni oggetto del pignoramento ed estremi dell'atto;*
- 1.2. - *sopralluogo e verifiche;*
- 1.3. - *corrispondenza dei dati con l'atto di pignoramento;*

QUESITO N.2

- 2.1. - *Identificazione catastale;*

QUESITO N.3

- 3.1. - *Provenienza;*

QUESITO N.4

- 4.1. - *Descrizione dei beni oggetto di pignoramento;*
- 4.2. - *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;*

QUESITO N.5

- 5.1. - *Accertamento della proprietà';*
- 5.2. - *Occupazioni e contratti - stato di possesso;*

QUESITO N.6

- 6.1. - *Formalità, servitù, vincoli e limitazioni varie (opponibili sull'acquirente);*

QUESITO N.7

- 7.1. - *Formalità, vincoli e Oneri (non opponibili sull'acquirente);*

QUESITO N.8

- 8.1. - *regolarità urbanistica e amministrativa;*

QUESITO N.9

- 9.1. - *calcolo della consistenza;*
- 9.2. - *considerazioni di stima;*
- 9.3. - *valutazione;*
- 9.4. - *valore attuale dei beni per la piena proprietà';*
- 9.5. - *indicazione del prezzo finale a base d'asta;*
- 9.6. - *divisibilità;*

QUESITO N.9 bis

- 9 bis.1. - *regime impositivo della vendita;*

QUESITO N.10

- 10.1. - *riepilogo*

ELENCO ALLEGATI

RELAZIONE PERITALE

Con ordinanza del Giudice Istruttore, in data 28/7/2021 veniva conferito al sottoscritto Arch. Roberto Lucarelli, nato a Pistoia (PT) il 26 Aprile 1963, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 8338, l'incarico di C.T.U. nel procedimento di cui in epigrafe. Accettato l'incarico, lo scrivente si assumeva il compito di rispondere ai quesiti contenuti nell'allegato verbale di nomina.

QUESITO N.1**1.1. - Identificazione dei beni oggetto del pignoramento ed estremi dell'atto;**

Premesso che:

- in data 22.03.2021, ad istanza dell'esponente XXXXXX XXX. l'Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio unico presso il Tribunale di Firenze, ha sottoposto a pignoramento il seguente bene immobile in ditta alla societa' XXXXXX XXX. In liquidazione, con sede a San Miniato (PI), Via Savonarola n. 85, frazione Ponte a Egola, iscritta nel Registro delle Imprese di Pisa al n. 05161260483 e con medesimo numero di codice fiscale e partita IVA:

A) Piena proprieta' dell'unita' immobiliare (Capannone Industriale) in Comune di Fucecchio (FI), Via XXXXXX n. 9 e n. 11, distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 49, mappali 266 sub 300 e 267 sub 300, Cat. D/1, Rendita catastale euro 8.100,00.

Il tutto con gli, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessori con tutti i diritti e quant'altro esiste attualmente o in seguito vi sia introdotto o che sia ritenuto immobile ai sensi di legge, benché non specificatamente indicato nella presente descrizione.

- in data 19.07.2021 l'atto di pignoramento e' stato regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Pisa al n.15351 del Reg. Gen.e al n. 10885 del Reg. Part.;
- in data 26.04.2021 il pignoramento e' stato iscritto al ruolo in via telematica;
- in data 25.05.2021, XXXXXX XXX S.r.l ha depositato l'istanza di vendita;
- in data 21.07.2021 e' stata depositata la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.

Preso visione della documentazione depositata agli atti, fatte le opportune verifiche all'U.T.E. e alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze, e quant'altro necessario per

il corretto espletamento del mandato, lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali per l'espletamento di quanto sopra richiesto.

1.2. - sopralluogo e verifiche; (Allegato 3)

il sottoscritto, previo coordinamento con il custode (ISVEG), in data 7 Marzo 2022, procedeva a comunicare al creditore procedente (PEC) e all'esecutato (lettera raccomandata con ricevuta di ritorno – Allegato 2) l'incarico ricevuto, la nomina del custode, il Foglio notizie per la parte esecutata e altresì la data e il luogo d'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21/4/2022 alle ore 9:30; In tale data, all'ora prestabilita, in *Fucecchio (FI), localita' Ponte a Cappiano - via XXXXXX 9/11*, l'esecutato, in persona del Liquidatore legale rappresentante della società XXXXXX XXX, in liquidazione, P.t. Sig. XXXXXX XXX, nato a Firenze (FI) il XXXXXX, Cod. Fiscale XXXXXX, con domicilio in Via XXXXXX a Ponte a Egola, frazione di San Miniato (PI), non si è presentato e non è stato quindi possibile accedere al fondo per compiere il sopralluogo, ed è stato, pertanto, compilato verbale a cura del Custode e sottoscritto dallo scrivente; tuttavia, la stessa mattina, a poche ore dall'incontro mancato, l'esecutato riusciva a prendere contatti con l'ufficio di Firenze dell'ISVEG e provvedere a fissare un nuovo incontro per la data del 1 Aprile 2022 alle ore 9:30. Tale Sopralluogo, volto ad acquisire ed accertare la sussistenza immobiliare del fabbricato ad uso industriale sito in Fucecchio (FI): - via XXXXXX n. 9 -11, oggetto del pignoramento, è stato così effettuato regolarmente alla data suindicata.

In questa fase, durante la quale è stato redatto apposito verbale (allegato), lo scrivente ha effettuato un rilievo fotografico e preso alcune misure metriche di riferimento, riscontrato alcune difformità edilizie e constatato la considerevole presenza, sulla maggior parte della superficie del capannone e in varie parti del resede, di accumuli di rifiuti di lavorazione (pellame, prodotti chimici, rifiuti indifferenziati etc.), inoltre, la presenza di vari macchinari di grosse dimensioni (Bottali, Spruzzo, Gemata ..) e altro facenti parte dell'attività di liquidazione che il liquidatore sta provvedendo a vendere. Lo scrivente ha compiuto ulteriori visite al capannone, in data 9/5/2022 e 3/6/2022, sempre alla presenza del Liquidatore, per accertare: - l'eventuale pericolosità di certi materiali chimici destinati all'uso conciarario, e quantificare il costo di bonifica, rimozione, smobilizzo, per rendere l'immobile libero da cose; - lo stato di degrado delle lastre ondulate in cemento amianto presenti sulla copertura e nel controsoffitto di tutto il fabbricato, e individuare eventuali pericoli che richiedessero di eseguire una bonifica o la messa in sicurezza del sito. Lo scrivente, comunque, ha provveduto anche a richiedere dei preventivi informativi a ditte specializzate riguardo ai costi della messa in sicurezza

del sito (bonifica) e della sostituzione con materiali ecosostenibili della copertura e del controsoffitto, compreso i costi di smaltimento e bonifica.

1.3. - corrispondenza dei dati con l'atto di pignoramento. (Allegato 1)

Il bene in oggetto trova esatta corrispondenza nell'atto di pignoramento a favore della Societa' XXXXXX XXX., regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Pisa al n.15351 del Reg. Gen.e al n. 10885 del Reg. Part.:

- A) intero diritto di nuda proprieta' sull'immobile posto Comune di Fucecchio (FI), Via XXXXXX n. 11 e n. 9, distinto al Catasto Fabbricati del Foglio 49, mappali 266/300=267/300, Cat. D/1, Rendita catastale di euro 8.100,00 (Ottomilacento).

Si evidenzia, pertanto, che i dati catastali, indicati nel pignoramento, identificano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

Ultimate le operazioni necessarie, volte a ben individuare il bene oggetto della procedura, il sottoscritto ha redatto la perizia che segue.

QUESITO N.2

2.1. - Identificazione catastale. (Allegato 6)

Tale immobile sito nel Comune di Fucecchio (FI), localita' Ponte a Cappiano, Via XXXXXX n. 11 e n. 9, intestato alla Societa' XXXXXX XXX. per la nuda proprieta' (100/100), risulta censito in giusto conto, cosi' come segue:

- Fabbricato Industriale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (FI), nel Foglio di mappa 49, ai mappali 266 = 267 graffati sub 300, Via XXXXXX n. 9-11, piano terra, , cat. D/1, – rendita catastale €. 8.100,00 (Ottomilacento).

I confini, salvo se altri, risultano: proprieta' XXXXXX s.r.l., XXXXXX s.r.l., XXXXXX S.p.A;

Dal sopralluogo effettuato in data 1/04/2022 detto bene e' conforme alla planimetria Catastale come individuata dalla documentazione presente nell'Atto di Pignoramento.

QUESITO N.3

3.1. - Provenienza. (Allegata 7)

Esaminati gli atti e i documenti estesi fino al primo trasferimento anteriore al ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del territorio di Firenze, risulta che i beni sopra indicati sono pervenuti, nella nuda proprieta' (100/100)

all'esecutato in seguito:

- al mutamento di ragione sociale come da Verbale di assemblea straordinaria, atto redatto dal notaio Roberto Rosselli in data 27 dicembre 2010 (Rep. 37505/15967), (Trascritto n.ro 928/633 del 21 gennaio 2011) mediante il quale la società "Conceria XXXXXX Di XXXXXX Srl & C. S.A.S.", con sede a Fucecchio, deliberava la modifica della propria ragione sociale in "Conceria XXXXXX Di Conceria XXXXXX Srl & C. S.A.S.", con sede a Fucecchio;
- al Decreto di trasferimento immobili emesso in data 18/5/2018 (Rep. 940/2018), mediante il quale il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Firenze trasferiva gli immobili di proprietà della "Conceria XXXXXX di Conceria XXXXXX srl. & C. S.A.S.", con sede in Fucecchio, a favore della società XXXXXX XXX. con sede in Cerreto Guidi. - precisando che con Verbale in data 12/9/2019 n. 2909 di rep. Notaio Bove Alfonso (non trascritto) la società "XXXXXX SRL" modificava la propria denominazione in "XXXXXX XXX. E trasferiva la propria sede da Cerreto Guidi a San Miniato (modifiche debitamente volturate in Catasto prot. F10105691).
(allegata nota di Trascrizione)

Originariamente, il capannone industriale era stato costruito sul terreno derivato da:

- Compravendita, atto redatto dal Notaio Maria Teresa Di Stefano in data 30 Aprile 1976 (Rep. 17092) registrato a Empoli il 25 Giugno 1976 al n. 2135, (Trascritto al n. 5804/4286 del 28/6/1976) a favore della quota di 1/2 ciascuna a XXXXXX, nato a Fucecchio l'11/4/1939 e XXXXXX, nato a Fucecchio il 6/7/1938, contro il Comune di Fucecchio; avente ad oggetto due lotti di terreno edificabile contigui, di complessivi ettari 0.35.60, posti nella zona industriale Conciaria di Ponte a Cappiano (Fucecchio), censiti al Catasto Terreni come segue: - Foglio 49 mapp. 266 (ex mapp. 90/d) e - Foglio 49 mapp. 267 (ex mapp. 90/e). (allegata nota di Trascrizione)

Successivamente, i seguenti passaggi fino ad arrivare all'attuale provenienza:

- Atto redatto dal Notaio Francesco Adinolfi in data 28/03/1983 (Rep. 16916) registrato a San Miniato il 1/04/1983 al n. 452 e Trascritto al n. 3719/2711 del 9/04/1983, mediante il quale i suddetti sigg. XXXXXX e XXXXXX hanno trasformato la società di fatto "CONCERIA XXXXXX E C." con sede in Santa Croce sull'Arno in società in nome collettivo sotto la ragione sociale "DITTA XXXXXX E C. S.N.C." con sede in Fucecchio.

Beni di proprietà della società di fatto: Terreno in comune di Fucecchio posto

nella zona Industriale Conciaria di Ponte a Cappiano, frazione omonima, con l'area accertata di mq. 3515, censito al Catasto Terreni al Fg. 49 con i mapp. 266 e mapp. 267, sul quale esiste fabbricato industriale ad uso conciaria al tempo non ancora censito al NCEU ed identificato con scheda planimetrica registrata all'UTE di Pisa in data 22 aprile 1977 con Prot. 10730/77.

- Verbale di assemblea straordinaria, atto redatto dal notaio Leonardo Ruta in data 20 maggio 2008 (Rep. 121681 / 26155 e Trascritto al n. 11833 / 7448 del 27 maggio 2008), mediante il quale la società "DITTA XXXXXX & C. S.N.C." con sede in Fucecchio ha deliberato il cambio di forma sociale da società in nome collettivo in società a responsabilità limitata assumendo la denominazione "CONCERIA XXXXXX S.N.C. DI XXXXXX SRL", società con sede Fucecchio. Del patrimonio sociale fanno parte i seguenti immobili: - in Comune di Fucecchio, Località Ponte a Cappiano, Via XXXXXX costituiti da fabbricato ad uso conciaria, composto da tre ampi locali per lavorazione pelli, magazzino, refettorio, uffici, centrale termica e servizi, con annessa corte esclusiva che circonda il fabbricato. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio come segue: - Fg. 49 mapp. 266 sub. 300 = mapp. 267 sub. 300 - Cat. D/1.

QUESITO N.4

4.1. - Descrizione dei beni oggetto di pignoramento (allegata 4)

Il bene di cui si tratta e' un capannone a destinazione industriale a forma rettangolare, con area scoperta contigua (resede di pertinenza), situato nella zona industriale conciaria di Ponte a Cappiano, frazione di Fucecchio (FI), in Via XXXXXX nn. 9-11; realizzato, nella seconda meta' degli anni settanta, con struttura portante in c.a. e con copertura tipica di quegli anni, accessibile dal resede per mezzo di una "scala alla marinara" a gabbia in alluminio, costituita da travi a Y in calcestruzzo precompresso, poste ad un interasse di circa 2,50 m., e sovrastanti lastre ondulate in cemento-amianto (tipo Eternit) interposte tra le travi; tali lastre in cemento amianto sono anche presenti nel controsoffitto, posizionate in corrispondenza del filo inferiore delle stesse travi; con tamponamenti esterni (spessore 30 cm) e partizioni interne (spessore variante da 10 cm a 20 cm) in laterizio forato, opportunamente intonacati ed imbiancati, ma anche rivestiti esternamente con paramento murario in mattoni facciavista; tali tamponamenti esterni accolgono sistemi di illuminazione vetrati su strutture in cemento prefabbricate (finestre fisse) con alcuni elementi apribili; la pavimentazione interna e' costituita da una superficie in cemento per i locali di lavorazione e in piastrelle di ceramica in monocottura per i

servizi e gli uffici; gli infissi interni sono in legno tamburato negli uffici e nei servizi, e quelli esterni in metallo, particolarmente significativi n. 4 grandi portoni.

Riguardo il riscaldamento degli ambienti, sono presenti generatori di aria calda in diversi punti dei locali per la lavorazione, mentre gli uffici presentano apparecchi di condizionamento/riscaldamento con pompa di calore.

L'altezza interna del capannone (zona Lavorazione, zona Magazzini) risulta di 5,00 m., nella zona degli uffici e nei servizi e' presente un controsoffitto alla quota di 3,00 m..

L'immobile nel suo complesso e' costituito da n. 3 ampi locali comunicanti tra di loro per lavorazione pelli, magazzino, spogliatoi, refettorio, servizi, uffici, centrale termica, con annesso resede esclusiva che circonda il fabbricato. E' presente un pozzo artesiano e una cabina elettrica esclusiva a fianco della cabina elettrica Enel in servitu'.

Dalla ricostruzione grafica (allegato 12), desunta dal progetto, in base alla documentazione catastale ed urbanistica rilevata, e verificata a campione, si evincono i parametri tecnici:

- Area complessiva Lotto pari a mq. 3234,301; - Superficie utile complessiva (SU) risulta pari a mq. 1627,553, approssimata a 1628 mq. e la superficie utile lorda (SUL) di mq. 1702,446 approssimata a mq. 1702; Inoltre, fa parte del comparto immobiliare un'ampia area scoperta attrezzata, di complessivi 1468,941 mq., approssimati a 1469 mq., che si estende tutto intorno a detto fabbricato, pavimentata in conglomerato bituminoso, adibita a piazzale per la movimentazione e completamente recintata con rete posta su muretti e ringhiera sul fronte strada. Si accede al complesso da due ingressi di Via XXXXXX tramite ampi cancelli scorrevoli meccanizzate a scorrere su binari.

DESTINAZIONE	Coeff.	ALTEZZA (H)	SUP. UTILE	SUP. LORDA
UFFICI	1,00	3,00	64,853	
LOCALI DI SERVIZIO	1,00	3,00	59,012	
MAGAZZINO	1,00	5,00	170,522	
LAVORAZIONE 1	1,00	5,00	482,241	
LAVORAZIONE 2	1,00	5,00	312,693	
LAVORAZIONE 3	1,00	5,00	538,232	
LOCALI TECNICI	0,50	3,00	35,30	
TOTALE			1627,553	1702,446
SUPERFICIE COPERTA = Sc				1702,446
AREA SCOPERTA - RESEDE	0,02			1468,941
AREA LOTTO = Sf				3234,301
CABINA ENEL			12	

La Superficie del Terreno di progetto (area del lotto originariamente edificabile)

dichiarata nelle pratiche edilizie risultava di mq 3515 mq., poi, ridotta dalle opere di urbanizzazione a 3.234, 301 mq. (superficie del presente lotto)

Nel calcolo della superficie coperta non sono conteggiati i locali strettamente necessari agli impianti tecnologici, le tettoie e le pensiline.

4.2. - Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico. (allegato 9)

Il Piano Strutturale (P.S.) del Comune di Fucecchio, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 15 aprile 2009, e in particolare, le Norme di Attuazione (NTA) del vigente Regolamento Urbanistico (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14 maggio 2015), individuano e classificano il fabbricato, oggetto della seguente perizia, in Zone Territoriali Omogenee "D" (art. 93 delle NTA del R.U. - parti del territorio comunale prevalentemente destinate ad attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistico-ricettive); piu' precisamente, tra gli insediamenti esistenti: - nella sottozona "D1 - Tessuto produttivo consolidato" (art. 94 delle NTA del R.U). La strategia dello sviluppo territoriale comunale del fabbricato oggetto della procedura, e' anche delineata nelle Tavv. (allegate al piano) cosi' come segue:

- TAV. D.5.1 Sistemi e sottosistemi territoriali: - Sistemi territoriali 3 (Sistema della Pianura a Nord dell'Arno – Art. 51); - Sottosistemi territoriali 3.1 (Sottosistema della pianura a nord dell'Arno a carattere insediativo - Art. 52);
- TAV. D.5.3 Unita' Territoriali Organiche elementari: - PS - Unita' Territoriali Organiche elementari; - UTOE (Art.86 delle NTA del P.S.): 7 – Mezzopiano. - P.R.G.A. (Autorita' di Bacino Fiume Arno) Definizione del rischio per elementi a geometria poligonale;
- TAV. D.5.4 Invarianti Strutturali: - PS-Invarianti Strutturali; -Sistemi insediativi (Art.15 delle NTA del RUC).

QUESITO N.5

5.1. - Accertamento della proprietà. (Allegato 7)

Esaminati gli atti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del territorio di Firenze, risulta che i beni sopra indicati sono pervenuti, nella nuda proprietà' (100/100) all'esecutato in seguito (allegata nota di trascrizione):

- al Decreto di trasferimento immobili emesso in data 18/5/2018 (Rep. 940/2018), mediante il quale il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Firenze trasferiva gli immobili di proprietà' della "Conceria XXXXXX di Conceria XXXXXX srl. & C. S.A.S.", con sede in Fucecchio, a favore della società' XXXXXX XXX. con sede in Cerreto Guidi. - precisando che con Verbale in data 12/9/2019 n. 2909 di rep. Notaio Bove Alfonso (non trascritto) la

societa' "XXXXXX SRL" modificava la propria denominazione in "XXXXXX XXX. E trasferiva la propria sede da Cerreto Guidi a San Miniato (modifiche debitamente volturate in Catasto prot. F10105691). Trascrizione n.ro 12898 / 8755 del 13 luglio 2018.

5.2. - Occupazioni e contratti - stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in possesso dell'esecutato, in persona del Liquidatore legale rappresentante della societa' XXXXXX XXX. in liquidazione, - P.t. Sig. XXXXXX XXX, - nato a Firenze (FI) il XXXXXX, Cod. Fiscale XXXXXX, con domicilio in Via XXXXXX a Ponte a Egola, frazione di San Miniato (PI) – ove svolge attivita' di liquidazione;

Il ctu rileva e documenta (allegato 5) la considerevole presenza, sulla maggior parte della superficie del capannone e nell'area scoperta di pertinenza, di accumuli di residui di lavorazione per lo piu' sacchi di pellame (anche in deposito da estranei), e prodotti chimici di normale uso nell'industria conciaria ma ritenuti di una certa pericolosita' (fusti azzurri aperti con residui chimici, resine sintetiche, anche un pancale con residui di lastre ondulate in cemento amianto derivati dalla copertura e dal controsoffitto del capannone, corpi illuminanti con neon...) rifiuti indifferenziati, imballi, strutture in ferro, anche contaminati, frigorifero, mobili di arredo, etc, elementi che fanno parte dell'attivita' di liquidazione, che dovranno essere smaltiti, rimossi e/o venduti dal liquidatore.

Inoltre, all'interno del capannone, vi e' la presenza di vari macchinari di medie e grandi dimensioni (grossi Bottali su basamenti in c.a., Spruzzo, Gemata, Messa a Vento, Stiratrice Rullo Caldo, Satinatrice, Bottali autoportanti e Bottalini, varie Cisterne, Decantatori, Compressori, Bilance, ...) che il liquidatore sta cercando faticosamente di vendere. (allegata planimetria degli ingombri)

QUESITO N.6

6.1. - Formalita', servitu', vincoli e limitazioni varie gravanti sul bene (opponibili sull'acquirente)

Dai documenti in possesso, dalle risultanze rilevate in loco, dalle verifiche e dalle dichiarazioni degli interessati, non sembrano esistere sul cespite in esame vincoli o servitu' tali da limitare o pregiudicare il valore del bene.

Comunque, lo scrivente segnala che il fabbricato e' sito su un'area a pericolosita' idraulica P3 (elevata) per alluvioni frequenti, dove vige il vincolo di P.R.G.A. (Autorita' di Bacino Fiume Arno) - Definizione del rischio per elementi a geometria poligonale.

Ed inoltre, e' presente sul lotto una cabina ENEL in servitu'.

L'aggiornamento delle indagini, compiuta in data 24/5/2022, ha dato esito negativo sulle iscrizioni e sulle trascrizioni, e non risultano ulteriori passaggi.

QUESITO N.8

8.1. - regolarita' urbanistica e amministrativa (Allegato 9)

Da accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fucecchio, in relazione al capannone a destinazione industriale con resede di pertinenza, lo scrivente ha rilevato la seguente documentazione edilizia (allegata):

- Licenza di Edilizia n. 208/74 e successive varianti: n. 417/75 e n. 442/76;
- Autorizzazione Edilizia n. 49/1984 (Recinzione e vasca di raccolta);
- Autorizzazione Edilizia n. 167/1991 (Apertura di due finestre);
- Autorizzazione Edilizia per opere di Manutenzione straordinaria n. 352/2000;
- Comunicazione per Interventi minori (Realizzazione di pozzo artesiano);
- Agibilita': Permesso d'uso del 28/7/1984 rilasciato a XXXXXX;
- Non sono risultate pratiche di Condono Edilizio.
- Permesso d'uso (Agibilita') in data 28/7/1984

Lo stato di fatto, rappresentato negli elaborati tecnici, è risultato conforme e corrispondente alla situazione urbanistico-edilizia e catastale di cui ai sopra citati atti o provvedimenti.

Tuttavia, sull'area di pertinenza (resede), si rileva e si segnala la presenza di alcune irregolarita' urbanistiche ed edilizie; piu' precisamente, manufatti (superfetazioni) in oggetto ai muri perimetrali del fabbricato (pensiline), e di strutture svincolate dal suolo, semi rimovibili, "temporanee" (capannone in telo con piccola tettoia a ridosso, box prefabbricato, guardiola), che non hanno avuto rispondenza di procedimenti edilizi e quindi di regolarita' urbanistica e catastale:

8.2. - irregolarita' urbanistiche, Attestazione di Conformita' in Sanatoria (allegato 10)

Tali manufatti irregolari, complessivamente di circa 340 mq., sono stati evidenziati nella documentazione fotografica, rilevati graficamente nella Planimetria generale, e analizzati in dettaglio in base agli artt. del Regolamento Edilizio e delle NTA del Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio, nel modo seguente:

- A) una lunga tettoia con struttura a sbalzo in ferro, definita urbanisticamente "pensilina", sormontata con lastre ondulate in policarbonato traslucido, posta sul lato ovest del fabbricato in corrispondenza delle tre grandi aperture, di dimensione

in piano di circa ml. 3,70 x 37,50 ml. (mq. 140,00 circa);

- B) una piccola tettoia con struttura a sbalzo in ferro (pensilina a sbalzo), sormontata con lastre grecate isolanti, posta sul lato est del fabbricato in corrispondenza dell'angolo sud/est, di dimensioni in piano di circa ml. 1,70 x 5,70 ml. (mq. 10,00 circa);
- C) una lunga tettoia a "veranda" con struttura in ferro, sormontata con lastre in pannelli in policarbonato cellulare alveolare e tendone (PVC) oscurante anche lateralmente, posto sul lato est del fabbricato in corrispondenza dell'angolo nord/est, fino ad insistere e coinvolgere il confine laterale del lotto, di dimensioni ml. 3,10 x 18,40 ml. (mq. 57,04 circa);
- D) una lunga tettoia con struttura a sbalzo in ferro, sormontata con lastre ondulate in policarbonato, posto sul lato est del fabbricato in continuita' della tettoia con tendone dell'angolo nord/est precedente, fino ad insistere e coinvolgere il confine laterale del lotto, di dimensioni ml. 3,00 x 12,10 ml. (mq. 36,00 circa);
- E) Piccolo "capannone in telo" monofalda su struttura metallica, posto sul lato ovest, in corrispondenza del confine di dimensioni approssimative di ml. 12,00 x 3,50 ml., Hm. 2,20 ml. (circa 42,00 mq.);
- F) Piccola tettoia a ridosso del piccolo "capannone in telo" di cui sopra, di dimensioni approssimative di ml. 1,50 x 1,50 ml., H. 1,80 ml. (circa 2,25 mq.);
- G) box prefabbricato, posto sul lato ovest in corrispondenza del confine, di dimensioni circa ml. 2,40 x 7,20 ml., H. 2,20 ml. (circa 48,00 mq.);
- H) Guardiola prefabbricata a ridosso del portone centrale sul lato ovest del fabbricato, di dimensioni approssimative ml. 2,00 x 3,00 ml. H. 2,30 ml. (mq. 6,00 circa);

N.	DESCRIZIONE TIPO	DIMENSIONI ml.	SUPERFICIE MQ.	NOTE
A	Pensilina a sbalzo	3,70 x 37,50	140,00	Aggetto oltre ml 2 facciata 1,70x37,50= 63,75
B	Pensilina a sbalzo	1,70 x 5,70	10,00	< di ml. 2,00
C	Tettoia a "veranda"	3,10 x 18,40	57,04	Sul confine
D	Tettoia a "veranda"	3,10 x 12,10	37,50	Sul confine
E	"Capannone in telo"	12,00 x 3,50	42,00	Sul confine
F	Tettoia	1,50 x 1,50	2,25	Vano tecnico < di ml. 2,00
G	Box prefabbricato	2,40 x 7,20	48,00	Sul confine, vedi Indici
H	Guardiola prefab.	2,00 x 3,00	6,00	
	TOTALE		Circa 340	

Per tali manufatti edilizi, occorre fare alcune precisazioni:

Le tettoie pertinenziali, e le pensiline a sbalzo (lett. A e B) eccedenti oltre ml. 1,50 dal piano di facciata, escluse dalla definizione di superficie utile abitabile o agibile (Sua), sono computate come superficie non residenziale o accessorie (Snr), ma incidono nel computo della Superficie coperta (Sc); l'art. 94 - "D1" - Tessuto Produttivo Consolidato, delle NTA del Regolamento urbanistico dello stesso Comune, in particolare, al comma 12, definisce la seguente direttiva: "le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, dove sono localizzati impianti fissi, o comunque che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo, devono essere considerate a tutti gli effetti Superficie coperta (Sc) di cui occorre tener conto nel computo dei suddetti parametri". Inoltre, l'art. 12 del Regolamento Edilizio dello stesso Comune, in relazione alla – Superficie Utile Lorda (SUL), esclude dal computo, lettera "e", gli spazi aperti sottostanti a elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a **ml. 2,00**.

Quindi, risulta ammissibile e consentito la realizzazione di dette pensiline a sbalzo (eccedenti oltre ml. 2,00 dal piano di facciata) ma non oltre i parametri insediativi massimi, - nello specifico, entro il 55% di Rc (Rapporto di Copertura,) determinato come rapporto, espresso in percentuale, fra superficie coperta e superficie fondiaria). In detto lotto, il Rc corrisponde attualmente a $Rc = 52,6\%$. e la dimensione della grande pensilina oltre i 2,00ml. consentiti, corrisponde a circa 64 mq.. < al 2,4% necessario per saturare il lotto.

$$Rc = \frac{Sc}{Sf} = \frac{1702}{3234} \%$$

= **52,621%** Rapporto di Copertura attuale

- Riguardo quei manufatti intesi come "verande" (lettere C, D), la sanatoria e' complicata. La realizzazione sul confine e' ammissibile in deroga alle distanze legali, ma richiederebbe un accordo privato con il vicino confinante e un'autentica del Notaio. Lo scrivente ritiene di non considerare la sanatoria;
Per quei manufatti considerati precari (E,G), al momento non risultano ammissibili a sanatoria, tuttavia, la normativa (L.R. 65/2014, all'art. 137) consente l'installazioni temporanee di strutture amovibili. Lo scrivente ritiene di non considerare la sanatoria;

- La piccola tettoia (lettera F) a copertura del compressore, risulta come “vano tecnico e non determina aumento di SUL”;
- In relazione alla guardiola prefabbricata (lettera H, mq. 6), il comma 6 dell'art. 94 predetto ammette la realizzazione e comunque, essendo posto sotto la pensilina non determina aumento di “SUL”.
- Lo spostamento di una porta in corrispondenza tra gli uffici e l'area di Lavorazione 1, comunque, correttamente rilevata invece nella planimetria catastale e l'esistenza di un varco anziché una porta architravata sono stati valutati dallo scrivente di lieve entità urbanistica.

8.3. - Attestazione di Conformità in Sanatoria

L'Attestazione di conformità in sanatoria è una procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia prevista dall'art. 209 della L.R.T. 65/2014, applicabile su interventi in edifici esistenti, eseguiti in assenza del titolo abilitativo, oppure in difformità da tale titolo.

Nel caso in oggetto, possiamo far rientrare nella “sanatoria” la seguente opera edilizia:

- Grande pensilina (lett. A) facente “SUL” per la superficie aggettante dal filo facciata oltre i 2,00 ml. - ovvero, solo per approssimati ml. 64,00; e comunque, regolarizzare le seguenti lievi difformità riscontrate che non determinano superficie utile lorda (SUL) e pertanto non necessiterebbero di sanatoria:
 - Piccola pensilina (lett. B), inferiore a 2,00 ml.”;
 - Opere inerenti (spostamento porta uffici/zona lavorazione 1);
 - la piccola tettoia (lett. F) considerata un volume tecnico;

(vedi rappresentazione grafica allegata – TAV. delle consistenze).

Occorrerà, pertanto, provvedere alla presentazione di una pratica edilizia (Attestazione di conformità in sanatoria), e al pagamento delle seguenti spese:

- La Pensilina considerata opera pertinenziale non determina il pagamento a titolo di oblazione;
- Sanzione Amministrativa (da 1.500,00 a 2.000,00 Euro);
- Diritti di segreteria (300,00 Euro);
- Oneri di urbanizzazione (primari e secondari), calcolati in base alla tabella Oneri.

Il calcolo degli Oneri di Urbanizzazione è determinato in base alla “Tabella Oneri 2019” prevista dalla L.R. n. 65/2014 (allegata), ovvero, moltiplicando l'importo a mq. degli oneri

di urbanizzazione per le superfici aggiuntive da sanare; piu' precisamente: prendendo in considerazione il punto 3 della tabella – nuova edificazione e rist. urbanistica, attraverso l'indice di fabbricabilità (IF) (calcolato con il rapporto tra il volume del fabbricato e la superficie fondiaria del lotto, equivalente a 2,6), che si colloca alla lett. b) - I.F. tra 1,5 mc/mq e 3,00 mc/mq, e incrociando la Destinazione industriale/artigianale, Categorie speciali, viene cosi' individuato l'importo in € 30,78 (primaria e secondaria), che andra' moltiplicato per il valore di mq. 64 della superficie della Pensilina in eccesso.

€ 30,78 x ml 64.00 = € 1.969,00 (valore approssimato a € 1.970,00)

COSTO PRATICA DI ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ IN SANATORIA

DIRITTI DI SEGRETERIA		€ 300,00
A TITOLO DI OBLAZIONE	Non dovuta per le opere pertinenziali	-
SANZIONE AMMINISTR.		€ 1.500,00
ONERI DI URBANIZZ.	Tabella Oneri 2019	€ 1.970,00
ACCATASTAMENTO	Variaz. Catastale: Rilievo, Tipo Mappale, Docfa	€ 1.500,00
PRATICA EDILIZIA	Attestazione di Conformita' in Sanatoria	€ 1.500,00
	TOTALE (diconsi Seimilasettecentosettanta euro)	€ 6.770,00

Per tutti gli altri manufatti presenti nel resede, non avendo riscontrato conformita' urbanistica, rimane necessaria la demolizione, lo smontaggio, e lo smaltimento.

Lo scrivente, per tale intervento di rimozione dalle superfetaazioni, determina la spesa in € 2.500,00 (diconsi duemilacinquecento/00 euro) oltre IVA;

*La pratica edilizia di Attestazione di conformità in sanatoria richiede anche la **Variazione Catastale con Tipo Mappale e Docfa.***

QUESITO N.9

9.1. - calcolo della consistenza; (allegato 13)

Per quanto concerne la consistenza del capannone e dell'area scoperta contigua di pertinenza, le superfici sono state rilevate dall'analisi approfondita della documentazione urbanistica visionata negli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Fucecchio, previa richiesta agli atti, e confermate da un rilievo metrico a campione.

Lo scrivente, per facilitare la lettura e rendere completa la rappresentazione grafica del compendio, ha restituito graficamente un modello planimetrico con sezioni e prospetti in scala.

La superficie commerciale vendibile e' stata determinata secondo il Codice delle

Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), adottando il criterio ai sensi del DPR 138/98, allegato "c", ma tenendo conto anche delle normative UNI 10750:2005; questa risulta complessivamente in **mq. 1823,00**.

9.2. - considerazioni di stima (allegato 13)

Visto l'andamento del mercato locale, considerando le quotazioni stabili in leggera discesa, e basandosi sul principio dell'ordinarietà, intesa come la serie più frequente di condizioni estimative, nonché, dall'esame diretto sul fabbricato, il sottoscritto ritiene opportuno adottare il criterio di valutazione a valore di mercato, ricavabile con metodo comparativo analitico, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo, applicando dei correttivi (*K*) che rettificano le condizioni circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esposte del fabbricato, della zona, la sua ubicazione, il suo taglio, il suo stato di conservazione ed anche il suo stato presente;

Ovvero, si sono applicati al valore medio della zona dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile in oggetto, questo valore, corretto, e' stato quindi moltiplicato per la superficie commerciale determinandone così il più probabile valore di mercato.

La superficie commerciale dell'immobile e' stata calcolata, come già evidenziato, partendo dalla media delle superfici reali dell'immobile secondo il criterio di calcolo del DPR 138/1998 con quello dell'UNI 10750:2005.

Per avere un supporto nella determinazione del valore di zona si e' usato come riferimento il borsino immobiliare dell'O.M.I.

La valutazione dello scrivente e' stata ampiamente sostenuta dai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio.

Da un'ulteriore analisi di mercato, in particolare, da ricerche più approfondite effettuate presso le locali agenzie immobiliari della zona di Ponte a Cappiano (Fucecchio) e nei dintorni del Distretto conciaro (Santa Croce, San Miniato), lo scrivente ha accertato, per i capannoni industriali medio piccoli, il momento di crisi economico lamentato.

Riguardo la presenza di amianto nelle lastre ondulate (tipo Eternit), della copertura e del controsoffitto del capannone potenzialmente dannose per la salute dei lavoratori, lo scrivente ha potuto visionare nella documentazione, messa a disposizione dell'esecutato (liquidatore della società), la "Valutazione dello stato di Degrado" delle strutture contenenti Amianto, redatta dal Perito Ind. XXXXXX della Società XXXXXX di Empoli, in data 21/3/2018, che riteneva necessaria la programmazione per la rimozione entro 3 anni ed il controllo periodico annuale al fine di evitare problematiche ulteriori; tale considerazione e' stata confermata da esperti chiamati dal sottoscritto in vari

sopralluoghi. Pertanto, vista l'alta vetusta del prodotto (45 anni) e della sua precaria conservazione e manutenzione, lo scrivente ha ritenuto di valutare una diminuzione del valore del capannone, attraverso i Coefficiente di correzione (k) applicati alla stima, corrispondente al 12,5% (0,875), precisando, che la vendita possa risultare piu' appetibile.

9.3. - valutazione; (allegato 13)

Tenendo conto delle considerazioni di cui sopra, della natura dell'immobili, della loro caratteristica e dimensione, della zona industriale in cui e' posto, si e' ritenuto opportuno procedere con criterio comparativo, confrontando i prezzi praticati in recenti trattative per immobili analoghi.

L' immobili e' stato oggetto di sopralluogo nel periodo di Marzo/Aprile/Maggio/Giugno dell'anno 2022.

La valutazione e' stata effettuata in riferimento all'attualità, considerando le condizioni generali del mercato locale, lo stato manutentivo e le caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche, secondo le loro potenzialita' nel contesto urbano e specificatamente della zona;

Quindi si puo' ragionevolmente supporre per il compendio, un valore di zona pari a **€ 575,00** (euro cinquecentocsettantacinquemila/00) a metro quadro, corretto dal seguente coefficiente (**0,502389**) per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile per le quali differisce dagli immobili con le caratteristiche medie di zona, e moltiplicato con la superficie commerciale di mq. **1.823,00-**, addivenedo alla Stima del piu' probabile Valore di Mercato dell' compendio in:

€ 526.617,00.

(diconsi euro cinquecentoventiseiseicentodiciasettei/00).

Si osservi che tali valori sono sostanzialmente allineati con le indicazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relative alle medie sulle transazioni effettuate nel secondo semestre 2021.

Tale valore e' ulteriormente ridotto del costo per la procedura dell'Attestazione di conformità in sanatoria per € 6.770,00 e delle opere per la demolizione, lo smontaggio, e lo smaltimento dei manufatti che non hanno riscontrato conformita' urbanistica per € 2.500,00 :

€ (€ 526.617 - 6.770 - 2.500) = € 517.347

9.4. - valore attuale dei beni per la piena proprietà;

Pertanto, per la piena proprietà del bene oggetto di stima, in considerazione della situazione di contrazione del mercato immobiliare, può essere considerato congruo il seguente valore:

LOTTO UNICO - € 517.347,00

(diconsi euro cinquecentodiciasettetrecentoquarantasette/00).

9.5. - indicazione del prezzo finale a base d'asta

Inoltre, in considerazione dei fattori indicati nei quesiti, le spese da sostenere per la regolarizzazione che diminuiscono il valore e l'appetibilità del bene in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta, determinano una ulteriore diminuzione del valore di mercato del 10%. Pertanto, il prezzo finale a base d'asta del lotto risulta essere:

LOTTO A) € 517.347 – 10% = € 465.612,00

arrotondato a **€ 466.000,00-**. (diconsi euro quattrocentosessantaseimila/00)

9.6 - Divisibilità

Il Comune di Fucecchio fa parte del distretto conciario di Santa Croce sull'Arno, che si estende in un raggio di circa 10 chilometri. Il distretto rappresenta una delle principali realtà nel campo della lavorazione conciaria a livello italiano e internazionale. Il modello produttivo si caratterizza per una struttura molto frammentata di piccole e medie imprese, integrate con attività conto terzi specializzate in alcune fasi di lavorazione.

Considerata la metratura del capannone con la buona disposizione degli ambienti e dell'area contigua, il frazionamento del complesso aziendale sotto il profilo urbanistico edilizio, non sarebbe vietato, tuttavia, considerando che le possibili destinazioni ammesse (art. 94 – D1 - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO del RU: – artigianale, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi), devono mantenere il legame al ciclo produttivo già esistente. Infatti, il Capannone presenta una certa dote impiantistica (allacci, tubazioni, scarichi, canne fumarie, areazione, reflui, smaltimento etc..) che, a parere dello scrivente, non andrebbe snaturata, andando a modificarne la struttura, frazionandola e/o cambiando la destinazione.

Pertanto, sotto il profilo della funzionalità economica – produttiva, appare pacifico assumere che il frazionamento della struttura - almeno nelle condizioni di mantenimento della medesima attività, legata al ciclo produttivo conciario, per ciascun lotto individuato (n. 2 lotti) – vedrà ridurre la superficie utile di produzione con la duplicazione di servizi e spazi essenziali imposti dal processo produttivo di riorganizzazione aziendale.

La divisibilità del compendio immobiliare, pertanto, non risulta ragionevole in quanto la sua frazionabilità potrebbe ridurre il valore totale.

QUESITO N.9 bis

9 bis.1. - regime impositivo della vendita

Considerato che l'esecuzione immobiliare risulta nei confronti di una società srl in liquidazione, le imposte (dirette ed indirette) dovute sulla cessione dell'immobile in esame sono le seguenti:

1. Imposte Dirette:

IRES aliquota del 24% più **IRAP** aliquota 3,90% da calcolarsi sulla differenza di valore tra il prezzo di vendita ed il costo risultante dalla contabilità della società al netto degli ammortamenti nel frattempo calcolati. Nel caso, la società avesse delle perdite fiscali provenienti dai precedenti esercizi (presumibile), occorrerebbe, allora, verificare le dichiarazioni dei redditi degli esercizi già chiusi ed effettuare compensazioni. In ogni caso l'IRAP - che è calcolata sulla stessa base imponibile di cui sopra - è dovuta e non si compensa con nessuna perdita.

2. Imposte Indirette:

In relazione a tali imposte, sono tutte a carico di parte acquirente, poiché dagli atti di provenienza emerge che l'attuale proprietaria ha acquistato il bene da una procedura esecutiva, e comunque, non lo ha costruito, pertanto, avendolo acquistato e non costruito, indipendentemente dal tempo che lo possiede, in sede di alienazione (vendita all'asta), la società può optare per "la non imponibilità IVA, se l'acquirente fosse soggetto con P. IVA. Più precisamente, quando l'acquirente risulta un soggetto titolare di Partita IVA, come il CTU immagina, in questo caso, la vendita viene considerata esente IVA (ex art. 10, primo comma, n.8-bis del DPR 633/72 n. 633), senza alcun onere sia per la cedente che la parte cessionaria.

In ogni caso, sono dovute le Imposte ipotecarie e catastali nella misura complessiva del 4% sul prezzo di vendita, oltre all'Imposta fissa di Registro di € 200,00.

Se per mera ipotesi, l'acquirente fosse un privato (ma nessun privato ha interesse a comprare un capannone personalmente) la vendita sarebbe soggetta ad IVA al 22% oltre alle imposte ipotecarie e catastali e l'imposta fissa di registro come detto prima.

QUESITO N.10

10.1. - riepilogo (allegato 14)

- **LOTTO UNICO)** Capannone ad uso industriale di tipo conciario con area di pertinenza intorno (mq. 1469), situato in localita' Ponte a Cappiano, nel comune di Fucecchio (FI), in via Lombardia n. 9/11, con una superficie commerciale totale di circa mq. 1823.

- Foglio di mappa 49, particella 266/267, sub 300, cat. D, Rendita catastale €. 8.600,00;

Prezzo a base d'asta € 466.000,00-.

(diconsi euro quattrocentosessantaseimila/00)

* * * *

Il sottoscritto, ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione composta da n. 21 pagine oltre allegati con la copia epurata dei dati sensibili (normativa privacy).

In fede,

Arch. Roberto Lucarelli

Firenze, 15 Giugno 2022

Si allegano:

(allegato1) – Atto di pignoramento;

(allegato 2) - Avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali;

(allegato 3) - Verbale di inizio operazioni peritali e Sopralluogo;

(allegato 4) - Rilievo e Rappresentazione Grafica;

(allegato 5) - Planimetria indicante note per bonifica;

(allegato 6) - Estratto di mappa, certificati planimetrici catastali e visure;

(allegato 7) - Nota Titolo di provenienza;

(allegato 8) - Documentazione Fotografica priva di dati sensibili (normativa privacy);

(allegato 9) – Documentazione urbanistica ed Edilizia;

(allegato 10) - Attestazione di conformita' in Sanatoria ;

(allegato 11) - formalità presso Ufficio Conservatoria;

(allegato 12) - Consistenza ;

(allegato 13) - Appunti e resoconto di Stima; - Banca dati quotazioni immobiliari (OMI);

(allegato 14) - Tabella riepilogativa secondo lo schema fornito;

(allegato 15) - Perizia epurata dai dati sensibili per la normativa sulla privacy .