

Esecuzione Immobiliare

R.G. 19/2017

Giudice: Dott.ssa Laura D'Amelio

***** S.P.A.

contro

***** S.P.A.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Firenze, 21 Maggio 2018

Tecnico Incaricato:

arch. Alberto Zetti

iscritto all'Albo Architetti P.P.C. di Firenze al n. 4183

C.F. ZTTLRT64T30D612Z

Studio in via Masaccio n. 115, 50132 Firenze

tel. 055 3840912

email: azetti@iol.it

pec: alberto.zetti@pec.architettifirenze.it



Il sottoscritto **Arch. ALBERTO ZETTI** nato a Firenze il 30.12.1964, cod. fiscale ZTTLRT64T30D61 2Z, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Firenze al n. 4183, con studio professionale in via Masaccio n. 115, 50132 Firenze, nominato C.T.U. in data 20.17.2017 dal Giudice Dott.ssa Laura D'Amelio nella procedura esecutiva Tribunale di Firenze **R.G. n. 19/2017** che vede opposte le parti:

Procedente: **BANCA ***** S.P.A.**

Esecutato: ******* S.P.A.**

avendo accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in data 27.12.2017, con riferimento al verbale di incarico nel quale verbale il giudice Dott.ssa Laura D'Amelio ordinava all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, 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 con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata; b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore; c) ove in sede di sopralluogo preavvisato il debitore sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata; d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal C.T.U. ed al più presto depositate in Cancelleria.
- 4) di avvertire immediatamente il creditore procedente e questo Giudice, allo scopo di valutare l'anticipazione della nomina di un custode in persona di soggetto diverso dal debitore: a) in caso di impossibilità o difficoltà di accesso all'immobile e di provvedere nel caso all'uso della Forza Pubblica come da successiva autorizzazione; b) in caso di esistenza di contratti di locazione in corso o di occupazione senza titolo.

- 5) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
- 6) di ricevere dal debitore eventuale richiesta di essere autorizzato ad abitare l'immobile, ex art. 560 c.p.; tale istanza dovrà essere depositata in cancelleria, a parte, al più tardi al momento della consegna dell'elaborato, unitamente ad una dichiarazione in ordine all'opportunità di mantenere il debitore nella detenzione dell'immobile (indicare, in particolar modo, se il debitore ostacola le operazioni).
- 7) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;

e poneva all'esperto il seguente quesito:

Provveda il C.t.u. 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: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione dei beni; 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 dei beni, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
5. provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;

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), 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;

8. 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. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

9. indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),
- il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi);

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;

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;

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

11. L'esperto dovrà allegare alla relazione:

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato;
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13. effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 45 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 dei beni, 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; 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'immobile1.
- 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
- E) dispone acconto a titolo di fondo spese di € 800,00, da porsi a provvisorio carico del creditore procedente;
- F) precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.

Tutto ciò premesso.

dopo aver esaminato i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. ed acquisito copia del titolo di provenienza dei beni nonché la relativa documentazione catastale ed urbanistica,

Il sottoscritto C.t.u. ha provveduto a:

- inviare in data 10.01.2018 a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, al creditore procedente e all'esecutato, ai rispettivi indirizzi riportati sull'atto di pignoramento, la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto recante la data di inizio delle operazioni peritali e l'invito all'esecutato a consentire la visita dell'immobile per il giorno 06.02.2018;

- effettuare in data 06.02.2018 il sopralluogo ai beni oggetto di esecuzione alla presenza del debitore e dell'incaricato dell'Istituto vendite Giudiziarie Sig. *****, come da verbale allegato alla presente C.t.u.;
- redigere la relazione che segue, completa degli allegati richiesti, al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**1.1 Oggetto:**

Piena proprietà di un complesso immobiliare ad uso produttivo costituito da un capannone principale e da un capannone secondario oltre pertinenze tra le quali un ampio resede esclusivo, il tutto posto in comune di Fucecchio, località Ponte a Cappiano, via del Puntone 24/26.

Il complesso è attualmente destinato ad attività conciaria.

1.2 Confini:

Via del Puntone, proprietà [REDACTED] salvo se altri e/o diversi confini.

1.3 Dati catastali:

I beni oggetto della presente relazione sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio:

- **Foglio di mappa n. 49, p.la 273 sub. 501**, via del Puntone, piano T-1, Categoria D/1, Rendita catastale € 1.380,00 (classamento e rendita validati ai sensi D.M. 701/94), quanto ad un locale uso laboratorio con annessi servizi ed uffici costituente porzione del fabbricato secondario posto alla sinistra del capannone principale per chi guardi da via del Puntone e relativo resede; il tutto come meglio rappresentato nella relativa planimetria catastale allegata alla presente relazione;
- **Foglio di mappa n. 49, p.la 273 sub. 502**, via del Puntone, piano T-1, Categoria D/1, Rendita catastale € 23.036,00 (classamento e rendita validati ai sensi D.M. 701/94), quanto alla restante porzione del fabbricato secondario oltre al fabbricato principale e ai suoi accessori e pertinenze; il tutto come meglio rappresentato nella relativa planimetria catastale allegata alla presente relazione.

I beni sono intestati per la piena proprietà di 1/1 a ***** S.R.L.

Il sottoscritto C.t.u. precisa che i sopra descritti subalterni derivano ambedue per divisione/ampliamento del preesistente unico subalterno 500.

Al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio i suddetti beni insistono sulla particella n. 273 del foglio n. 49

Le planimetrie catastali dei beni depositate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze non risultano conformi allo stato di fatto dei beni per varie difformità così sintetizzabili:

- Bussola di ingresso agli uffici realizzata con struttura in metallo e vetro in aderenza alla facciata principale;
- Varie tettoie realizzate con struttura metallica e materiale plastico addossate in più punti alle facciate del capannone e nel resede pertinenziale;

- Ampliamento della tettoia tra il fabbricato principale e il fabbricato secondario;
- Vani ad uso deposito/magazzino realizzati con struttura metallica e tamponamenti in lamiera e/o materiale plastico in adiacenza alla facciata posteriore del fabbricato principale;
- Volume tecnico interrato realizzato nel resede pertinenziale del capannone principale (a destra guardando da via del Puntone);
- Ulteriori difformità riguardanti le sistemazioni esterne dell'area di pertinenza (scalette in metallo, muretti in c.a., ecc.) e le divisioni interne ai laboratori.

Il sottoscritto C.t.u. precisa che le sopra descritte difformità sono state realizzate, insieme alle ulteriori opere descritte nel paragrafo 8.3, in assenza di titolo edilizio abilitativo.

Pertanto, prima dell'aggiornamento delle planimetrie catastali sarà necessario provvedere alla sanatoria, ove possibile, delle opere difformi e alla rimessa in pristino dello stato di legittimità ove non sia possibile sanare le opere difformi.

2. ATTI DI PIGNORAMENTO

- Pignoramento immobiliare emesso da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Firenze il 22.12.2016 Rep. 16598, trascritto a Pisa il 02.02.2017 R.G. 1833 R.P. 1193 a favore di BANCA ***** S.P.A. contro ***** S.P.A. gravante sulla piena proprietà di 1/1 dei beni individuati al catasto fabbricati del Comune di Fucecchio al foglio n. 49, particella 273, sub. 500 e sull'area di pertinenza degli stessi individuata al catasto Terreni al foglio n. 49, particella n. 273.

Il sottoscritto precisa che il subalterno n. 500 risulta soppresso e che lo stesso ha originato i subalterni n. 501 e n. 502, corrispondenti pertanto ai beni oggetto di pignoramento.

L'atto di precetto è stato notificato per un credito totale pari a € 730.668,02 oltre interessi e spese.

3. ATTO DI PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

I beni sono pervenuti in piena proprietà all'esecutato ***** S.R.L. in data antecedente il ventennio e più esattamente in virtù del seguente atto:

- Atto Notaio A. Todescan di Bassano del Grappa (VI) del 13.11.1990 Rep. n.79.925 trascritto a Pisa il 24.11.1990 R.P. 10712 con il quale la ***** S.R.L. acquista da [REDACTED] beni oggetto della presente relazione.

Successivamente si registra l'avvenuta trasformazione della società ***** S.R.L. nel corso del ventennio in virtù dei seguenti atti:

- Atto Notaio Fabrizio Nencioni Rep. 6242/4686 del 27.02.2014 trascritto il 14.03.2014 R.P. 2785 R.G. 3763; a tale trascrizione risulta correlata la successiva trascrizione n. 3370 del 07.04.2015;
- Atto Notaio Fabrizio Nencioni Rep. 8964/6695 del 30.09.2016 trascritto il 28.10.2016 R.P. 12539 R.G. 18452.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

4.1 Ubicazione e posizione:

I beni sono ubicati nel comune di Fucecchio e più esattamente in località Ponte a Cappiano, alla distanza di circa tre chilometri dal capoluogo comunale.

I beni sono localizzati all'interno dell'omonima zona artigianale ed industriale, per lo più dedicata al settore conciario, costituente parte, insieme alle vicine zone industriali di Santa Croce sull'Arno e di Ponte a Egola-San Miniato, del cosiddetto "distretto del cuoio".

L'area industriale di Ponte a Cappiano è ben servita dalla viabilità provinciale (S.P. n. 11 e cosiddetta "nuova bretella del cuoio") che la collega agevolmente al casello di San Miniato della S.G.C. (strada di grande comunicazione) Firenze-Pisa-Livorno.

4.2 Descrizione e consistenza dei beni

Trattasi di un complesso immobiliare ad uso produttivo costituito da un capannone principale e da un capannone secondario, comprendenti al loro interno vari laboratori per la concia delle pelli oltre uffici, servizi, depositi, volumi tecnici, ecc., il tutto corredato da ampio resede pertinenziale.

Ambedue i capannoni sono stati costruiti con struttura portante in c.a. e copertura in lastre di cemento-amianto (eternit) e versano complessivamente in scadente stato di conservazione.

Il fabbricato secondario risulta catastalmente suddiviso in due unità immobiliari come di seguito descritto.

Nel dettaglio il complesso è costituito dai seguenti locali, pertinenze ed accessori:

➤ Capannone principale:

Al piano terreno: tre ampi vani uso laboratorio con altezza pari a ml 6,00, ulteriore locale uso laboratorio, magazzino, due locali uso deposito, centrali termica ed elettrica, vari locali uso ufficio, disimpegni e servizi igienici;

Al piano primo: Vari locali uso ufficio, spogliatoi, servizi igienici con docce, locale mensa, saletta medica, ripostiglio e disimpegni.

➤ Capannone secondario:

Al piano terreno (sub. 502): vari locali uso deposito e magazzino oltre disimpegni e servizi igienici;

Al piano terreno (sub. 501): locale uso laboratorio oltre ripostiglio, spogliatoio, servizi igienici con docce e disimpegni e resede esclusivo;

Al piano primo (sub. 501): due locali uso ufficio.

➤ Resede pertinenziale (per la maggior parte catastalmente annesso al sub. 502 e solo in piccola porzione annesso al sub. 501) circostante il fabbricato principale sui quattro lati ed il fabbricato secondario su tre lati ed adibito a parcheggio sul fronte stradale, sul quale insistono una ulteriore cabina elettrica ed una tettoia.

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nelle allegate planimetrie catastali.

Il resede è delimitato su tutti i lati da un muretto in c.a. con soprastante rete metallica plastificata a maglia sciolta e in acciaio zincato sul fronte strada.

Il sottoscritto precisa che sul resede pertinenziale insistono varie tettoie e volumi precari adibiti a magazzino/deposito, tutti realizzati con struttura metallica e tamponamenti e/o coperture in lamiera e/o materiale plastico. Dette tettoie e volumi risultano realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo e pertanto non vengono descritti nella consistenza dell'immobile.

Sul lato ovest del fabbricato principale è presente un volume tecnico interrato realizzato anch'esso in assenza di titolo edilizio abilitativo e pertanto non descritto nella consistenza dell'immobile.

4.3 Superfici

Le superfici lorde del complesso, come risultano dalle planimetrie catastali ed esclusi i volumi e le tettoie realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo, sono approssimativamente così suddivisibili e quantificate:

➤ Capannone principale:

Piano terra:

Locali uso laboratorio conseria con altezza pari a ca. ml 6,00	mq	2.760,00
Ulteriori locali uso laboratorio, magazzini, servizi e locali tecnici	mq	730,00
Uffici e relativi servizi	mq	230,00
<i>Totale piano terra</i>	<i>mq</i>	<i>3.720,00</i>

Piano primo:

Uffici, locale mensa e spogliatoi con relativi servizi	mq	460,00
<i>Totale piano primo</i>	<i>mq</i>	<i>460,00</i>

Totale capannone principale (approx.) mq 4.180,00

➤ Capannone secondario:

Piano terra:

Locali uso laboratorio, magazzini e servizi (sub. 502)	mq	580,00
Locali uso laboratorio, magazzini e servizi (sub. 501)	mq	230,00
<i>Totale piano terra</i>	<i>mq</i>	<i>830,00</i>

Piano primo

Uffici (sub. 501):	mq	20,00
<i>Totale piano primo</i>	<i>mq</i>	<i>20,00</i>

Totale capannone secondario (approx.) mq 850,00

Totale sup. lorda complessiva (approx.) mq 5.030,00

- Tettoia
- Resede pertinenziale:

mq 125,00
mq 4.143,00

La superficie catastale del lotto, desunta dalla visura effettuata al catasto terreni è di mq 8.693,00.

La superficie coperta del complesso immobiliare è approssimativamente di mq 4.550,00.

Le superfici sopra riportate sono state desunte dalle planimetrie catastali e sono state verificate a campione ove possibile data la difficoltà di rilievo dovuta alla presenza dei macchinari e dei materiali in lavorazione all'interno dei locali; dette superfici sono pertanto da ritenersi approssimative.

4.4 Stato di conservazione

Alla data del sopralluogo il complesso immobiliare è risultato in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione.

In particolare si rilevano i seguenti gravi difetti imputabili all'età dell'edificio e alla carenza di manutenzione oltre che all'attività industriale alla quale il capannone è destinato (conceria):

- Avanzato degrado superficiale del calcestruzzo della struttura portante (pilastri e travi);
- Degrado degli intonaci di rivestimento dei tamponamenti murari;
- Degrado della copertura in cemento-amianto;
- Fatiscenza generale delle pertinenze e delle finiture esterne (pavimentazioni del piazzale, serramenti, recinzioni, ecc.) e delle tettoie (parte delle quali da considerarsi abusive).

Il sottoscritto C.t.u. evidenzia che la copertura è in cemento-amianto (eternit), fortemente degradata, e necessita pertanto di sostituzione integrale da eseguirsi a norma delle vigenti leggi in materia di sicurezza e salute suoi luoghi di lavoro.

Si rileva che gli uffici ai piani terreno e primo del fabbricato principale sono stati oggetto di recenti interventi di manutenzione e si trovano pertanto in buono stato di conservazione.

Al giudizio sintetico finale, al netto delle sole condizioni interne dei locali uso ufficio, lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili è pertanto da ritenersi scadente.

Il sottoscritto precisa che la Proprietà non ha fornito alcuna certificazione; la funzionalità degli impianti è pertanto da verificarsi a cura dell'acquirente.

5. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (05/02/2018) l'immobile è risultato occupato dalla Società ***** S.R.L. con sede in Fucecchio, via Roma n. 36, in virtù di contratto di locazione del 12.09.2016 registrato all'Agenzia delle Entrate di Empoli il 24.10.2016 al n° 3687 serie 3T con codice identificativo TZ116T003687000HH.

La data di registrazione del contratto è anteriore alla data del pignoramento.

Il sottoscritto precisa che il predetto contratto ha per oggetto, oltre ai beni pignorati, anche un ulteriore immobile ubicato in Comune di Fucecchio estraneo alla presente procedura esecutiva.

Dalla lettura del contratto emerge che la locazione ha la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 12.09.2016 e termine alla data del 12.09.2022 decorsi i quali il contratto si rinnoverà tacitamente di altri 6 (sei) anni, e così di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, salvo disdetta di una parte da darsi con le modalità e i termini previsti dalla legge n. 392/78.

Il canone di locazione relativo ai soli immobili pignorati (esclusa cioè la quota parte relativa all'immobile estraneo alla presente procedura) è stabilito dal contratto in **€ 113.150,00 oltre IVA**, se dovuta per legge, per ogni annualità di locazione (salvo le prime due annualità per le quali è prevista una riduzione) e verrà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il sottoscritto precisa che nel contratto risultano imprecisioni e discordanze relativamente al calcolo degli importi delle prime due annualità.

Il sottoscritto precisa che **una porzione del fabbricato secondario (sub. 501) pari a mq 283 risulta concessa in locazione alla Società ***** s.r.l.** in forza di contratto di locazione stipulato il 01.04.2014 e registrato a San Miniato al n. 567 serie 3T della durata di anni 6 (sei) con prima scadenza al 31.03.2020 prorogabile come per legge. Il canone di locazione è stabilito in € 21.600,00 oltre IVA come per legge come da modifica (riduzione) del 11.01.2017 registrata a San Miniato al n. 82 serie 3.

Anche il predetto contratto risulta registrato in data anteriore al pignoramento.

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI A CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

6.1 Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non presenti

6.2 Debiti per spese condominiali:

Non presenti

6.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non presenti.

6.4 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:

Non presenti

6.5 Altre pesi e/o limitazioni d'uso:

Non presenti

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A SPESE E CURA DEL PROCEDENTE

7.1 Iscrizioni:

- Iscrizione di ipoteca volontaria R.P. 2788 R.G. 14077 del 28.07.2011 nascente da atto Notaio Vittorio Di Lella Rep. 10338/5806 del 27.07.2011 per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA

***** S.P.A. contro ***** S.R.L. gravante sulla piena proprietà di 1/1 dei beni individuati al catasto fabbricati del Comune di Fucecchio al foglio n. 49, particella 273, sub. 500 e sull'area di pertinenza degli stessi individuata al catasto Terreni al foglio n. 49, particella n. 273.

- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 26.09.2017, R.P. 2879 R.G. 16891 derivante da decreto ingiuntivo emesso da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Pisa Rep. 1947 del 25.09.2017 a favore di BANCA ***** S.P.A. contro ***** S.R.L. gravante sulla piena proprietà di 1/1 dei beni individuati al catasto fabbricati del Comune di Fucecchio al foglio n. 49, particella 273, sub. 500 e sull'area di pertinenza degli stessi individuata al catasto Terreni al foglio n. 49, particella n. 273.

7.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare emesso da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Firenze il 22.12.2016 Rep. 16598, trascritto a Pisa il 02.02.2017 R.G. 1833 R.P. 1193 a favore di BANCA ***** S.P.A. contro ***** S.P.A. gravante sulla piena proprietà di 1/1 dei beni individuati al catasto fabbricati del Comune di Fucecchio al foglio n. 49, particella 273, sub. 500 e sull'area di pertinenza degli stessi individuata al catasto Terreni al foglio n. 49, particella n. 273.

Il sottoscritto precisa che il subalterno n. 500 risulta soppresso e che lo stesso ha originato i subalterni n. 501 e n. 502, effettivamente corrispondenti ai beni oggetto di pignoramento.

L'atto di precetto è stato notificato per un credito totale pari a € 730.668,02 oltre interessi e spese.

7.3 Altre trascrizioni:

- Trascrizione del 14.03.2014 R.P. 2785 R.G. 3763 nascente da atto Notaio Fabrizio Nencioni Rep. 6242/4686 del 27.02.2014 per trasformazione di società; a tale trascrizione risulta correlata la successiva trascrizione n. 3370 del 07.04.2015;
- Trascrizione del 28.10.2016 R.P. 12539 R.G. 18452 nascente da atto Notaio Fabrizio Nencioni Rep. 8964/6695 del 30.09.2016 per trasformazione di società;
- Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Pisa Rep. 160/2017 del 15.11.2017 trascritta a Pisa il 17.01.2018 R.P. 747 R.G. 1046.

8. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

8.1 Epoca di costruzione degli immobili

Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati ultimati nel 1979.

8.2 Pratiche edilizie:

I beni oggetto della presente relazione sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione edilizia n° 229/77 del 18.05.1977;

- Concessione edilizia a variante n. 195/79 del 26.05.1979.

Successivamente a tale ultima data sono state presentate al Comune di Fucecchio le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n° 09/1980 del 09.01.1980 per la realizzazione dell'impianto di recupero del cromo;
- Concessione edilizia n° 71/81 del 28.02.1981 per la realizzazione della recinzione;
- Concessione edilizia n° 53/96 del 07.02.1996 e successiva variante n° 53.1/96 del 23.09.1997 per ampliamento del fabbricato;
- Concessione edilizia n° 448/98 del 16.07.1998 per il completamento della recinzione;
- Concessione edilizia n° 578/00 del 30.11.2000 per il completamento della recinzione.

Infine è stato rilasciato il seguente:

- Permesso di costruire in sanatoria n° 218-275 del 06.02.2009 per opere di ampliamento fabbricato eseguite in difformità ai predetti titoli edilizi.

Dalla documentazione resa disponibile dal Comune di Fucecchio non risulta la certificazione di agibilità.

Il sottoscritto C.t.u. precisa che gli immobili oggetto della presente relazione ricadono in zona "D1 - Tessuto produttivo consolidato" del vigente R.U. (Regolamento Urbanistico) del Comune di Fucecchio, regolata dall'art. 94 delle Norme Tecniche del R.U..

8.3 Conformità edilizia ed urbanistica

All'esito del sopralluogo effettuato ai beni pignorati in data 06.02.2018 il sottoscritto C.t.u. ha rilevato numerose difformità tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai sopra citati titoli edilizi, così sintetizzabili:

Difformità esterne:

- Realizzazione di bussola vetrata di ingresso agli uffici in aderenza alla facciata fronte strada del capannone principale con conseguente modesto ampliamento della volumetria;
- Modifiche alle aperture sui prospetti del capannone con particolare riferimento al prospetto fronte strada;
- Realizzazione di varie tettoie con struttura metallica e copertura in lamiera e/o materiale plastico addossate su più lati alle facciate del capannone principale e nel resede pertinenziale;
- Ampliamento della tettoia posta tra il fabbricato principale e il fabbricato secondario, con le medesime caratteristiche delle precedenti;
- Realizzazione di due vani uso deposito con struttura metallica e tamponamenti in lamiera e/o materiale plastico in adiacenza alla facciata posteriore del capannone principale;
- Realizzazione di un volume tecnico interrato nel resede pertinenziale, sul lato destro del capannone principale guardando da via del Puntone;

- Ulteriori difformità riguardanti le sistemazioni esterne dell'area di pertinenza (scalette in metallo, muretti in c.a.);

Difformità interne:

- Difformità nei tramezzi divisorii dei laboratori;
- Difformità nella distribuzione interna alla zona uffici con modifica delle tramezzature divisorie ed inserimento di un nuovo vano scala di fronte all'ingresso.

Il sottoscritto C.t.u. ritiene che tali opere siano solo parzialmente sanabili, riferendosi in particolare alle difformità interne e alle difformità esterne di minore entità quali le modifiche dei prospetti, mentre per le restanti opere ritiene sia in generale da prevedersi la rimessa in pristino dello stato di legittimità.

In ogni caso, vista la complessità della situazione, il sottoscritto ritiene che il progetto di sanatoria edilizia, comprendente anche le necessarie opere di adeguamento e/o rimessa in pristino dello stato di legittimità, dovrà essere valutato dall'acquirente con il competente ufficio del Comune di Fucecchio non potendosi i contenuti di tale progetto valutare nella presente sede.

9. VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto C.t.u. premette che in base ai più recenti standard di valutazione immobiliare il metodo di stima più appropriato per l'immobile oggetto della presente relazione risulta essere il cosiddetto MCA, ovvero il "metodo del confronto di mercato" (Market Comparison Approach), che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili (i cosiddetti "comparabili"), compravenduti di recente e di prezzo noto, ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA, a differenza dei tradizionali metodi valutativi, si basa quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato (prezzi effettivi di vendita) e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Tuttavia, la ricerca ha dato esito negativo non essendo stato possibile reperire compravendite recenti di immobili "comparabili" all'immobile oggetto di stima; di conseguenza il metodo MCA è risultato inapplicabile ed è stato scartato a favore del più tradizionale metodo di stima basato sul reperimento del più probabile prezzo unitario di mercato.

Considerate tutte le caratteristiche del bene evidenziate nel corso della presente relazione e sinteticamente riportate nella tabella che segue, il sottoscritto ha pertanto svolto, tramite le tradizionali fonti informative, un'attenta ed esauriente analisi del mercato immobiliare locale finalizzata all'ottenimento, quale parametro di stima, del più probabile prezzo unitario di mercato (euro/mq).

Tale prezzo, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, è da intendersi come il più probabile valore di realizzo del bene nell'ipotesi di una libera compravendita.

9.1 Riepilogo delle caratteristiche utili per la stima:

Ubicazione: Zona industriale ben servita dalla viabilità di accesso

Tipologia:	Capannone ad uso produttivo con uffici e servizi
Data di costruzione:	1979
Stato di conservazione:	Scadente
Consistenza superficiale (approx.):	Mq 5.030,00
Resede pertinenziale (approx.):	Mq 4.143,00
Ulteriori caratteristiche:	Copertura in cemento-amianto (eternit)

Si ricorda che le superfici sono da ritenersi approssimative data la difficoltà di misurazione dovuta alla presenza dei macchinari e dei materiali in lavorazione all'interno dei locali.

9.2 Valore di mercato:

L'analisi di mercato condotta in loco ha evidenziato che il comparto produttivo, che nella zona in esame ("distretto del cuoio") ha come naturale destinazione l'attività conciaria, mostra nell'attuale contingenza evidenti segni di stagnazione se non di vera e propria flessione, con conseguenti ricadute negative sul correlato comparto immobiliare e relativi prezzi di vendita.

Nel caso in esame siamo quindi in presenza di un immobile a naturale destinazione produttiva conciaria la cui appetibilità sul mercato non è delle migliori, ulteriormente aggravata dalle scadenti condizioni di conservazione (si ricorda la presenza della copertura in cemento-amianto).

Si tratta in ogni caso di un immobile dalla consistente e funzionale volumetria, ben servito dalla viabilità provinciale e dotato di un'ampia area pertinenziale.

Ciò premesso e tutto quanto considerato il sottoscritto indica quale più probabile valore unitario di mercato per il bene oggetto di stima, allo stato d'uso e considerato libero da persone e/o cose, il seguente prezzo:

➤ Prezzo unitario di mercato = 280,00 €/mq

Tale valore unitario è riferito alla superficie lorda indistinta e si intende comprensivo dell'incidenza dell'area pertinenziale; moltiplicandolo per la superficie lorda approssimata dell'immobile si ottiene:

➤ VALORE DI MERCATO = 5.030,00 x 280,00 €/mq = € 1.408.400,00

che si arrotonda nel seguente:

➤ VALORE DI MERCATO = € 1.400.000,00

L'arrotondamento del valore tiene conto dell'approssimazione delle misure delle superfici.

I predetti valori si riferiscono ai beni liberi da persone e cose e non tengono conto di ulteriori riduzioni per effetto dell'eventuale presenza di vincoli e oneri giuridici e/o oneri di regolarizzazione urbanistica oltre che dei noti e particolari meccanismi d'asta con particolare riferimento all'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 C.C.

9.3 Prezzo a base d'asta:

Considerato che si tratta di beni oggetto di procedura esecutiva, il prezzo a base d'asta si ottiene applicando ai valori teorici di mercato sopra determinati opportune riduzioni e correzioni di stima dipendenti dai seguenti fattori:

- oneri di regolarizzazione urbanistica (sanatoria delle opere difformi ove possibile e la loro rimozione ove la sanatoria non sia possibile);
- meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare all'asta, l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 C.C. ecc. .

VALORE DI MERCATO	€ 1.400.000,00
RIDUZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	- € 60.000,00
VALORE AL NETTO ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 1.340.000,00
RIDUZIONE PER MECCANISMI D'ASTA (-10% approx.)	- € 140.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE LIBERO DA PERSONE E COSE € 1.200.000,00
(euro unmillioneduecentomila/00)

Considerato che il bene è attualmente occupato in forza di regolare contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate in data anteriore al pignoramento si applica un'ulteriore riduzione ottenendo il seguente valore:

VALORE DI MERCATO AL NETTO ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 1.340.000,00
RIDUZIONE PER OCCUPAZIONE (25% approx.)	- € 340.000,00
	€ 1.000.000,00
RIDUZIONE PER MECCANISMI D'ASTA (-10%)	- € 100.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA DEL OCCUPATO € 900.000,00
(euro novecentomila/00)

9bis. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di immobile strumentale di S.r.l. la vendita sarà in esenzione ovvero soggetta ad IVA in base ad eventuale opzione a carico del cedente e alla soggettività dell'acquirente (dpr 633/72). Imposta di registro fissa e imposte ipotecarie e catastali del 3% e 1%.

Al momento della vendita dovrà essere attentamente verificata la fiscalità dell'operazione e le norme effettivamente applicabili.

10. **EVENTUALE DIVISIBILITA' DEL BENE IN LOTTI**

Trattasi di due distinte unità immobiliari ma costituenti di fatto un unico complesso produttivo e difficilmente collocabili sul mercato separatamente. Il sottoscritto ritiene non opportuno procedere alla divisibilità in lotti.

11. **ALLEGATI**

- Tabella riepilogativa
- Documentazione catastale
- Rilievo fotografico
- Copia raccomandate inviate alle Parti

Firenze, 21.05.2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
architetto Alberto Zetti