

TRIBUNALE DI FIRENZE

G.E. Dott.ssa P. Principale

R.G.

123/2016

Creditore intervenuto

Parte eseguita

Udienza 10/04/2018)

Relazione di CTU

Il sottoscritto Gaspare Grisolia, architetto, con studio in Firenze in via Domenico Cirillo n° 2/a, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 3414 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 2742; in data 24/04/2017, veniva incaricato dall'Ill.mo G. E. quale CTU nella procedura esecutiva in intestazione, fissando la successiva udienza per il 10/04/2018.

Al C.T.U., il G.E., impartiva i seguenti **ordini** e poneva i **quesiti**:

Il giudice **ordina** all'esperto:

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

prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:

- a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;**
- b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
- c) *omissis*;
- d) *omissis*;
- f) *omissis*;
4. *omissis* ;
5. **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali**, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;
6. **Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al giudice**, onde evitare la duplicazione di perizie;

Il Giudice all'esperto i seguenti quesiti:

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;

5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ..);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. indicare l'importo annuo delle **spese fisse di gestione** o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa**; altrimenti, **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono**, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

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

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

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

- il valore come al punto 9, che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

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

- **una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;**
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II°.

* * * * *

Premessa relativa agli ordini del G.E.

Preliminarmente, ho esaminato i documenti estratti dal sistema informatico del PCT.

In data 12/5/2017, come previsto dalla procedura, ho inviato gli avvisi di sopralluogo, unitamente al Foglio notizie, a mezzo raccomandata a.r. all'esecutato, ed a mezzo di posta e-mail al creditore intervenuto, con indicazione della data di inizio delle operazioni peritali ed avvertendo della presenza del custode incaricato (**doc. 1**).

In data 6/6/2017, all'ora indicata, unitamente al custode (incaricato dall'ISVEG), mi sono recato presso l'immobile in oggetto; erano altresì presenti il Sig. _____ (amministratore della _____) e l'avvocato _____, legale di parte esecutata. In quella sede ho proceduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici dei beni indicati nell'atto di pignoramento; utili ed essenziali per dare risposta ai quesiti postimi.

Alla fine del sopralluogo è stato stilato il relativo verbale.

Attesi i tempi stabiliti dalla procedura, mi sono attivato per esperire gli accertamenti presso vari uffici, al fine di accertare ed acquisire i documenti necessari ed utili per dare risposta ai quesiti del G.E.

In particolare, il giorno 23/1/2018 mi sono recato presso l'ufficio di Edilizia del comune di Castelfiorentino per effettuare nell'archivio dell'ufficio tecnico comunale la ricerca della documentazione autorizzativa ed anche per stabilirne la regolarità urbanistica, a cui ho fatto richiesta di accesso agli atti. L'appuntamento per la visione degli atti è stato fissato per il giorno 31/1/2018, quindi in quella data mi sono nuovamente recato presso l'archivio del Comune di Castelfiorentino per visionare gli atti ed estrarne copia. Ho proceduto, quindi, in prossimità del deposito della mia relazione, ad aggiornare le visure in Conservatoria dei RR.II al 14/2/2018.

RISPOSTE AI QUESITI

1 – “Identificare il bene oggetto del pignoramento, ... i confini e ... dati catastali e della loro corrispondenza ...”;

Trattasi di porzione di fabbricato, posto all'angolo di un complesso immobiliare più ampio, di forma geometrica pressoché rettangolare, fuori terra, costituito da piano terra e primo piano, con destinazione d'uso artigianale/industriale, posto in Comune di Castelfiorentino (Fi), località Praticelli.

Il fabbricato *de quo*, si affaccia per due lati su ampio esedè, di proprietà esclusiva, di circa mq. 518; con accessi pedonale e carrabile sia da via Parri n. 2, che da via A. Moro s.n.c..

Esso confina con via Parri, via A. Moro, [REDACTED] s.s.a..



VISTA DEL FABBRICATO

All'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (Fi) l'immobile é censito nel **foglio di mappa 58, particella 26 sub 301** graffato alla **particella 826 sub 301, categoria C/3 e rendita catastale € 2.448,01 (doc. 2 – a, b, c)** e risulta intestato a _____ con sede a Gambassi Terme, codice fiscale _____, titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà.

Vi è, quindi, piena corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il

soggetto esecutato.

*Si rileva che in Catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile ma **non vi è piena corrispondenza** tra le planimetrie depositate e lo stato di fatto, soltanto, per quanto attiene ai volumi tecnici esterni al fabbricato, peraltro regolarmente autorizzati.*

2 – “riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, ...”

- **pignoramento immobiliare** a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Vicenza (codice fiscale [REDACTED]) e contro la Società _____ con sede in Gambassi Terme (codice fiscale _____), giusto atto debitamente notificato in data 16 febbraio 2016 Cron. 2244/2016, formalità trascritta a Volterra il giorno 9 marzo 2016 Registro Particolare n. 1.308.

Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

3 – indicare gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Alla predetta Società _____, meglio sopra generalizzata, l'unità immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica è pervenuta dalla Società _____ con sede in Gambassi Terme (codice fiscale _____), in ordine ad atto pubblico di compravendita ai rogiti Notaio [REDACTED] di Montespertoli in data 23 dicembre 2009 - repertorio n. 90.413 fascicolo n. 11.995, (**doc. 4**) debitamente trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il giorno 5 gennaio 2010 Registro Particolare n. 63.

Alla predetta Società _____, allora corrente sotto la denominazione _____, l'originaria unità immobiliare avente maggiore consistenza era pervenuta in epoca di gran anteriore al ventennio; si

precisa che con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Castelfiorentino in data 9 marzo 2001 - repertorio n. 23.323, debitamente trascritto all'allora Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il giorno 3 aprile 2001 Registro Particolare n. 1.593, la predetta Società _____ ha modificato la propria denominazione sociale in _____
_____ (doc. 3 – n.14 all. - visure ipotecarie)

4 - descrizione del bene;

La porzione di fabbricato, *de quo*, ha forma pressoché rettangolare, fuori terra, facente parte di un complesso immobiliare più ampio, è costituito da piano terra e primo piano, con destinazione d'uso artigianale/industriale, posto in località Praticelli, Comune di Castelfiorentino (Fi) – – in angolo tra via Parri n. 2, e via A. Moro s.n.c.. A corredo dello stesso vi è un ampio resede recintato su cui il bene si affaccia per due lati, con accesso carrabile e pedonale dalle suddette vie.

Per una migliore comprensione del tipo di immobile e dei suoi interni, si precisa che il fabbricato è stato utilizzato dalla [REDACTED] come stabilimento atto alla lavorazione delle carni ed alla produzione di salumi e insaccati; anche per questo è stato sottoposto ad una serie di aggiornamenti, strutturali ed impiantistici, come si evince dalle numerose pratiche edilizie nel tempo presentate, atti a renderlo idoneo ai requisiti di legge ed ai cicli produttivi. Varia è l'utilizzazione degli spazi, la gran parte della superficie era destinata alle lavorazioni, vi sono, inoltre, un ufficio, altri ad uso deposito, oltre a cinque celle frigorifero ubicate sui due piani. (doc. 6 – documentazione fotografica)

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato per le parti verticali ed i solai, mentre le murature perimetrali sono in muratura portante.

Le facciate sono ad intonaco civile, intonacate e tinteggiate, con qualche perdita di colore.

Il piano terra é costituito da più locali, suddivisi tra di loro con tramezzature in laterizio o con pareti sandwich alluminio, prefabbricate, opache o vetrate; Le pareti in muratura sono rifinite nella gran parte con piastrelle in klinker; tutti i locali sono pavimentati con piastrelle ed hanno pendenze tali per far confluire le acque di lavaggio verso i chiusini sifonati presenti sul pavimento. I bagni sono rifiniti sia alle pareti che ai pavimenti con piastrelle e dotati di vaso e lavello, alcuni sono dotati anche di docce a pavimento. I diversi spazi sono compartimentati tra di loro con porte in alluminio di colore bianco, tamburate, altre, con serrande a comando elettrico a settori orizzontali in p.v.c.; le celle frigorifero sono dotate di chiusure, con serramenti speciali, adeguati all'uso. L'altezza da pavimento a solaio è pari a mt. 4.30 mentre nella zona uffici e nei servizi igienici è stata ribassata a mt. 2.70, e nelle celle frigorifero e nella zona di carico e scarico è pari a mt. 3.00.

Il piano primo, ha una superficie di circa mq. 100, è costituito da una cella frigorifero, un locale deposito, un disimpegno. L'altezza è costante ed è pari a mt. 3.45.

Il sottotetto si trova sullo stesso livello del primo piano, ma non ha caratteristiche tali da poter essere utilizzato pienamente poiché carente di qualsiasi finitura. La sua altezza all'intradosso della struttura é pari a circa mt. 3.00.

La copertura, curva, è costituita da struttura reticolare in ferro, anch'essa curva, e pannelli in eternit. Su di essa sono presenti camini collegati all'impianto di ventilazione/condizionamento, un lucernario e l'extra-corsa del montacarichi interno.

I piani sono collegati da scala in ferro e da un montacarichi. Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato e forniti di vetri.

Gli impianti presenti sono costituiti da quello: idrico, elettrico e di illuminazione, quello per la ventilazione/condizionamento, quello frigorifero (limitato alle celle frigorifero), sono realizzati in parte con canalizzazioni esterne, in parte incassati nella muratura ed in parte alloggiati nel controsoffitto. L'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto comunale. L'unità immobiliare, pur essendo stata oggetto, in periodo relativamente recente, di adeguamenti impiantistici, risulta priva delle certificazioni di legge, pertanto non è possibile stabilire se l'immobile sia rispondente alle normative impiantistiche vigenti.

Il resede, risulta pavimentato con mattoni prefabbricati in cemento ed è recintato con grigliato – tipo "orsogrill" -, da notare la presenza di due cancelli automatici prospicienti sulle strade limitrofe. In esso insistono due manufatti, quali volumi tecnici, realizzati in aderenza alla struttura, uno prospiciente la via F. Parri avente una superficie di 30 mq e l'altro prospiciente la via A. Moro di superficie pari a 8,40 mq; ambedue sono realizzati con tubolari metallici e tamponamento in teli di PVC, la copertura, invece, in pannelli sandwich. Si rileva che detti manufatti risultano conformi ai regolamenti urbanistici poiché sono stati oggetto di specifica pratica edilizia autorizzativa ma sono carenti nell'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Lo stato generale del fabbricato si trova in discreto stato di manutenzione ed ha normali caratteristiche commerciali.

Procedo quindi ad indicare le superfici dell'intero bene pignorato:

Calcolo della superficie utile

PIANO

Piano terra

Lavorazione – varie attività	284,40
uffici	12,50

Superficie utile netta

disimpegni	71,70
servizi igienici	16,60
celle frigo	70,00
montacarichi	7,80
Q.E.	4,00

Totale mq. 467,00

Piano primo

cella frigo	40,00
Magazzino e deposito	29,00
Disimpegni	23,00
montacarichi	7,80

Totale mq. 99,80

Sottotetto

Totale mq. 384,30

Volumi tecnici esterni

30,00

8,40

Totale mq. 38,40

Resede (al netto dei volumi tecnici)

Totale mq. 518,30

Totale generale mq. 1.469,40

Calcolo della superficie – commerciale - lorda

Piano terra	523,74
Piano primo	128,80
Sottotetto	406,80
Resede	543,00
Volumi tecnici	38,40

Totale mq. 1.640,74

Calcolo della superficie lorda – commerciale - ragguagliata

	SUP. LORDA	COEFFICIENTI		SUP. RAGGUAGLIATA
Piano terra	652,54	1,1	Totale mq.	717,79
e Piano primo				
Sottotetto	406,80	0,35	mq.	142,38
Resede	543,00	0,1	mq.	54,30
Volumi tecnici	38,40	0,15	Totale mq.	5,76
			Totale superficie ragguagliata mq.	920,23

5 - provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'immobile;

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato.

Si fa presente, a tale proposito, che, all'interno del fabbricato sono presenti vari oggetti ed attrezzature (piani di lavoro, scaffalature, macchinari,

confezioni di materiale di consumo, utensili vari), propri della lavorazione precedentemente svolta, che parte esecutata ha riferito non essere di proprietà della [REDACTED] dichiarazione questa che è stata inserita nel verbale stilato da ISVEG ma non documentata; come prova la mia richiesta espressa fatta tramite il legale della _____ (doc. 7 – comunicazione Avv. _____ per parte esecutata).

6 - verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ...:

Non risulta l'esistenza di vincoli gravanti sul bene, inoltre il fabbricato non risulta essere amministrato da alcun amministratore di condominio e pertanto non sono emersi debiti in tal senso.

- altri pesi o limitazioni d'uso;

Dalle ricerche effettuate non sono emerse limitazioni di alcun genere.

7 - verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

A tutto il giorno **14 FEBBRAIO 2018** sui predetti beni risultano le seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** per la complessiva somma di Lire **3.000.000.000 (tremiliardi)** - pari ad Euro 1.549.370,70 (unmilione cinquecento quarantanove mila trecento settanta/70) - di cui Lire **1.500.000.000 (unmiliardo cinquecento milioni)** - pari ad Euro 774.685,35 (settecento settantaquattro mila seicentottantacinque/35) - in linea capitale a favore del [REDACTED] con sede in Firenze (codice

fiscale [REDACTED], della [REDACTED]
 con sede in Siena (codice fiscale [REDACTED], della [REDACTED]
 [REDACTED] con sede in Firenze (codice fiscale [REDACTED], dell' [REDACTED]
 [REDACTED] con sede in Firenze (codice
 fiscale [REDACTED] e della [REDACTED]
 [REDACTED] con sede in Prato (codice fiscale [REDACTED] e contro la
 Società [REDACTED] con sede in Gambassi Terme (codice fiscale
 [REDACTED]), in ordine ad atto pubblico di finanziamento ai
 rogiti Notaio [REDACTED] di Castelfiorentino in data 24
 novembre 2000 - repertorio n.. 23.052, formalità iscritta a Volterra il
 giorno 1° dicembre 2000 Registro Particolare n. 1.737.

I predetti Istituti di Credito hanno tutti eletto domicilio c/o la [REDACTED]

[REDACTED] della [REDACTED]

- ipoteca volontaria per la complessiva somma di Euro 600.000,00
 (seicentomila/00) di cui Euro 300.000,00 (trecentomila/00) in linea
 capitale a favore della [REDACTED]
 [REDACTED] con sede in Prato (codice fiscale [REDACTED] e contro la Società
 [REDACTED] con sede in Gambassi Terme (codice fiscale [REDACTED]
 [REDACTED]), in ordine ad atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti
 Notaio [REDACTED] di Montespertoli in data 27 ottobre 2010 -
 repertorio n. 90.814 fascicolo n. 12.225, formalità iscritta a Volterra il
 giorno 5 novembre 2010 Registro Particolare n. 2.007.

*Il predetto Istituto di Credito ha eletto domicilio c/o la propria sede in
 Prato - [REDACTED]*

pignoramento immobiliare a favore della _____
 _____ con sede in Vicenza (codice fiscale _____) e
 contro la _____ con sede in Gambassi Terme (codice fiscale
 _____), giusto atto debitamente notificato in data 16
 febbraio 2016 Cron. 2244/2016, formalità trascritta a Volterra il giorno 9
 marzo 2016 Registro Particolare n. 1.308.

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

Come precedentemente detto, in risposta al quesito n. 6, non
 l'immobile non risulta amministrato condominialmente per cui non è possibile
 riferire su debiti o cifre annue, deliberate, in tal senso.

9 - verificare la regolarità edilizia e urbanistica

In premessa: l'area su cui insiste il fabbricato, oggetto della presente
 procedura, in origine, e cioè *ante* 1967, era di proprietà della società _____
 _____ che a seguito di dismissione dell'attività ha presentato al
 comune di Castelfiorentino un Piano di Recupero per le aree ed i fabbricati
 insistenti sull'area, comprendente il fabbricato in esame; detto Piano fu
 approvato con delibera del consiglio comunale n. 319 del 31/10/1984 e
 convenzionato con atto notaio _____ 696 del 6/6/1986.

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio edilizia e urbanistica del
 Comune, sono emerse le seguenti pratiche edilizie che nel tempo hanno
 interessato il fabbricato *de quo*, quali:

- ✓ **Concessione edilizia 521/90/1 (doc. 5 – a)** (con pratica Genio
 Civile n. 39529/92) per ristrutturazione di porzione di fabbricato

industriale (al tempo via Praticelli) (richiesta effettuata da _____);

- ✓ **Concessione edilizia, n. 544/91/2 (doc. 5 – b)** in variante della Concessione edilizia 521/90/1, per cambio di destinazione d'uso e per modifiche al progetto originario (richiesta effettuata da _____);

- ✓ **Concessione edilizia n. 296/92/3 (doc. 5 – c)** in variante della Concessione edilizia 521/90/1, per ampliamento del fabbricato, (richiesta effettuata da _____);

- ✓ **Concessione edilizia n. 458/92/4 (doc. 5 – d)** in variante della Concessione edilizia 521/90/1, per modifiche interne, ai prospetti ed alla copertura, (nel frattempo per il cambio della toponomastica divenuta via Parri) (richiesta effettuata da _____);

- ✓ **Autorizzazione edilizia n. 372/92/1 (doc. 5 – e)** per la realizzazione della recinzione del resede (richiesta effettuata da _____);

- ✓ **Art. 26 l. 47/85 – prot. 897 del 20/1/1993 (doc. 5 – f)** per modifiche interne e realizzazione di sala macchine al piano primo, (richiesta effettuata da _____);

- ✓ **Permesso di abitabilità / uso n. 12/1993 (doc. 5 – g)** rilasciata a _____“;

- ✓ **Autorizzazione edilizia n. 23/93/1 (doc. 5 – h)** per installazione di serbatoio di G.P.L. (richiesta effettuata da _____);

- ✓ **D.I.A. edilizia prat. 605/98/1 (doc. 5 – i)** per modifiche interne e riconversione impianti (richiesta effettuata da _____);

✓ **D.I.A. edilizia prat. 445/2008 (doc. 5 – l)** per realizzazione di volumi tecnici esterni al fabbricato (*richiesta effettuata da _____*);

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con gli elaborati grafici reperiti, posso affermare che l'immobile in oggetto è conforme a quanto denunciato nelle numerose pratiche edilizie che lo hanno interessato.

10 - indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato:

Sulla scorta delle valutazioni tecniche che precedono, al fine di ricavare il più probabile valore di mercato, all'attualità, dell'immobile esaminato, espongo il metodo di stima, tenendo conto:

- che le quotazioni immobiliari, rilevate attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari simili, da agenzie immobiliari anche on-line (ag. Imm. _____; _____), oltre che da quotidiani e periodici specializzati nelle vendite di immobili, per vendite di immobili liberi, effettuate in zona, indicano valori compresi tra 600,00 €/mq e 900,00 €/mq, con notevoli differenze rispetto alle quotazioni OMI (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio) che indica valori compresi tra 400,00 €/mq e 800,00 €/mq;
- che il bene in esame risulta adibito ad uso industriale/artigianale;
- che l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato, quindi ai fini della valutazione, l'immobile sarà considerato occupato;
- che lo stato di manutenzione, riscontrato in fase di sopralluogo, posso indicare come "discreto", tenuto conto anche della perdita di valore del bene in riferimento alla vetustà degli impianti presenti e della conseguente spesa per il loro eventuale aggiornamento.

- che, negli ultimi anni la situazione economica in generale e della zona in particolare ha determinato una significativa riduzione delle quotazioni immobiliari (soprattutto per gli immobili a destinazione produttiva) per cui nel mercato, di fatto si realizzano prezzi ben diversi dalle offerte presenti sulle pubblicità immobiliari;

- che la stima finale ha tenuto conto, altresì, delle spese occorrenti relative al mancato aggiornamento delle planimetrie catastali.

- che la stima del valore dell'unità immobiliare è stata fatta assumendo quale elemento unitario il metro quadro di superficie lorda ragguagliata;

In relazione alle considerazioni anzidette, ritengo ragionevole valutare quale **prezzo di mercato** del bene **libero** in **€/mq 650,00**; poiché **occupato** in **€/mq 500,00**.

Ciò premesso, il valore complessivo stimato, del bene, **libero**, in rapporto alla superficie lorda commerciale, ragguagliata, risulta:

Sup. totale commerciale ragguagliata	mq	€/mq.	Valore complessivo
	920,23	650,00	598.149,50

mentre

il valore stimato, del bene esaminato, **occupato**, in rapporto alla superficie lorda commerciale, ragguagliata, risulta:

Sup. totale commerciale ragguagliata	mq	€/mq.	Valore complessivo
	920,23	500,00	460.115,00

Arrotondato a

€ 460.000/00 (EuroQuattrocentosessantamila/00).

In considerazione della spesa necessaria all'aggiornamento delle planimetrie catastali per il mancato aggiornamento delle stesse (in relazione ai

volumi tecnici presenti nel resede, regolarmente denunciati ed autorizzati), che
valuto in € 2.000,00, detraggo tale cifra dal prezzo, **pertanto il valore finale di
mercato dell'immobile occupato è pari ad € 458.000,00
(EuroQuattrocentocinquantottomila/00).**

- indicare il prezzo d'asta

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato
nel caso di vendita all'asta ritengo opportuno fissare una percentuale riduttiva
pari al 15 % sul valore stimato, pertanto: € 458.000,00 – 15% = € 389.300,00,
arrotondato ad **€ 389.000,00 (EuroTrecentoottantanovemila/00)**, e quindi:

**il prezzo a base d'asta dell'immobile, nella quota dell'intero, occupato, è
pari ad € 389.000,00 (EuroTrecentoottantanovemila/00).**

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

Lo stato generale del fabbricato si trova in discreto stato di
manutenzione ed è ragionevolmente appetibile sia per la destinazione attuale
che per la posizione in area prettamente artigianale.

se il compendio pignorato può essere diviso

Il fabbricato non ha le caratteristiche per essere diviso in lotti, ed è
quindi vendibile per l'**intero**.

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.)

Trattandosi di una società la vendita è soggetta all'applicazione
dell'I.V.A.

13 - effettuare un riepilogo riportando anche lo stato dell'immobile
(libero\occupato)

- Lotto Unico

Porzione di fabbricato di forma pressoché rettangolare, fuori terra, facente parte di un complesso immobiliare più ampio, é costituito da piano terra e primo piano, con destinazione d'uso artigianale/industriale, posto in località Praticelli, Comune di Castelfiorentino (Fi) – in angolo su via Parri n. 2, e via A. Moro s.n.c.. A corredo dello stesso vi è un ampio resede recintato su cui il bene si affaccia per due lati, con accessi carrabili e pedonali dalle suddette vie.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino (Fi) l'immobile é censito nel **foglio di mappa 58, particella 26 sub 301** graffato alla **particella 826 sub 301, categoria C/3 e rendita catastale € 2.448,01** e risulta intestato a _____ con sede a Gambassi Terme, codice fiscale _____ titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà.

Attesto che:

la presente relazione viene depositata in un originale oltre gli allegati, il tutto anche su supporto informatico, in Cancelleria; nonché una copia integrale ed una copia epurata dei dati sensibili sulla piattaforma del PCT.

Inoltre, di aver provveduto ad inviare copia delle documentazioni depositate tramite posta elettronica al creditore intervenuto, al debitore, anche se non costituito

In ottemperanza all'incarico ricevuto rimetto la presente consulenza tecnica, unitamente agli allegati prodotti ed acquisiti nel corso delle operazioni peritali.

Rimanendo a disposizione dell'Illustrissimo G.E., ringrazio per la fiducia accordatami.

Firenze 18-02-2018

Il CTU Arch. Gaspare Grisolia

**In allegato:**

- Doc. 1 Copia attestato comunicazione all'esecutato
- Doc. 2 Documentazione catastale ((a)Visure, (b) planimetria ed (c)estratto di mappa)
- Doc. 3 Visura ipotecarie conservatoria RR.II.
- Doc. 4 Atto di compravendita Notaio Venturini
- Doc. 5 Indagini urbanistiche (a, b, c, d, e, f, g, h, i, l)
- Doc. 6 Doc. fotografica
- Doc. 7 Comunicazione avv. _____ (parte eseguita) per arredi
- Doc. 8 **Tabella riepilogativa del lotto**

