

## TRIBUNALE DI FIRENZE

### TERZA SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N°353/2016 R.G.

Procedente : [REDACTED]

Esecutati : ++++++

Giudice Delegato: D'Amelio Laura

\*\*\*\*\*

GENERALITA' ED INCARICO

Il sottoscritto **Dott. Arch. Diego Tonon**, con studio in Firenze, v. G. Pepe,35, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n° 1171 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n° 4621, nominato CTU per incarico ricevuto dall'Ill.mo **Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa D'Amelio Laura** nella udienza del 19/07/2017 al fine di periziare il terreno di proprietà della società ++++++, posto in **Comune di Castelfiorentino** località Casetta a Sala, strada comunale di Sala, bene in **Esecuzione Immobiliare** promossa dalla [REDACTED] S.p.A., e quindi a provvedere a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *Identificare il bene 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; avisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- 2) Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...).
- 3) Indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti segnalando eventuali acquisti, mortis causa non trascritti;
- 4) Fornire una sommaria descrizione del bene (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 dell'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 per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 6) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:
- 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 dell'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 condominiali gravanti sul bene ( tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) da riportare nella ctuin maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al



*momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

8) *Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

9) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove Costi l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co; l. 47/85 o 46, V co; D.P.R. 380/01 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

10) *Indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione dei valori di*



mercato, terrà conto ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobili specificando quella commerciale, del valore per mq e di valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

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

12) Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

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

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

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

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



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE/OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON PRECISAZIONE:

(dei confini e dei dati catastali e della corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento).

Il bene oggetto di pignoramento, situato in Comune di Castelfiorentino è costituito da un terreno edificabile di forma irregolare, leggermente in declivio, e a causa dell'abbandono si presenta con una vegetazione non agricola, ma da sottobosco

**Confini:** il terreno confina con la strada Comunale di Sala, proprietà+++++++, proprietà+++++++, s.s.a.

**Dati Catastali:** All'Agenzia del Territorio di Firenze,;

**Il Terreno** è censito al N.C.Terreni del Comune di Castelfiorentino nel foglio di mappa 36 con le seguenti particelle :

- 1 )- **44** –Frutteto cl. U –mq.665- R .Dom.€10,30 –R .Agr. 3,09
- 2 )- **749** –Bosco misto cl.4 –mq.555 –R .Dom.€0,09 –R .Agr. €0,09
- 3 )- **751** – Semin. cl.2 –mq.615 – R.Dom.€3,65 – R. Agr. €2,38
- 4 )- **774** – Semin. cl.2 –mq. 15 – R.Dom.€0,09 – R. Agr. €0,06
- 5 )- **801** - Bosco ceduo cl.4 –mq.310 –R .Dom.€0,05 –R .Agr. €0,05
- 6 )- **806** - Semin. cl.2 –mq.500 – R.Dom.€2,97 – R. Agr. €1,94
- 7 )- **807** - Frutteto cl. U –mq.210- R .Dom.€3,25 –R .Agr. 0,98
- 8 )- **808** - Frutteto cl. U –mq.10- R .Dom.€0,15 –R .Agr. 0,05
- 9 )- **810**– Semin. cl.2 –mq. 200 – R.Dom.€1,19 – R. Agr. €0,77
- 10)- **958** - Bosco ceduo cl.4 –mq.80 –R .Dom.€0,01 –R .Agr. €0,01
- 11)- **959** - Bosco ceduo cl.4 –mq.10 –R .Dom.€0,01 –R .Agr. €0,01
- 12)- **960** – Semin. cl.2 –mq. 785 – R.Dom.€4,66 – R. Agr. €3,04
- 13)- **961** – Semin. cl.2 –mq. 415– R.Dom.€2,46 – R. Agr. €1,61
- 14)- **962** – Semin. cl.2 –mq. 788– R.Dom.€4,68 – R. Agr. €3,05
- 15)- **963** – Semin. cl.2 –mq. 480– R.Dom.€2,85 – R. Agr. €1,86
- 16)- **964** – Semin. cl.2 –mq. 32– R.Dom.€0,19 – R. Agr. €0,12
- 17)- **965** – Semin. cl.2 –mq. 417– R.Dom.€2,48 – R. Agr. €1,62



**18)- 966** – Semin. cl.2 –mq. 333– R.Dom.€1,98– R. Agr. €. 1,29

**19)- 967** – Semin. cl.2 –mq.340– R.Dom.€2,02– R. Agr. €. 1,32

**20)- 968** – Semin. cl.2 –mq. 20– R.Dom.€0,12 – R. Agr. €. 0,08

Per un totale complessivo pari a **mq. 6.780** con R.Dom.**€43,20** e R.Agr.**€23,42**

Inoltre si fa presente che la particella 44 è derivata dal frazionamento n.15.1/1988; le particelle 749,751 sono derivate dal frazionamento n.284286.1/2004; la particella 774 è derivata dal frazionamento n.227268.1/2007; le particelle 806807,808,810 , sono derivate dal frazionamento n. 139541.1/2009 ; le particelle 958,959,960,961,962,963,964,965,966,967,968, sono derivate dal frazionamento n.277440.1/2011.

I dati corrispondono a quelli indicati nel pignoramento

## **2) Estremi atto di pignoramento :**

Atto di pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] del 25/05/2016 trascritto presso L'Agenzia del Territorio di Pisa  
RP. 3628 del 23/06/2016 a nome dell'esecutato ++++++, per i terreni  
riportati.

## **3) Estremi Atto di Provenienza**

I terreni descritti in precedenza sono pervenuti alla società ++++++  
s.r.l. :

- con atto di compravendita del Notaio Andrea Fera del 20/07/2007 Rep.  
44454/2478 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Volterra il  
28/07/2007 al n° 4558 di Reg.Part., per le particelle  
(44,148,149,228,749,751,752,774)

- con atto di compravendita notaio Valeria Pansa Longobardo del  
12/01/2005 Rep. 92020/573, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di  
Volterra il 21/01/2005 al n° 429 der Reg. Part., per le particelle ( 749,751 e  
Originali mappali 750 e 752 )

- con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del citato Notaio Pansa  
Longobardo del 26/11/2002, rep.n.60451/3777, trascritto presso la  
Conservatoria dei RR.II.do Volterra in data 02/12/2002 al n.7071 di Reg.  
Part.,per le particelle ( 44, e dagli originali Mappali 148,149 e 228 )



#### **4) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

I terreni oggetto della perizia, si presentano come un'unica superficie, in declivio che parte dalla strada Comunale di Sala in salita e scendono verso un piazzale sottostante con edificio per attività artigianali; lo stato dei luoghi è di completo abbandono con presenza di arbusti di varie dimensioni caratteristici della macchia, attualmente vi è solo una recinzione nella parte bassa, confinante con la fabbrica, sono presenti picchetti che individuano un possibile confine. Tutti i terreni sono stati trasformati in terreni edificabili.

#### **5) STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE**

Il terreno al momento del sopralluogo risulta libero e in possesso della società +++++++

#### **6) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE**

Essendo un terreno, non vi sono vincoli particolari di cui tener presente.

#### **7) VERIFICA FORMALITA' VINCOLI E ONERI, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Le formalità da cancellarsi con il decreto di trasferimento, verificati sino ad oggi, salvo errori od omissioni, e relativamente all'immobile di cui si tratta, sono:

##### **ISCRIZIONI**

1) Ipoteca volontaria accesa presso la conservatoria dei RR.II. di Volterra in data 08/07/2009 ,al n° 5351 di Reg.Gen. e n. 1111 Reg. Part. a favore di [REDACTED] contro la società +++++++ , per i terreni riportati

2) Risulta inoltre Convenzione edilizia trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Volterra in data 11 marzo 2008 al n° 1381 Reg. Part. derivante da atto del Notaio Fera del 27/02/2008 Rep. N. 45361/2690, a favore del Comune di



Castelfiorentino contro la società ++++++ avente ad oggetto i terreni censiti nel Fg. 36, Mappali 44,148,149,228,749,751,752,774.

### **TRASCRIZIONI**

1) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Volterra in data 23/06/ 2016 al n. 5083 di reg. Gen. e n. 3628 di Reg. Part. a favore di [REDACTED] contro la società ++++++ per i terreni riportati

### **8) SPESE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE .....**

Non sono previste spese straordinarie di manutenzione

### **9) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, SEGNALANDO EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI**

I terreni sopra descritti, hanno nel regolamento urbanistico vigente la destinazione riportata nel certificato di destinazione urbanistica del 16/02/2018 che viene allegato alla presente relazione, e comunque il piano strutturale approvato, prevede ancora la possibilità di eventuale nuova edificazione per una cubatura approvata di mc. 1.800,00 su tre corpi di fabbrica, mediante una variante.

### **10) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO:**

#### **A) Del valore di mercato**

##### **Criteri generali di stima**

Il valore di mercato del bene oggetto della presente procedura esecutiva viene determinato mediante il criterio della "stima sommaria " ottenuto per la comparazione con terreni aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe ed oggetto di recenti contrattazioni.



Per la determinazione del valore commerciale sono stati presi in esame i seguenti elementi:

- Zona periferica
- Posizione (mezzi trasporto, traffico, servizi) modesta
- Esposizione panoramica

Tenuto conto degli elementi citati, delle caratteristiche dello stato di fatto, e dello sviluppo della zona, ritengo che il valore commerciale del terreno possa risultare come segue:

**Valore commerciale**

Ai fini della stima la superficie viene determinata:

Sup. complessiva del terreno	<b>mq. 6.780,00</b>
Volumetria edificabile	<b>mc. 1.800,00</b>
Edifici previsti	<b>n° 3</b>

Il valore commerciale stimato di un terreno edificabile della zona è pari a circa €. 140/160 mc. per cui il sottoscritto valuta il valore in **€. 150/mc.**

Considerando che il terreno si presenta completamente da urbanizzare, abbiamo un abbattimento del valore dello stesso, per cui il valore effettivo viene considerato pari ad **€. 75 €. mc.**, per cui abbiamo:

$$€ . 75,00/mc \times mc . 1.800,00 = € . 135.000,00$$

**11) DEL PREZZO BASE D'ASTA**

Si prende in considerazione il valore del terreno

In riferimento a quanto esposto, il sottoscritto, fatte le dovute valutazioni ai fini della vendita all'Asta, tenendo anche conto dei meccanismi che comporta tale procedura ritiene ammissibile e proponibile un abbattimento del 10% sul valore di mercato sopra determinato per cui il prezzo a base d'asta consigliato viene ad essere :

**Terreno**

Valore commerciale del terreno	€. 135.000,00
Abbattimento 10%	€. <u>13.500,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€. 121.500,00</b>

**In base a quanto valutato, il valore immobiliare complessivo a base d'asta, corrisponde a €.121.500,00 (€ Centoventunmilacinquecento).**



### 12) PIGNORAMENTO DI QUOTA/E E DI BENE INDIVISO

Il terreno pignorato, essendo di proprietà della società esecutata, si considera come quota intera, non divisibile in natura per le caratteristiche vincolanti dovute all'area edificabile.

#### REGIME IMPOSITIVO

La quota di proprietà in oggetto, deve essere venduta con IVA in quanto appartenente a società.

### 13) RIEPILOGO IN PIU' LOTTI.

L'immobile è costituito da un unico lotto che risulta libero e così individuato :

**Lotto n°1 : fg. 36 , p.lle,**  
44,749,751,774,801,806,807,808,810,958,959960,961,962,963,964,965,966,967,968,

Il sottoscritto C.T.U. ritenendo di aver sufficientemente e fedelmente risposto ai quesiti posti con l'incarico conferitogli, procede al deposito della presente Relazione Tecnico Estimativa in originale, composta da 11 pagine oltre allegati, come da elenco con l'invio telematico di una copia semplice ed una copia epurata dei dati sensibili e presso la cancelleria del Tribunale di Firenze Sezione Esecuzioni Immobiliari una copia integrale cartacea ed una copia epurata e resta a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento o adempimento.

Il sottoscritto provvede inoltre all'invio di copia all'esecutato.

Tanto il sottoscritto doveva rimettere alla S.V. Ill.ma in adempimento all'incarico ricevuto.

Firenze 14/04/2018

Il CTU

Dott. Arch. Diego Tonon

#### ELENCO ALLEGATI:

- **Allegato A** : Documentazione fotografica
- **Allegato B** : Planim. terreno,
- **Allegato C** : Avviso ric. racc. iniz. op.
- **Allegato D** : Lotti
- **Allegato E** : Relazione Epurata
- **Allegato F** : Certificato destinazione urbanistica

