

Beni in:

FIGLINE E INCISA VALDARNO

Ruolo Generale:

305/2022

Giudice dell'Esecuzione:

DOTT.SSA BISEGNA FRANCESCA ROMANA

Creditore procedente:

...OMISSIS...

Parte Esecutata:

...OMISSIS...

C.T.U.:

ARCH. SANDRO CARBONCINI

Incarico del:

23/11/2022

Udienza al:

10/10/2023

Empoli, 21/07/2023

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 - 50053 EMPOLI (FI)

TEL 0571 711986 - EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com





Sommario

QUESITI	3
OPERAZIONI PERITALI	5
QUESITO N.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI	6
1.1 IDENTIFICAZIONE	6
1.2 CONFINI	6
1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
1.3.1 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI	7
1.3.2 CONFORMITÀ TRA IDENTIFICAZIONE DI FATTO E PIGNORAMENTO	7
1.3.3 PLANIMETRIE CATASTALI	7
1.3.4 CORRISPONDENZA TRA LE PLANIMETRIE CATASTALI E LO STATO DI FATTO	7
1.3.5 CORRISPONDENZA TRA INTESTATARI CATASTALI E SOGGETTI ESECUTATI	7
QUESITO N.2 – ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO	7
QUESITO N.3 – ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA	8
QUESITO N.4 - DESCRIZIONE DEI BENI	8
4.1 CONTESTO	8
4.2 DESTINAZIONE URBANISTICA	8
4.3 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO	10
4.4 PARTI COMUNI	11
4.5 TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E FINITURE DELL'EDIFICIO	11
4.6 STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO	12
4.7 IMPIANTI	12
4.8 SUPERFICIE CALPESTABILE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	12
4.9 ESISTENZA DI VINCOLI DI TUTELA EX D.LGS. 42/2004	13
QUESITO N.5 – STATO DI POSSESSO DEI BENI	13
QUESITO N.6 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	14
QUESITO N.7 - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	14
7.1 CREDITORI ISCRITTI	14
7.2 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	15
7.3 ONERI DI CANCELLAZIONE	15
7.4 VINCOLI	15
QUESITO N.8 IMPORTI DI GESTIONE O MANUTENZIONE e VARI	16
QUESITO N.9 REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA e CATASTALE	16
9.1 TITOLI ABILITATIVI	16
9.2 REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	16
9.3 REGOLARITA' CATASTALE	17
QUESITO N.10 – VALORE DI MERCATO	17
10.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI	17
10.2 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO	18
QUESITO N.11 – PREZZO A BASE D'ASTA	22
11.1 DETRAZIONI	22
11.2 PREZZO A BASE D'ASTA	22
QUESITO N.12 - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA	22
QUESITO N.13 - RIEPILOGO	23
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	23

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)

TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

2

QUESITI

All'udienza del **23/11/2022** il sottoscritto **Arch. Sandro Carboncini**, con studio in Empoli in via Giuseppe del Papa n. 29, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Firenze al n. 4274, e all'Albo del Consulenti del Tribunale di Firenze al n. 5021, veniva nominato quale CTU nell'esecuzione immobiliare in epigrafe ed incaricato dal Giudice per l'Esecuzione, di rispondere ai seguenti **quesiti**:

"Provveda l'esperto a:

1. **Identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro 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, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati**;
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto**

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

3

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 da 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:
 - domande 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, 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 dichiari 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 gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L. 47\85 o art. 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

4

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 10. 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;
13. 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;
14. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

OPERAZIONI PERITALI

- Accettato l'incarico mediante firma digitale del verbale di giuramento, inviato via P.d.A. alla Cancelleria del Tribunale di Firenze terza sezione civile – Esecuzioni Immobiliari, in data 25/11/2022;
- esaminata la documentazione depositata agli atti ex. Art. 567 c.p.c., Il co.;
- effettuata in data 14/12/2022, con lettera raccomandata a.r. n. 61863153461-7, comunicazione scritta alla parte esecutata (legale rappresentante) dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali ed inviato il "foglio notizie al debitore";
- ricevuta in data 04/01/2023 dalla parte esecutata la raccomandata di cui al precedente punto, come da cartolina di avviso di ricevimento tornato al sottoscritto in data 17/01/2023;
- inviata in data 14/12/2022 comunicazione tramite PEC alla parte esecutata (società) dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- inviata in data 19/12/2022 comunicazione tramite PEC alla parte procedente dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

5

- Ricevuta in data 08/01/2023 comunicazione email dalla parte esecutata con richiesta di rinvio della data di accesso ai beni fissata quindi per il nuovo termine del 26/01/2023;
 - dato inizio alle operazioni peritali in data 26/01/2023 presso il luogo ove sono siti i beni oggetto della procedura, in Figline Valdarno via Fiorentina n. 94, piano terra, alla presenza del geom. Andrea Marchi custode giudiziario, ...omissis... legale rappresentante ...omissis..., ...omissis... assistente al CTU, come da verbale allegato;
 - proseguite le operazioni peritali in data 24/03/2023 e 27/04/2023 con sopralluogo ai locali oggetto della procedura, in presenza continuativa dell'esecutato, come da verbale allegato;
 - eseguito accesso agli atti, presso il Comune di Figline ed Incisa Valdarno in data 26/01/2023 per reperire la documentazione relativa a pratiche edilizie inerenti i beni oggetto della presente perizia e conseguentemente valutare la legittimità degli stessi;
 - eseguito in data 11/05/2023 nuovo accesso agli atti abilitativi comunali per errore materiale da parte dell'ufficio nel reperimento di tutti gli atti presenti in archivio;
 - eseguiti studi, reperita ulteriore necessaria documentazione ed esperite le necessarie indagini;
- il sottoscritto CTU redige la presente perizia in risposta ai vari quesiti giudiziali.

QUESITO N.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1 IDENTIFICAZIONE

1) Fabbricato di tipo industriale con annessi resede e area scoperta posti in **Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), via Fiorentina n. 94 e via Brodolini**, piano terra.

1.2 CONFINI

Il fabbricato confina a Nord-Ovest con particella 377 del foglio 12, a Nord-Est con p.lla 184 sub 506 e sub 508 oltre che con via Brodolini, a Sud-Est con p.lla 184 subalterni 501, 506, 508, 509 e 510, a Sud-Ovest con via Fiorentina, s.s.a.;

Il terreno libero, distaccato dal fabbricato, confina a Nord-Ovest con particella 184 sub 501 e particella 320 del foglio 12, a Nord-Est con via Brodolini, a Sud-Est con particella 315 e a Sud-Ovest con p.lla 251.

Nell'atto di pignoramento i confini non sono indicati.

1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno – Agenzia del Territorio, i beni oggetto della presente perizia, dalle visure estratte **risultano correttamente ed univocamente individuati**.

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Piano	Classe	Consistenza	Rendita
12	255		D/7	T	-	-	€ 7.870,00
	185	500					
	184	504					
	321						

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

6

1.3.1 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

I dati catastali sopra espressi **corrispondono** a quelli indicati nel pignoramento.

1.3.2 CONFORMITÀ TRA IDENTIFICAZIONE DI FATTO E PIGNORAMENTO

La descrizione dell'unità immobiliare riportata nel pignoramento appare essenzialmente corretta in quanto, pur citando esclusivamente il fabbricato, include comunque il resede ed il terreno libero che ne sono parte integrante, peraltro riferibili catastalmente ad un'unica unità immobiliare, e compresi con la dizione "... sono compresi nel pignoramento le eventuali parti condominiali, le pertinenze e gli accessori relativi agli immobili pignorati ...".

In relazione all'indirizzo di localizzazione il pignoramento riporta via Fiorentina n. 96 così come anche la visura catastale ma il bene è in via Fiorentina al n. 94. Il n. civico non è infatti elemento essenziale in quanto può modificarsi nel corso del tempo; nel pignoramento, al punto in cui si cita il contratto di mutuo, viene peraltro descritto il civico corretto. Questa difformità non è comunque rilevante e non incide sulla identificazione univoca del bene pertanto è possibile dichiarare la conformità tra identificazione di fatto e pignoramento.

1.3.3 PLANIMETRIE CATASTALI

Agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno – Agenzia del Territorio, risulta depositata la seguente planimetria:

- Dichiarazione protocollo n. FI0129618 del 03/09/2015 per divisione (n. 45621.1/2015);

1.3.4 CORRISPONDENZA TRA LE PLANIMETRIE CATASTALI E LO STATO DI FATTO

Vi è corrispondenza tra la suddetta planimetria catastale e lo stato di fatto derivante dal rilievo eseguito.

In merito alla sopra dichiarata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto è utile chiarire che, come esplicitato nella circolare n. 3/2010 della Direzione dell'Agenzia del Territorio, in relazione all'art.19 del D.L. 31 maggio 2010, n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n.122 – Aggiornamento del Catasto, hanno rilevanza, ai fini catastali, solo gli interventi influenti sul classamento e sulla rendita e quindi non rilevano modesti spostamenti di pareti interne o spostamenti di porte o finestre.

1.3.5 CORRISPONDENZA TRA INTESTATARI CATASTALI E SOGGETTI ESECUTATI

Vi è **corrispondenza** tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato.

QUESITO N.2 – ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento, cronologico n. 9135/2022, trascritto il 18/10/2022 ai nn. 44246/31885, è stato notificato alla società esecutata in data 19/09/2022 mediante avviso di ricevimento n. 78530000826-6 a seguito di raccomandata A.R. inviata in data 14/09/2022, a favore di:

...omissis...

contro:

...omissis...

In persona della legale rappresentante p.t. ...omissis..., nata ...omissis..., c.f. ...omissis..., residente in ...omissis...

per la piena ed esclusiva proprietà di "Fabbricato di tipo industriale posto in Comune di Figline e Incisa Valdarno, Via Fiorentina n. 96, piano terreno, descritto al Catasto Fabbricati di detto

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

7

Comune, Sezione Figline Valdarno, nel foglio n. 12, particelle: 184 sub. 504, 185 sub 500, 255 e 321, tutte graffate tra loro, Cat. D/7, R.C. € 7.870,00”.

QUESITO N.3 – ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

A seguito di studio della documentazione reperita o presente agli atti, i beni in oggetto, con estensione della ricerca al ventennio anteriore alla data di pignoramento, sono pervenuti all'esecutata società, in forza di:

1. atto di compravendita mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del Notaio ...omissis... in Firenze redatto in data 11/06/2003 rep. n. ...omissis..., racc. n. ...omissis..., registrato a Firenze il ...omissis... serie 1T e trascritto ad Arezzo il ...omissis...

Ai soli fini della continuità storica, risultano i seguenti atti relativi a passaggi di proprietà dei beni oggetto di procedura:

- atto di divisione autenticato dal ...omissis... in Figline Valdarno, in data 22/06/1983, rep. ...omissis..., registrato a Firenze il ...omissis..., trascritto ad Arezzo in data ...omissis...
- atto di compravendita ai rogiti del ...omissis... in Figline Valdarno, redatto in data 01/07/1966 rep. n. ...omissis..., registrato a Borgo San Lorenzo il ...omissis... e trascritto in data ...omissis...

Si specifica che nell'atto di compravendita del 11/06/2003 si riportano gli estremi dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 09/09/1993 ...omissis... ai rogiti del notaio ...omissis... in Arezzo, registrato ad Arezzo il ...omissis... al n. ...omissis... e trascritto in data ...omissis..., a favore e contro ...omissis... e la coniuge ...omissis... Nell'atto i coniugi si sono riservati la facoltà, in assenza di figli minori, di vendere con l'accordo di entrambi gli immobili facenti parte del fondo patrimoniale.

QUESITO N.4 - DESCRIZIONE DEI BENI

4.1 CONTESTO

La località Lagaccioni è frazione del Comune di Figline ed Incisa Valdarno posta a circa 2,5 km km. dal centro di Figline, lungo la Strada Regionale 69 che in quel tratto assume il nome di via Fiorentina. La zona a carattere prevalentemente produttivo, si sviluppa lungo due dorsali stradali principali (via Fiorentina e via Brodolini) che corrono parallele al corso del fiume Arno che delimita la frazione a nord-est. Gli edifici sono di tipo industriale artigianale ad uno/due piani.

Sono presenti in zona anche attività commerciali fra i quali il Parco commerciale che comprende negozi al dettaglio e attività di ristorazione oltre centri di media distribuzione di generi alimentari e di vario genere; è presente anche il distaccamento locale dei Vigili del Fuoco.

La dotazione di aree a parcheggio pubblico in superficie risulta buona per la posizione. Sono presenti varie fermate del servizio di trasporto pubblico.

4.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

L'edificio, nel vigente Piano Operativo, è in zona territoriale omogenea D, identificato nell'ambito di paesaggio di fondovalle (U1) in area produttiva e commerciale (U1.6).

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

8

Secondo l'art. 17 delle NTA, "Disposizioni generali per il patrimonio edilizio esistente e per le trasformazioni", al comma 1 si riporta che per gli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale e commerciale al dettaglio trova applicazione quanto previsto all'art. 3bis della L.R. 24/2009 (Piano Casa), che recita: "**Interventi sugli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale e commerciale al dettaglio**

1. Fermo restando il rispetto delle condizioni di messa in sicurezza idraulico-geomorfologiche previste dalla normativa vigente in materia:
- a) sugli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale inseriti all'interno del perimetro individuato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera c), ricadenti in aree con destinazione d'uso produttiva, sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20 per cento della superficie utile lorda esistente alla data del 25 agosto 2011 e legittimata da titolo abilitativo;"

Ai sensi dell'art. 19 delle NTA, per il patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo quanto specificato nello stesso articolo.

L'art. 26 – Disciplina di intervento di tipo 6 (t6), prevede che per gli edifici, complessi edilizi relativi spazi aperti di formazione recente privi di valore architettonico o storico-documentale appartenenti a tessuti urbani a densità edilizia media/bassa o a tessuti urbani a carattere prevalentemente produttivo/terziario, oltre a quanto previsto per la tipologia t5 sia possibile la demolizione e ricostruzione non fedele nel lotto fondiario senza obblighi di sedime, senza incremento dell'altezza massima esistente.

Sempre l'art. 26 al punto 4. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività commerciali al dettaglio, ad attività direzionali e di servizio e per artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza) è consentita la sostituzione edilizia con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica senza demolizione e ricostruzione, con un'altezza massima (Hmax) di 8 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti. In tali casi, laddove il presente piano consente il cambio di destinazione d'uso a residenza, questo non sarà consentito con interventi di sostituzione edilizia, ma solo attraverso il recupero in sagoma dei volumi esistenti senza addizione volumetrica.

E al punto 5. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi è ammesso l'incremento della SE entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55%, anche con addizione volumetrica (senza demolizione e ricostruzione), con un'altezza massima (Hmax) di 10,50 ml., con numero massimo di 2 piani; in caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte o altre attrezzature strettamente legate alla produzione oppure per i mezzi impiegati nell'attività e solo per quelle parti dell'edificio che ospitano l'attrezzatura oppure i mezzi impiegati nell'attività, l'altezza massima è elevata a 12 ml.

Nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione, con incremento di SE superiore al 20% di quella esistente, dovranno in ogni caso essere garantiti:

l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da raggiungere prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.

Art. 60 Area produttiva e commerciale (U1.6)

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

9

1. L'ambito U1.6 corrisponde al territorio urbano recente ed a carattere prevalentemente produttivo e terziario di Lagaccioni, compresa la Massa e la zona immediatamente a sud del borro di Gagliana.

Caratterizzano in prevalenza tale ambito edifici e complessi edilizi di formazione recente generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale, in parte esito di interventi unitari, perciò il P.O. attribuisce all'ambito prevalentemente discipline di intervento di tipo 4, 5 e 6.

2. All'interno dell'ambito U1.6, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali e artigianali
- attività commerciali all'ingrosso e depositi
- attività commerciali al dettaglio limitatamente alle tipologie Ce e Cm come definite all'art. 12 delle presenti Norme
- attività direzionali e di servizio
- attrezzature di servizio pubbliche.

Non sono ammesse la residenza - salvo il caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Piano Operativo - e le attività turistico-ricettive.

3. Nel caso di interventi eccedenti quanto consentito dalla disciplina di tipo 3 e nel caso di cambio di destinazione d'uso è richiesta la contestuale realizzazione di sistemazioni a verde di ambientazione nelle parti prospettanti la viabilità pubblica, con alberature e/o siepi. Nel caso di interventi eccedenti quanto consentito dalla disciplina di tipo 5 per i lotti prospettanti via Fiorentina, via Brodolini o via Di Vittorio è prevista la cessione di una fascia della profondità minima di 2 ml. lungo tali vie da destinare a spazi pedonali e ciclabili e alla riqualificazione generale della zona.

Dalla cartografia di Piano emerge che la zona ove sorge l'edificio oggetto di procedura non è soggetta a vincoli per beni culturali e paesaggistici anche in relazione ai vincoli ex lege. Gli estratti delle cartografie relative alla pericolosità geologica, idraulica e sismica indicano invece che:

- Pericolosità geologica – G2 Media
- Pericolosità Idraulica – P3 Aree a pericolosità per alluvioni frequenti
- Pericolosità sismica – S.3 Pericolosità sismica locale elevata

4.3 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Percorrendo la Strada Regionale 69 provenendo da Incisa in direzione di Figline Valdarno si giunge alla frazione di Lagaccioni, zona mista industriale-artigianale e commerciale. Imboccando via Fiorentina, dalla rotonda posta all'inizio della frazione, dopo circa 600 m. sulla sinistra è situato l'edificio oggetto di perizia a cui si accede tramite spazio anteriore di proprietà esclusiva.

Il corpo di fabbrica ha sviluppo fortemente longitudinale; la porzione di interesse è quella sinistra. Nella parte prospiciente il resede anteriore, l'edificio è costituito da 2 piani fuori terra di cui la porzione superiore, con accesso da scala laterale di proprietà esclusiva civico n. 96, non è oggetto di procedura. Lateralmente, sulla sinistra del fabbricato, corre un resede ove è posizionata circa a metà, una torretta elettrica. Da tale resede laterale, dopo la torretta elettrica fino a via Brodolini, hanno accesso i vari corpi di edificio che pur nella sua unità formale è suddiviso di fatto in varie unità distintamente locate.

Porzione anteriore A - La porzione maggiore dell'edificio, quella con accesso principale da via

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

10

Fiorentina n. 94, è libera ed in disuso. Precedentemente era locata ad una catena di arredi per cui internamente tale porzione presenta suddivisioni in cartongesso utili a ricreare ambientazioni di arredo per l'esposizione della merce in vendita ma non funzionali e senza rilievo da un punto di vista edilizio.

Porzione B – Vano unico con accesso da resede laterale con all'interno piccolo locale, senza soffitto, ad uso servizio igienico

Porzione C – Ampio locale con accesso da resede laterale con all'interno vari locali ad uso deposito, ufficio, spogliatoio e servizio igienico

Porzione D – Locale con ufficio, spogliatoio e servizio igienico

Porzione E – Locale diviso in due porzioni da partizione interna in laterizio in cui è aperto ampio vano

La cabina elettrica posta lungo il confine sinistro, per chi osserva l'edificio da via Fiorentina, e accessibile dal resede laterale è di proprietà privata ed è quindi nella disponibilità della società esecutata.

E' parte della proprietà oggetto di procedura anche un appezzamento di terreno libero, attestantesi su via Brodolini non in diretto contatto con la porzione di fabbricato oggetto di procedura. Il terreno si trova ad una quota più bassa rispetto al piano stradale (circa 70 cm) ed è lasciata a verde spontaneo. È perimetrata da un muretto di recinzione sul lato di via Brodolini, sul confine con le altre proprietà identificate dalle particelle catastali 315 e 251 del foglio 12.

4.4 PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni tutte quelle di rito dettate dall'art. 1117 C.C., come modificato dalla Legge 11 dicembre 2012, n. 220 recante "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici" almeno per la porzione anteriore del fabbricato, quella a due piani, verso via Fiorentina.

Il resede anteriore di accesso su via Fiorentina risulta di proprietà esclusiva dell'esecutato ma provenendo, unitamente all'unità al piano primo che risulterebbe altrimenti interclusa, da un'unica originaria proprietà, gode di una servitù di passo costituita per destinazione del padre di famiglia.

Per la porzione di edificio che insiste nella proiezione verticale del corpo frontale, con copertura a falde e prospiciente via Fiorentina, **non risultano esistenti tabelle millesimali per le parti a comune**, peraltro non obbligatorie per legge essendo il numero di condomini inferiore a 10.

4.5 TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E FINITURE DELL'EDIFICIO

La struttura portante del fabbricato è costituita da elementi intelaiati in cemento armato, copertura a volta in laterizio armato e manto in marsigliesi ed in parte in lastre ondulate di cemento amianto.

Porzione anteriore A - il solaio interpiano è in laterizio armato gettato in opera e quello di copertura è in laterizio armato e tavelle con manto in marsigliesi. I tamponamenti esterni sono in blocchi di laterizio, gli infissi in alluminio, non a taglio termico, con vetro a lastra singola. Internamente nella porzione anteriore del fabbricato la pavimentazione è in liste di melaminico prefinito; nella porzione retrostante il corridoio centrale ed altre parti sono in

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

11

cotto e clinker; la residua porzione in melaminico prefinito. Esiste un controsoffitto in pannelli di gesso. I servizi igienici hanno rivestimenti in ceramica e pavimenti in gres porcellanato.

Porzione B – Pavimento in piastrelline di clinker, controsoffitto sospeso in pannelli di gesso. Nel servizio igienico il pavimento è in ceramica il rivestimento a parete è parziale.

Porzione C – Pavimento in cemento industriale, controsoffitto sospeso in pannelli di gesso. Porte interne in legno tamburato, piastrelle in gres porcellanato per il pavimento dell'ufficio, dello spogliatoio e del bagno. Rivestimento a parete nel bagno.

Porzione D – Pavimento in cemento industriale, controsoffitto sospeso in pannelli di gesso. Porte interne in legno tamburato, piastrelle in gres porcellanato per il pavimento dell'ufficio, dello spogliatoio e del bagno. Rivestimento a parete nel bagno.

Porzione E – pavimento in cemento industriale. Nella prima parte interna esiste soffitto in travetti prefabbricati e tavole in laterizio; nella seconda porzione è presente controsoffitto sospeso in pannelli di gesso.

4.6 STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

Le facciate esterne ed in generale gli spazi comuni si trovano in mediocre stato di conservazione. Gli interni sono invece in pessimo stato di conservazione con presenza di consistenti infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura in più punti.

4.7 IMPIANTI

Porzione A - Gli impianti della porzione principale di edificio, in disuso, sono in pessimo stato di conservazione, ormai desueti. Non è stato possibile recuperare i libretti di impianto e le dichiarazioni di conformità. E' presente un impianto di condizionamento, con unità esterne poste sulle pareti del fabbricato nel resede laterale, ed un impianto di idranti (n. 6 bocchette) alimentati da acquedotto pubblico. L'impianto elettrico è distaccato; il quadro elettrico generale, in armadio rack, è nei pressi dei servizi igienici.

Porzione B – Impianto elettrico funzionante e sezionato ma in evidente disordine con piccolo quadro elettrico all'ingresso. Non è stata fornita dichiarazione di conformità.

Porzione C – Impianto elettrico funzionante con corpi illuminanti neon; quadro elettrico nei pressi dell'uscita di emergenza, a fianco del vano magazzino, apparentemente in ordine ma non è stata reperita dichiarazione di conformità. Servizio igienico in uso e funzionante.

Porzione D – Impianto elettrico funzionante, apparentemente in ordine di cui non è stata reperita dichiarazione di conformità. Servizio igienico in uso e funzionante.

Porzione E – Impianto elettrico funzionante ma in evidente disordine con piccolo quadro elettrico sulla destra del secondo vano. Non è stata reperita dichiarazione di conformità.

4.8 SUPERFICIE CALPESTABILE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

A seguito di operazioni di rilievo metrico è possibile stimare le superfici calpestabili secondo il seguente schema:

FABBRICATO

PORZIONE A	1113,70 mq
PORZIONE B	148,00 mq
PORZIONE C	447,65 mq

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

12

ASTE
GIUDIZIARIE®

PORZIONE D	147,21 mq
PORZIONE E	73,14 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®**Sup. calpestabile FABBRICATO****1929,70 mq**

CABINA ELETTRICA	8,65 mq
------------------	---------

RESEDE

ANTERIORE	211,75 mq
-----------	-----------

LATERALE PARTE 1	329,70 mq
------------------	-----------

LATERALE PARTE 2	428,63 mq
------------------	-----------

Sup calpestabile RESEDE**970,08 mq**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**TERRENO PARTICELLA 321****433,85 mq**ASTE
GIUDIZIARIE®**4.9 ESISTENZA DI VINCOLI DI TUTELA EX D.LGS. 42/2004**

L'area in cui i beni in oggetto si trovano non risulta vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (G.U. n°45 del 24/02/2004) "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

QUESITO N.5 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione, alla data del 11/05/2023 risultano in parte in possesso della società esecutata ed in parte locati secondo lo schema seguente:

PORZIONE A – Libera e nel pieno possesso della società esecutata

Per le porzioni cedute in locazione sono in essere i seguenti contratti:

PORZIONE B - contratto del 30/09/2021 con il quale la ...omissis... con sede in ...omissis... concede in locazione a ...omissis... con sede in ...omissis... per la durata di anni sei, a partire dal **01/10/2021 fino al 30/09/2027**, una porzione di fabbricato al **canone annuo di € 4.800,00 + IVA**. Disdetta con preavviso a mezzo lettera raccomandata A.R. spedita almeno 12 mesi prima della scadenza naturale o della proroga; possibilità di recesso in qualsiasi momento al conduttore con preavviso di 12 mesi. Deposito cauzionale versato pari ad € 1.200,00. **Contratto registrato il 26/05/2022 con prot. ...omissis..., cod. identificativo ...omissis...;**

PORZIONE C - contratto del 01/03/2021 con il quale la ...omissis... con sede in ...omissis... concede in locazione a ...omissis... con sede in ...omissis... per la durata di anni sei, a partire dal **01/03/2021 fino al 28/02/2027**, una porzione di fabbricato al **canone annuo di € 18.000,00 + IVA**. Disdetta con preavviso a mezzo lettera raccomandata A.R. spedita almeno 12 mesi prima della scadenza naturale o della proroga; possibilità di recesso in qualsiasi momento al conduttore con preavviso di 12 mesi. Deposito cauzionale versato pari ad € 4.500,00. **Contratto registrato il 27/05/2022 con prot. ...omissis..., cod. identificativo ...omissis...;**

PORZIONE D - contratto del 01/06/2021 con il quale la ...omissis... con sede in ...omissis... concede in locazione a ...omissis... con sede in ...omissis... per la durata di anni nove, a partire dal **01/06/2021 fino al 31/05/2030**, una porzione di fabbricato al **canone annuo di € 7.800,00 + IVA con riduzione fino al 31/12/2021 ad € 4.450,00 + IVA**. Disdetta con preavviso a mezzo lettera raccomandata A.R. spedita almeno 12 mesi prima della scadenza naturale o della proroga;

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

13





possibilità di recesso in qualsiasi momento al conduttore con preavviso di 6 mesi. Deposito cauzionale versato pari ad € 1.950,00. **Contratto NON registrato;**

PORZIONE E – si dà menzione di un contratto di comodato, presentato dalla esecutata relativamente alla porzione finale del fabbricato, stipulato in data 30/06/2022 con decorrenza in pari data fino al 29/06/2023, fra ...omissis... con sede in ...omissis... quale comodante e il ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... e ivi residente in via ...omissis..., c.f. ...omissis..., quale comodatario, a fronte di un rimborso forfettario di tutte le utenze e spese accessorie, pari ad € 2.500,00 che vengono erroneamente indicate nel contratto quale rata mensile oltre IVA di legge ma, tenuto conto anche della durata contrattuale pari appunto ad 1 annualità, molto probabilmente riferite all'importo annuale che rende una rata mensile pari ad € 208,33, in linea con le quotazioni di mercato per quel tipo di immobile. **Il contratto non risulta comunque registrato.**

A seguito dell'accesso congiunto ai beni con il custode giudiziario fu sollevata la questione della legittimità del contratto, che sarebbe ad oggi comunque scaduto, e per il quale il custode giudiziario ha presentato in data 17/05/2023 istanza alla G.E. per addivenire ad un accordo con la parte occupante senza titolo...omissis..., per permettere allo stesso, che ne ha fatto richiesta, di continuare l'occupazione fino alla vendita, salva la corresponsione a titolo di **indennità di occupazione della somma di € 200,00 mensili**. La G.E. con disposizione in data 29/05/2023 autorizza tale proposta fatto salvo il consenso di tutti i creditori. Il creditore procedente, al momento unico, con memoria depositata in data 17/06/2023 accetta la proposta.

Il fabbricato nel suo complesso è quindi da ritenersi OCCUPATO ai fini della esecuzione e della relativa stima dei beni.

QUESITO N.6 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Di seguito vengono specificate eventuali formalità, vincoli o oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario e fra questi rientrano anche gli oneri derivanti da eventuali necessarie regolarizzazioni urbanistico-edilizie e/o catastali, specificate ai successivi punti 9.2 e 9.3.

- Porzione della copertura a volta, pari a circa 700 mq, è realizzata con pannelli ondulati in cemento amianto per la cui bonifica si stima necessaria ai prezzi ordinari la somma onnicomprensiva di **€ 25.000,00** tenuto conto dei costi della bonifica e smaltimento, apprestamenti di sicurezza, spese tecniche per pratica comunale e per il coordinatore per la sicurezza oltre iva ed imposte come per legge.
- Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono parte di un più ampio edificio condominiale a destinazione mista industriale, artigianale, commerciale e residenziale. Come specificato al precedente punto 4.4 non risultano determinati i rapporti millesimali fra le parti per le porzioni di edificio a comune. Rimarrà pertanto a carico dell'acquirente ogni onere conseguente alla determinazione, ove occorrente, delle tabelle millesimali.

QUESITO N.7 - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

7.1 CREDITORI ISCRITTI

Risultano iscritti i seguenti creditori:

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

14



1. ...omissis... – ...omissis... creditore procedente legalmente rappresentato dall'Avv. Roberto Nannelli in Firenze.



7.2 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate presso l'Agenda del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze e dalla documentazione in atti, alla data del 28/11/2022 sono risultate, nel ventennio anteriore, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili:

- **ISCRIZIONE del 05/08/2003 - R.P.** ...omissis...
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 23/07/2003 rep. ...omissis... ...omissis...;
 A favore : ...omissis... spa, c.f. ...omissis...
 Contro: ...omissis... – sede ...omissis... c.f. ...omissis...
 Importo tot. € 900.000,00 di cui € 450.000,00 in linea capitale;
- **ISCRIZIONE del 06/03/2009 - R.P.** ...omissis...
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 26/02/2009 rep. ...omissis... Notaio ...omissis...;
 A favore : ...omissis..., c.f. ...omissis...
 Contro: ...omissis... – sede ...omissis... c.f. ...omissis...
 Importo tot. € 300.000,00 di cui € 150.000,00 in linea capitale;
- **TRASCRIZIONE del 18/10/2022 - R.P.** ...omissis...
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/09/2022, rep. n. ...omissis... Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello Firenze
 A favore : ...omissis..., ...omissis... c.f. ...omissis...
 Contro: ...omissis... – ...omissis... c.f. ...omissis...
 Precetto per la somma di € 324.390,69 oltre interessi e spese



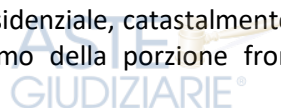
7.3 ONERI DI CANCELLAZIONE

▪ Ipoteca volontaria	R.P. n. 3060/2003		€ 35,00
▪ Ipoteca volontaria	R.P. n. 630/2009		€ 35,00
▪ Pignoramento Imm.re	R.P. n. 31885/2022	imposta ipotecaria	€ 200,00
		tassa ipotecaria	€ 35,00
		imposta di bollo	€ 59,00
		Totale oneri di cancellazione pari a	€ 364,00



7.4 VINCOLI

Non appaiono sussistere vincoli al di là di quelli di ordine urbanistico già specificati al precedente punto 4.2 se non il vincolo derivante dalla servitù prediale per destinazione del padre di famiglia che insiste sul resede anteriore, prospiciente via Fiorentina, in relazione al diritto di passo a favore dell'unità immobiliare residenziale, catastalmente identificata al foglio 12 particella 184 sub 500, posta al piano primo della porzione frontale dell'edificio, di proprietà di terzi.



Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
 TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

15



QUESITO N.8 IMPORTI DI GESTIONE O MANUTENZIONE e VARI

Non risultano bilanci o preventivi di spesa relativi a parti comuni

QUESITO N.9 REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA e CATASTALE

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Figline e Incisa Valdarno e del sopralluogo presso i beni oggetto della procedura per rilievi metrici e fotografici, è stato possibile riscontrare quanto segue:

9.1 TITOLI ABILITATIVI

Si riportano le pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio tecnico comunale utili a determinare la legittimità del compendio in analisi:

- **Licenza Edilizia n. 153 del 30/07/1966** per intervento di costruzione di fabbricato ad uso mobilificio e tre abitazioni;
- **Licenza Edilizia n. 65 del 17/05/1967** a variante della L.E. 153/1966;
- **Abitabilità rilasciata il 15/02/1968**
- **Licenza Edilizia n. 39 del 23/03/1972** per intervento di ampliamento di capannone per uso industriale;
- **Attestazione di conformità edilizia in sanatoria n. 14 del 20/09/2012** per opere interne ed esterne in capannone con destinazione d'uso industriale-artigianale-commerciale;
- **CILA n. AE/31/2013 del 18/03/2013** accertamento di conformità per opere interne ed esterne di manutenzione straordinaria ad un edificio con destinazione industriale, artigianale, commerciale, in difformità dall'attestazione di conformità edilizia n. 14 del 20/09/2012;
- **CILA n. AE/94/2013 del 13/06/2013** per opere interne ed esterne di manutenzione straordinaria ad un edificio con destinazione industriale, artigianale, commerciale;
- **CILA n. AE/127/2015 del 07/07/2015** per intervento di frazionamento di edificio con destinazione industriale, artigianale, commerciale;

9.2 REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Dal rilievo è stato possibile riscontrare la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto con gli atti abilitativi comunali, fatta sola eccezione per alcune difformità interne consistenti in:

1. Porzione A - Realizzazione di tramezzi leggeri in cartongesso a delimitazione di una rampa di collegamento interno fra il livello del locale nella parte frontale, verso via Fiorentina, e la residua parte tergale e relativa apertura di vano in muratura non portante. Come già citato al precedente punto 4.3, all'interno dell'ampio fabbricato furono realizzate tramezzature in cartongesso utili a costituire gli scenari di arredo, che potevano cambiare nel tempo secondo le esigenze, per la vendita della merce pertanto tali opere si ritengono senza valore edilizio e semplici elementi di arredo.
2. Porzione B – realizzazione di due tramezzature non portanti in mattoni forati utili a definire il servizio igienico peraltro senza soffitto;
3. Porzione E – realizzazione di ampia apertura in tramezzatura non portante di collegamento con il retrostante vano.

Trattandosi di modeste opere interne, senza variazione di superfici utili o di volume o cambi di destinazione d'uso e non interessando parti strutturali, è possibile la sanatoria ex

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

16

art. 209 Legge R.T. 65/2014 mediante accertamento di conformità, per la quale si applica la sanzione minima di € 1.000,00 anche in ragione del fatto che le opere citate sono relative ad un'unica unità immobiliare.

Devono aggiungersi i diritti di segreteria per la pratica edilizia pari a € 70,00 oltre gli oneri tecnici per la presentazione dell'istanza presso il Comune che, comprensivi di Iva e cassa di previdenza, il sottoscritto stima in € 1.930,00.

Somma quindi un totale onnicomprensivo di **€ 3.000,00**;

ed alcune difformità esterne consistenti in:

4. Porzione C – realizzazione di tettoia esterna a copertura del vano di ingresso al fondo che supera il limite massimo di sporgenza (1,50 m) entro cui non costituisce superficie coperta ai sensi del DPGR 39/2018

5. Porzione D – realizzazione di tettoia esterna a copertura del vano di ingresso al fondo che supera il limite massimo di sporgenza (1,50 m) entro cui non costituisce superficie coperta ai sensi del DPGR 39/2018

Tali opere, pur modeste, incidono sul rapporto di copertura sul lotto pertanto devono essere demolite o ridotte entro i termini di legge per non costituire superficie coperta. Essendo opere modeste si ritiene economicamente più conveniente la rimozione per la quale si stima una somma onnicomprensiva (attrezzature, manodopera e smaltimento) pari ad **€ 250,00**.

9.3 REGOLARITA' CATASTALE

Alla luce delle verifiche effettuate è possibile dichiarare che l'unità immobiliare risulta catastalmente regolare.

In merito alla sopra dichiarata corrispondenza tra la planimetria e lo stato di fatto è utile chiarire che, come esplicitato nella circolare n. 3/2010 della Direzione dell'Agenzia del Territorio, in relazione all'art.19 del D.L. 31 maggio 2010, n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n.122 – Aggiornamento del catasto, hanno rilevanza, ai fini catastali, solo gli interventi influenti sul classamento e sulla rendita e quindi non rilevano modesti spostamenti di pareti interne o spostamenti di porte o finestre.

QUESITO N.10 – VALORE DI MERCATO

10.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Preventivamente alla valutazione dei beni si è proceduto al calcolo delle "superfici commerciali" sviluppate secondo quanto prescritto nel D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 con riferimento alla superficie lorda degli immobili come ivi specificata e redatta secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, per cui non entrano nel calcolo le superfici con altezza interna inferiore a m. 1,50. Allo scopo è stato assegnato, ove necessario, un coefficiente di omogeneizzazione per rendere comparabili fra loro le superfici accessorie, le pertinenziali e quelle primarie. In tal modo è possibile applicare alle superfici virtuali totali il prezzo unitario stimato.

Si riportano le superfici, calcolate facendo riferimento alla planimetria allegata alla presente relazione.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
--------------------------------	------------	-------------	------------

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

17

Unità principale	2.022,72	100%	2.022,72
Area scoperta (resedi)	970,08	10%	97,00
Area scoperta (particella 321)	433,85	10%	43,39
Superficie commerciale			mq 2.163,11

10.2 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

10.2.1 PRIME CONSIDERAZIONI

Riferite le caratteristiche generali e particolari dell'immobile, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità.

Avendo rilevato scarsità di comparabili in vendita ed essendo invece in essere, all'interno dello stesso immobile oggetto di stima, alcuni contratti di locazione, si ritiene di pervenire alla stima dello stesso immobile per capitalizzazione diretta anche in considerazione del fatto che la locazione effettiva tiene ovviamente conto, fra gli altri fattori, anche delle condizioni in cui l'immobile attualmente si trova.

Da una ricerca di mercato svolta presso gli operatori di settore, appare che in zona il mercato delle locazioni sia attivo e che ci sia una buona richiesta a fronte di una certa scarsità di offerta.

10.2.2 INDAGINI SULLE LOCAZIONI IN ESSERE

Per le porzioni cedute in locazione sono in essere i seguenti contratti fra i quali si tiene conto anche di quello relativo alla porzione D che, pur non essendo opponibile in quanto non registrato, è conforme ai comuni valori di mercato e quindi indice ammissibile per il calcolo:

PORZIONE B - concessa in locazione a ...omissis... per la durata di anni sei al **canone annuo di € 4.800,00**. La superficie della porzione locata viene calcolata in mq. 156,47; si tratta quindi di canone mensile di € 400 per circa **2,55 €/mq**;

PORZIONE C - concessa in locazione a ...omissis... per la durata di anni sei al **canone annuo di € 18.000,00**. La superficie della porzione locata viene calcolata in mq. 463,54; si tratta quindi di canone mensile di € 1.500 per circa **3,24 €/mq**;

PORZIONE D - concessa in locazione a ...omissis... per la durata di anni nove al **canone annuo di € 7.800,00**. La superficie della porzione locata viene calcolata in mq. 156,79; si tratta quindi di canone mensile di € 650 per circa **4,14 €/mq**;

i canoni unitari applicati sono in linea con le quotazioni OMI per le locazioni nella zona (minimo 1,9 €/mq – massimo 3,6 €/mq) pertanto si possono considerare corrispondenti a quelli di mercato e quindi applicabili per il calcolo.

10.2.3 DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Le porzioni di fabbricato locate, sopra considerate, non tengono conto della pertinenza del resede esterno in quanto ad uso comune tra le varie porzioni che hanno accesso da via Brodolini che comunque viene preso in considerazione per il calcolo come di seguito espresso.

Si utilizzano ora i dati relativi ai canoni di locazione sopra indicati per stimare il probabile canone di locazione della porzione A sfitta, della superficie di mq. 1166,56; a questa si deve aggiungere la porzione prima concessa in comodato d'uso gratuito, per la quale non sussiste

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

18

un canone di locazione ma un'indennità di occupazione; si deve inoltre considerare la presenza del resede, per una superficie di mq. 970 circa e dell'area scoperta, attestante ed accessibile da via Brodolini, di superficie pari a 433,85, che saranno considerate in ragione del 10% del totale quali accessori.

Pertanto la superficie da considerare sarà pari a:

mq. $(1166,56 + 79,36 + (970,08 + 433,85) \times 0,1) = \text{mq. } (1166,56 + 79,36 + 140,39) = \text{mq. } 1386,31$

Si imposta un Market Comparison Approach con i seguenti dati:

	Canone porz. B	Canone porz. C	Canone porz. D	Canone porz. A
LOCAZIONE ANNUA	4.800,00	18.000,00	7.800,00	-
DAT	21	28	25	0
SUP	156,47	463,54	156,79	1386,31
SERVIZI	0	1	1	2
ACCESSORI	1	3	1	0

Nella riga DAT si riportano i mesi trascorsi dalla stipula dei contratti in essere; si calcola il canone marginale della data:

quotazioni OMI attuali locazioni: 1,90 – 3,60 con media di 2,75 €/mq

quotazioni 2° semestre 2021: 2,00 – 3,80 con media di 2,90 €/mq

variazione annua: $(2,90 - 2,75)/2,75 = 0,054$ pari a 0,0045 €/mq su base mensile

si calcolano i canoni marginali delle superfici:

B $4800/156,47 = 30,68$ €/mq anno

C $18000/463,54 = 38,83$ €/mq anno

D $7800/156,79 = 49,75$ €/mq anno

Si assume come canone marginale il minimo tra i tre calcolati, e cioè 30,68 €/mq anno

Si considera quindi il costo di costruzione di un servizio igienico pari a € 8.000

Se ne calcola la quota di reintegrazione per la vita economica, indicata in anni 10, al saggio commerciale del 4%

$QR = 8000 \times 0,04 / ((1 + 0,04)^{10} - 1) = 666,33$

Si considera quindi il costo di costruzione di un locale accessorio pari a € 4.000

Se ne calcola la quota di reintegrazione per la vita economica, indicata in anni 15, al saggio commerciale del 4%

$QR = 4000 \times 0,04 / ((1 + 0,04)^{15} - 1) = 199,76$

La tabella di valutazione risulta la seguente

	Porzione B	Porzione C	Porzione D
LOCAZIONE ANNUA	4.800,00	18.000,00	7.800,00
DAT	-453,60	-2.268,00	-877,50
SUP	37731,49	28310,58	37721,67
SER	1332,66	666,33	666,33

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)

TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

19

ACC	-199,76	-599,29	-199,76
CANONE CORRETTO	43.210,79	44.109,63	45.110,74

La divergenza percentuale si calcola come segue:

$$(45110,74 - 43210,79)/43210,79 = 0,044 < 0,10 - \text{accettabile}$$

Alla luce di tale modesta divergenza percentuale, il canone cercato si può calcolare come media dei tre canoni corretti risultanti pari a **€ 44.143,72 / anno**

Tale canone annuo, calcolato per la superficie di 1.386,31 mq, rende un canone mensile al mq pari a: $44.143,72/1.386,31/12 = 2,65$ €/mq che è in linea anche con le quotazioni OMI del secondo semestre 2022 che rendono un valore medio pari a 2,75 €/mq.

RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Si è effettuata una ricerca di offerte di vendita e affitti per edifici industriali nella zona di Figline e Incisa Valdarno sul sito www.immobiliare.it; si sono individuati i seguenti dati

Offerte di vendita

	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo unitario (€/mq)
	218	164.000,00	752,29
	160	100.000,00	625,00
	450	229.000,00	508,89
	160	88.000,00	550,00
	218	125.000,00	573,39
	309	199.000,00	644,01
Totale	1515		

Offerte di affitto

	Superficie (mq)	Canone annuo (€)	Canone unitario (€/mq anno)	Canone mensile (€/mq mese)
	250	16.200,00	64,80	5,40
	500	30.000,00	60,00	5,00
	550	34.800,00	63,27	5,27
	250	14.400,00	57,60	4,80
	300	20.400,00	68,00	5,67
	500	30.000,00	60,00	5,00
	700	26.400,00	37,71	3,14
	1700	78.000,00	45,88	3,82
Totale	4750			

Si osserva che i prezzi medi delle offerte di vendita oscillano tra €/mq. 508,89 e 752,29 e sono sostanzialmente ricomprese entro i valori pubblicati da OMI (prezzo min €/mq. 400 prezzo max €/mq. 750); si può applicare dunque alle offerte di vendita uno sconto del 10% per le trattative.

I canoni medi delle offerte di locazione sono invece tutti più alti dei canoni previsti da OMI con eccezione degli ultimi due della tabella, e si è rilevato dai contratti in essere che in effetti i

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

20

canoni di locazione effettivamente praticati sono decisamente inferiori rispetto a quelli di cui alle offerte che precedono.

Appare pertanto opportuno applicare uno sconto del 20% alle offerte relative ai canoni più elevati, e del 5% a quelli più bassi. (Si osservi che in genere le trattative relative ai contratti di locazione hanno margini meno elevati rispetto a quelle relative ai contratti di compravendita, pertanto nella ricerca del saggio di capitalizzazione è più frequente applicare uno sconto inferiore per le trattative di affitto rispetto alle trattative di vendita).

Si riportano pertanto i dati corretti come segue

SUPERFICI	Prezzo	Prezzo unit.	Sconto	Prezzo Scontato	Prezzo med scontato
218	164.000,00	752,29	0,1	147.600,00	677,06
160	100.000,00	625,00	0,1	90.000,00	562,50
450	229.000,00	508,89	0,1	206.100,00	458,00
160	88.000,00	550,00	0,1	79.200,00	495,00
218	125.000,00	573,39	0,1	112.500,00	516,06
309	199.000,00	644,01	0,1	179.100,00	579,61
1515		537,62		814.500,00	

Con un totale di € 814.500 a fronte di superficie totale considerata di mq. 1.515 con un valore medio di $814.500/1.515 = \text{€}/\text{mq. } 537,62$

Si riportano i dati corretti per le offerte di locazione

Superficie (mq)	Canone (€)	Canone unitario annuo (€/mq. anno)	Sconto	Canone Scontato (€)	Canone unitario mensile (€/mq. mese)	Canone mensile scontato (€/mq. anno)
250	16.200,00	64,80	0,2	12.960,00	5,40	4,32
500	30.000,00	60,00	0,2	24.000,00	5,00	4,00
550	34.800,00	63,27	0,2	27.840,00	5,27	4,22
250	14.400,00	57,60	0,2	11.520,00	4,80	3,84
300	20.400,00	68,00	0,2	16.320,00	5,67	4,53
500	30.000,00	60,00	0,2	24.000,00	5,00	4,00
700	26.400,00	37,71	0,05	25.080,00	3,14	2,99
1700	78.000,00	45,88	0,05	74.100,00	3,82	3,63
4750		45,44		215.820,00		

Risulta un canone medio di $215.820,00/4.750 = \text{€}/\text{mq. anno } 45,44$

Da cui il saggio di capitalizzazione risulta:

$$45,44/537,62 = 0,0845$$

Dunque per l'intero immobile oggetto di stima il canone totale di locazione risulta pari a:

Porz. A + Porz. E + area scoperta p.lla 321	come stimati	€ 44.143,72
Porzione B	...omissis...	€ 4.800,00
Porzione C	...omissis...	€ 18.000,00
Porzione D	...omissis...	€ 7.800,00

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

21

	TOTALE	€ 74.743,72
--	---------------	--------------------

Il valore di stima risulta pertanto:
 $74.743,72/0,0845 = € 884.541,10$

La superficie commerciale totale dell'immobile è pari a:
 mq. $(1386,31 + 156,79 + 463,54 + 156,47) = \text{mq. } 2.163,11$

Il valore medio di mercato risulta pertanto $884.541,10/2.163,11 = 408,92 €/\text{mq}$

Il valore di stima in cifra tonda è quindi pari a **€ 885.000,00**.

QUESITO N.11 – PREZZO A BASE D'ASTA

11.1 DETRAZIONI

Si definiscono riduzioni percentuali e decurtazioni di somme dal valore di stima in base ad aspetti e considerazioni sviluppate nel corso della presente perizia come di seguito specificato.

Si ritiene di applicare riduzioni percentuali minime al prezzo a base d'asta per vari fattori concorrenti quali ad esempio il ribasso del 25% per ogni asta che va deserta e che alimenta un ritardo nella vendita in quanto eventuali acquirenti interessati attendono i detti ribassi con una eccessiva penalizzazione del valore di mercato del bene a discapito della procedura in particolare per i beni che possano avere una certa appetibilità. Altro fattore è la presenza di almeno due contratti di locazione regolarmente registrati, uno non registrato ed un altro concordato con l'occupante senza titolo che producono di fatto una rendita come esposto nei precedenti punti in risposta al quesito del punto 10 circa la determinazione del valore di mercato che prende a riferimento proprio tale rendita. Da considerare inoltre che per le caratteristiche dell'immobile e del mercato locale delle locazioni, il fatto che sia in buona parte già locato e produttivo di una rendita è un fattore positivo che configura quello che potrebbe essere il corretto sfruttamento del possibile investimento da parte di potenziali acquirenti. Di fatto le riduzioni sotto specificate si attestano intorno al 10% del valore stimato del bene.

PER VENDITA ALL'INCANTO (-2%) =	€	17.700,00
PER ASSENZA GARANZIA EX ART. 2922 C.C. (-2%) =	€	17.700,00
PER IMMOBILE OCCUPATO CON TITOLO OPPONIBILE (2%) =	€	17.700,00
PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO URBANISTICA =	€	3.250,00
PER OPERE DI SMALTIMENTO AMIANTO =	€	25.000,00
TOTALE DETRAZIONI	€	81.350,00

11.2 PREZZO A BASE D'ASTA

Svolte tutte le sopra dette considerazioni ed effettuate le detrazioni si esprime il valore della piena proprietà dell'intero compendio pignorato occupato:

$€ 885.000,00 - € 81.350,00 = € 803.650,00$ ARROTONDATO A **€ 804.000,00**

QUESITO N.12 - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

L'art. 10, comma 1, lettera n. 8-ter, del DPR n. 633/1972 prevede che alla cessione di immobili strumentali si applica in via generale il regime di esenzione Iva salvo specifici casi in cui è prevista l'Iva in via obbligatoria. Tali casi sono però limitati alle cessioni di immobili poste in essere dall'impresa che li ha costruiti o recuperati entro cinque anni dall'ultimazione dei

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
 TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

22

lavori. Per verificare l'applicazione dell'IVA si deve trattare di impresa che ha costruito l'immobile strumentale con l'intento di rivenderlo e tale ipotesi non ricorre però nel caso di specie.

Si definiscono "immobili strumentali" i fabbricati diversi da quelli a destinazione abitativa che, per le loro casistiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Rientrano nella definizione di "immobili strumentali", tutti gli immobili classificati nella categoria catastale B, C, D ed E, nonché nella classe A/10, purché non siano pertinenziali dell'abitazione principale. Rimane comunque applicabile per casi specifici l'opzione per l'imponibilità dell'Iva, nel qual caso si applica l'aliquota ordinaria del 22%.

Immobile strumentale

- Imposta di registro: in misura fissa € 200,00
- Imposta ipotecaria: 3%
- Imposta catastale: 1%

QUESITO N.13 - RIEPILOGO

Beni nel Comune di Figline e Incisa Valdarno

LOTTO :

Piena proprietà per l'intero di edificio industriale, artigianale e commerciale, parzialmente occupato, oltre resedi, accessori ed area scoperta.

N.C.E.U. :

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Piano	Classe	Consistenza	Rendita
12	255		D/7	T	-	-	€ 7.870,00
	185	500					
	184	504					
	321						

Prezzo a base d'asta (in cifra tonda)

€ 804.000,00 (ottocentoquattromila//00)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Ritenendo di aver svolto con correttezza ed obiettività il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Empoli, 21/07/2023

IL C.T.U.

Arch. Sandro Carboncini

ALLEGATI

- 1 - Elaborati grafici
- 2 - Documentazione fotografica
- 3 - Certificazione ipotecaria
- 4 - Visura catastale

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

23



- 5 - Verbali
- 6 – Contratti e altri documenti
- 7 - Fotocopie raccomandate A/R e attestazione invio perizia



Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

24

