

Stefano Bausi
architetto

consulente tecnico del Tribunale di Firenze
via De'Serragli 133 - 50122 - Firenze - tel.3355234452 - fax e 055 0500219 - E-mail: arch.stefanobausi@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione immobiliare
nei confronti di**

Procedura esecutiva n. 482/ 2012

Relazione del CTU

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

▪ **Estremi del procedimento**

Esecuzione immobiliare a carico della [REDACTED]
Procedimento n. 482 / 2012. Scadenza 9/03/2014

▪ **Cronologia delle operazioni**

10 Luglio 2013 - Giuramento ed inizio dei lavori.
5 Agosto 2013 - Invio raccomandata all' interessato
8 Ottobre 2013 - Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio
30 Settembre 2013 Sopralluogo sul posto e inizio rilievo immobili*
17 Dicembre 2013 - Visura pratiche Edilizie presso Comune di Castelfiorentino
Proseguo rilievo
8 Gennaio 2014 Visura pratiche Edilizie Comune di Castelfiorentino e
proseguo rilievo
9 Gennaio 2014 Richiesta proroga
3 Marzo 2014 Ispezione ipotecaria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nell'udienza del 11.07.2013, il giudice ha sottoposto al C.T.U il seguente Quesito
:

provveda 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; ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali; sottoscrivendole anche surrogandosi alla proprietà, anche nel caso di comproprietà;*
 - *riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi 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);*
 - *indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
2. *a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
3. *provveda 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*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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;

4. A 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 d.att. c.civ.
- Atti di asservimento urbanistici, 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)

5. A 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.

6. A 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.

7. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando

a) il valore di mercato

b) il prezzo a base d'asta¹

8. Ad indicare, in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

a) il valore come al punto 7. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

b) 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. Ad indicare il regime impositivo della vendita

10. a provvedere, ai sensi dell'art.6 del DLGS n. 192/05, come modificato dal d.lgs n.311/06, ad acquisire, ove esistente, la relativa documentazione energetica prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, detrarre, dal prezzo base d'asta la somma di €3.000,00, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica;

11. Ad effettuare un riepilogo in caso di più lotti. ”

Premesse ed accertamenti

Il CTU ha dato inizio al suo mandato provvedendo ad inviare all'esecutato le comunicazioni scritte dell'incarico ricevuto, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno (spedita all'indirizzo risultante agli atti). La raccomandata è stata ricevuta

In tale data il sopralluogo è avvenuto regolarmente, senza alcuna difficoltà.

Risposte al quesito:

Quesito 1)

Identificazione dei beni

2 unità immobiliari

Trattasi di due porzioni immobiliari ad uso produttivo facenti parte di un fabbricato industriale di maggiore consistenza posto nel comune di Castelfiorentino dotato di piazzali e costituito complessivamente da cinque unità immobiliari ad uso non residenziale. L'edificio è posto su di un lotto di terreno prospiciente su via Vittorio Niccoli e contraddistinto dal n. civico 74-76. è inoltre confinante sul lato a sinistra con via di Sala. Il manufatto è di vecchia costruzione anteriore al 1967 e originariamente era utilizzato come oleificio, ed è formato da vari corpi di fabbrica trasformati nel tempo fino a raggiungere la conformazione attuale (vedi Allegato A- allegato B fotografie e planimetrie)

Individuazione catastale

Il bene pignorato è attualmente individuato al N.C.E.U. di Castelfiorentino al foglio 36 part. 48 sub. **524** censita nella Cat. D/1 Rendita pari a € 29534,00 ,piani T-1-2, e sub **525**, censito nella Cat. C/2 classe 4 cons. 222 mq. Piano T Rendita pari a € 607,66. [REDACTED]

Confini: via Vittorio Niccoli , via Di Sala ,

Quanto sopra deriva dalla variazione per divisione catastale del sub. 521 del 19709/2012 n. 32727 in atti dal 19/09/2012 n. prot.FI0205493

Le planimetria relative alle unità immobiliari ora descritte sono conformi allo stato di fatto

Estremi atto di pignoramento

Trascrizione contro del 15.06.2012 R.P. 3074 – R.G. 4144 Pubblico uff. Tribunale Rep. 1608 del 11.06.2012. Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili, a favore Comune di Castelfiorentino .contro [REDACTED]
[REDACTED]

La presente formalità colpisce la quota di 1/1 e gli immobili indicati nella quarta risposta al quesito.

Corrispondenza con il pignoramento

Per quanto accertato dal CTU, gli estremi catastali indicati nel pignoramento ovvero: al NCEU Comune di Castelfiorentino F. 36 part. 48 sub 521 cat. D1 non risultano corrispondere con il bene immobile esaminato, infatti la rappresentazione attuale è quella riportata precedentemente e che di seguito comunque si riporta:

Il bene pignorato è attualmente individuato al N.C.E.U. di Castelfiorentino al foglio 36 part. 48 sub. 524 censita nella Cat. D/1 Rendita pari a € 29534,00 ,piani T-1-2 e 525, censita nella Cat. C/2 classe 4 cons. 222 mq. Piano T Rendita pari a € 607,66. [REDACTED]

Confini: via Vittori Niccoli , via di Sala ,

Quanto sopra deriva dalla variazione per divisione catastale del sub. 521 del 19709/2012 n. 32727 in atti dal 19/09/2012 n. prot.FI0205493

Provenienza

L'immobile in oggetto risulta pervenire alla [REDACTED] in seguito ad atto di compravendita ai Rogiti del Notaio [REDACTED] di Castelfiorentino del 10/12/1999 rep. 22196

Quesito 2)

Descrizione dei beni

UBICAZIONE

L'immobile in oggetto è situato nella zona periferica industriale in località l'Apparita zona a carattere produttivo di San Donato nel comune di Castelfiorentino ed è collocato in prossimità della strada statale che collega il centro urbanizzato con la strada di grande comunicazione Firenze, Pisa, Livorno

La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il bene immobile oggetto della procedura è un fabbricato a carattere produttivo costituito da due unità immobiliari con piazzali e zone di passaggio in comune con altre unità immobiliari. L'edificio è stato costruito in arretramento sul lotto e in parte sul confine di via di Sala. Si accede al fabbricato e alle aree circostanti di sosta e di passaggio, dal piazzale antistante prospiciente via Vittorio Niccoli.

Il manufatto, di vecchia costruzione (anteriore al 1967), ha una forma poligonale irregolare e l'assetto attuale si è formato con trasformazioni che si sono succedute nel tempo.

Il fabbricato che costituisce la prima unità immobiliare (part 48 sub 524), a cui si accede dall'antistante piazzale, è così formato:

- da un corpo principale di tre piani fuori terra, nel quale sono ubicati gli uffici (10 vani al piano terra oltre corridoio e servizi igienici, 7 vani al piano primo, 1 vano ripostiglio al secondo piano), la zona espositiva e i servizi igienici

- da un corpo secondario, costituito da vari capannoni con copertura mista, in prevalenza di un solo piano fuori terra, suddivisi internamente da pareti portanti ma tutti comunicanti fra di loro e che costituiscono la zona di deposito di prodotti vetrari.

- da una tettoia a sbalzo, posta sempre nel piazzale d'accesso, sulla destra entrando, con struttura metallica e copertura di materiale ondulato utilizzata per parcheggio di autoveicoli.

Ai capannoni si accede sia dalla zona direzionale sia dai piazzali circostanti. La struttura portante è costituita da muratura tradizionale di mattoni pieni e in alcune parti da strutture in acciaio e c.a. Il corpo di fabbrica degli uffici ha una copertura piana formante un lastrico solare accessibile da piano secondo. Invece il corpo di fabbrica costituito dai capannoni di deposito è formato in prevalenza da coperture a falde e da parti a volta di laterizio armato e in cls. prefabbricato.

La seconda unità immobiliare oggetto di questa esecuzione immobiliare è una loggia di H interna media = ml 8,70 circa, ha una struttura metallica ed è collocata sulla sinistra entrando nel piazzale d'accesso da via Niccoli. E' aperta su due lati e addossata al fabbricato ed ha una copertura di materiale sintetico trasparente

Tutte le pareti della prima unità, per la maggior parte non sono intonacate sia all'interno che all'esterno, mentre il blocco per uffici, posto prospiciente il piazzale di accesso, è intonacato esternamente e presenta delle finestrate con infissi e portoni in legno.

Gli infissi dei capannoni sono in vetro e ferro verniciato. I pavimenti all'interno sempre dei capannoni sono in battuto di cemento di tipo industriale, mentre invece gli uffici e gli ambienti di servizio hanno i pavimenti in monocottura e le pareti dei servizi igienici sono rivestite con mattonelle di ceramica. Il fabbricato è dotato di tutti gli impianti come prescritto dalla normativa.

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è complessivamente scadente con infiltrazioni di acqua piovana nelle zone coperte a volta, le pareti come è stato già rilevato, sono prive di intonaco mentre le zone destinate ad ufficio sono in condizioni normali.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e la zona uffici è dotata di impianto idrico e di impianto di riscaldamento con n. 2 caldaie murali a metano e radiatori fancoil oltre all'impianto di condizionamento. Gli impianti sono conformi alle disposizioni di legge vigenti all'epoca della loro realizzazione. (vedi Allegato- allegato B A fotografie e planimetrie)

Quesito 3)

Accertamento sullo stato del possesso

Alla data del sopralluogo gli immobili trattati sono risultati nella disponibilità della [REDACTED] eseguita tranne alcune parti che sono state locate. Le parti affittate sono evidenziate negli elaborati grafici allegati (vedi Allegato 2) e di seguito descritte:

Porzione n.1 è ubicata sulla sinistra entrando nel piazzale dalla pubblica via ed è costituita da una parte di capannone e un vano della zona uffici del sub. 524 e dalla tettoia che costituisce il sub 525 per una superficie coperta complessiva di mq. 480 circa Contratto di locazione stipulato in data 1/11/2013 e registrato a Empoli Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Empoli [REDACTED]

[REDACTED]. La durata del contratto è di 6 anni dal giorno della stipula. L'uso previsto è di deposito e ufficio. E' inoltre prevista nel contratto la sub locazione al [REDACTED] (vedi AllegatoD.)

Porzione n.2 è ubicata nella zona retrostante dei capannoni si accede dal piazzale laterale a destra dalla pubblica via ed è costituita da una parte di capannone del Subalterno 524 con superficie di mq.243 circa Contratto di locazione stipulato

[REDACTED] La durata del contratto è di 6 anni dal giorno della stipula. L'uso previsto è di deposito. (vedi AllegatoD.)

E' stato presente al sopralluogo il [REDACTED] ed ha permesso l'accesso ai beni. I beni risultano nel pieno possesso della Società eseguita e di sua proprietà al 100%.

Quesito 4-5)

Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sui beni (che resteranno a carico dell'acquirente salvo consenso alla cancellazione da parte del creditore)

Elencazione gravami

Dall'esame condotto nel ventennio, previo riscontro della completezza storica della documentazione i citati immobili risultano essere gravati dalle seguenti formalità (aggiornata al 3/03/14) - in ordine cronologico

(N.B. i documenti citati sono descritti nella documentazione agli atti e ad essi si fa riferimento per la corretta descrizione. Quello che segue deve essere inteso come un sunto riportato per comodità di lettura):

ISCRIZIONE CONTRO

1- n. [REDACTED] del 20 Dicembre 1999- Conservatoria di Volterra.

Ipoteca volontaria di euro 2.582.284,49 nascente da contratto di mutuo ai rogiti del Notaio [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2- n. [REDACTED] Ipoteca Volontaria di € 1.000.000,00 iscritta a Volterra il 16/01/2002 , nascente da contratto di mutuo ai rogiti del Notaio [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Iscrizioni pregiudizievoli

1-PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Trascrizione a Volterra contro del

15 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Colpisce i seguenti beni

Comune di Castelfiorentino al foglio 36 part. 48 sub. 521 – via Vittorio Niccoli n. 74 P.T-1

2-PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Trascrizione a Volterra contro del

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Per quanto attiene agli aspetti condominiali con le altre unità immobiliari non risultano pendenze

Esiste una servitù di passo pedonale e carrabile a favore delle unità immobiliari rappresentate al C.F. del Comune di Castelfiorentino F. 36 part 48 sub 519-522-523.

Costituisce bene comune non censibile ai subalterni 505-506-519-522-523-524-525 il subalterno 510 del F. 36 part. 48 del CF del Comune di Castelfiorentino

Quesito 6)

Situazione urbanistica e amministrativa

L'immobile di cui le unità immobiliari della presente relazione fanno parte è stato costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967 Lo stato di fatto esaminato dal sottoscritto alla data del sopralluogo (30.08.13), corrisponde alle pratiche edilizie conservate presso l'Archivio del Comune di Castelfiorentino e agli elaborati grafici Allegato B.

Fabbricati costruiti antecedentemente al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data sono stati presentati i seguenti procedimenti Amministrativi, tutti rilasciati dal Sindaco del comune di Castelfiorentino:

- 1)- L.E. n° 222/75 del 20.10.175*
- 2)- L.E. n° 285/76/1 del 9.10.1976 (sostituzione manto di copertura di porzione del complesso immobiliare)*
- 3)-C.E. n° 131/77/1 del 30.08.1977 (sostituzione di struttura portante in legno con altra in laterizio armato al tetto della cabina elettrica posta all'interno dello stabilimento)*
- 4)-C.E. n° 151/78/1 del 10.10.1978 (lavori di sbancamento per la realizzazione di nuovi impianti)*
- 5)-C.E. n° 179/80/1 del 28.01.1981 (sostituzione del manto di copertura e modifiche interne di porzione del complesso immobiliare)*
- 6)-C.E. n° 371/81/2 del 9.12.1981 e successiva variante n° 179/80/1 variante della C.E. di cui al punto precedente (rialzamento e sostituzione parziale del manto di copertura e ulteriori modifiche interne di porzione del complesso immobiliare)*
- 7)-C.E. n° 265/86/1 del 2.08.1986 e successiva variante n° 10/87/2 del 16.05.1987 e variante n° 511/87/3 del 27.01.1988 (demolizione di due corpi di fabbrica per accorpamento, volumetrie con realizzazione di un nuovo fabbricato)*

- 8)-L.E. n° 255/73/1 del 30.04.1987 (realizzazione di una cabina di decompressione per il gas metano)
- 9)-C.E. n° 10/87/2 del 16.05.87 variante alla C.E. n°265/86/1
- 10)-C.E. n° 511/87/3 del 27.01.88 variante alla C.E. di cui al punto precedente
- 11)-A.E. n° 3241/88 del 9.11.1988 ripresa intonaci e tinteggiature facciate di porzione del complesso immobiliare
- 12)- A.E. n° 42/89/1 del 22.02.1989 ripassatura del manto di copertura con posa in opera di impermeabilizzazione di porzione del complesso immobiliare
- 13)- ai sensi della legge 47/85 asseveramento in data 23.03.1999 protocollo n° 1999/3477 pratica n° 1999/151 modifiche interne di porzione del complesso immobiliare
- 14)- A.E. n° 3327/88 del 25.03.1989 demolizione di un fabbricato
- 15)- art.26 della legge 47/85 n° 4185 del 29.03.1989 rialzamento piano di calpestio di porzione del complesso immobiliare
- 16)-concessione edilizia in sanatoria legge 47/85 n° 461/88/1 in data 7.6.1989
- 17)- A.E. n° 157/89/1 del 10.06.1989 sostituzione di pesa all'interno del complesso industriale
- 17)-C.E. n° 2721/88 del 19.09.89
- 18)-A.E. n° 265/89/1 del 22.11.1989 realizzazione di pensilina per carico/scarico autocisterne
- 19)-D.I.A. n° 1998/580 del 18.09.1998 sostituzione impermeabilizzazione e pavimentazione lastrico solare
- 20)-art. 26 legge 47/85 protocollo n° 10698 del 25.09.1998 e successiva variante prot. N° 1998/12602 pratica n° 1998/689/2 e successiva variante n° 1999/190/3 del 12.04.1999 opere interne di porzione del complesso immobiliare
- 21)- art. 26 legge 47/85 pratica n° 1998/599 del 21.10.1998
- 22)- C.E. n° 1998/691 del 22.04.1999 modifiche di prospetto alle aperture di porzione del complesso immobiliare
- 23)- C.E. n° 1998/631/1 del 22.04.1999,DIA a variante n° 1999/268/2 del 14.05.1999 cambio di destinazione d'uso e modifiche interne del complesso immobiliare
- 24)-D.I.A. n° 268/99/2 protocollo n° 1999/6213 del 14.05.1999 variante alla C.E. da cui al punto precedente
- 25)-C.E. 1999/166 del 03.08.1999 modifiche di prospetto di porzione del complesso immobiliare
- 26)-art. 26 legge 47/85 protocollo n° 1999/10892 pratica n° 1999/523 del 03.09.1999 modifiche interne di porzione del complesso immobiliare
- 27) Agibilità n°17/1999 del 13.12.1999 ha per oggetto gli uffici realizzati con C.E. 631/1998 del 22.04.1999 e successiva variante D.I.A. n°268/99/2 del 14.05.1999
- 28)- art. 26 legge 47/85 protocollo n° 2000/662 pratica n° 2000/30 del 17.01.2000 realizzazione di soletta in calcestruzzo armato di porzione del complesso immobiliare
- 29)-D.I.A. n° 2000/231 del 27.04.2000 modifiche di prospetto e interne ad una porzione del complesso immobiliare e variante D.I.A. n° 2000/612/2 del 15.11.2000
- 30)-D.I.A. n° 2005/621 del 6.12.2005 divisione complesso immobiliare senza opere
- 31)-D.I.A. n° 142/2009 del 08.04.2009 cambio di destinazione e modifiche interne di porzione del complesso immobiliare

32)- per frazionamento dell'unità immobiliare è stata presentata al Sindaco di Castelfiorentino in data 18.06.2009 D.I.A. protocollo n° 11913 pratica n° 250/2009.

33)-D.I.A. n°53/2011 protocollo n° 3047 del 10.02.2011 per costituzione di unità immobiliare derivata da frazionamento.

Pertanto alla luce di quanto si è potuto accertare non sono state rilevate opere edilizie abusive o cambi di destinazione d'uso che avrebbero potuto comportare il rilascio di concessioni, o autorizzazioni a sensi di legge L. 47/85 e D.P.R. 380/2001 ad eccezione di quanto sopra riportato.

Quesito 7)

Trattasi di due porzioni immobiliari ad uso produttivo facenti parte di un fabbricato industriale di maggiore consistenza posto nel comune di Castelfiorentino dotato di piazzali e costituito complessivamente da cinque unità immobiliari ad uso non residenziale. L'edificio è posto su di un lotto di terreno prospiciente su via Vittorio Niccoli e contraddistinto dal n. civico 74-76. è inoltre confinante sul lato a sinistra con via di Sala. Il manufatto è di vecchia costruzione anteriore al 1967 e originariamente era utilizzato come oleificio, ed è formato da vari corpi di fabbrica trasformati nel tempo fino a raggiungere la conformazione attuale

a) Criteri di valutazione

Riteniamo utile ed opportuno esporre brevemente i criteri che hanno portato alla valutazione degli immobili.

La stima è riferita alla situazione alla data del sopralluogo, e valida per un ragionevole periodo di tempo valutabile, vista la situazione attuale in circa un semestre, ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in tempi recenti.

Tali indicazioni sono state ottenute oltre che dalle conoscenze e dall'esperienza del sottoscritto, anche dal confronto sia con agenti del settore, sia con tecnici operanti sulla piazza, sia anche, dalle indicazioni della stampa specializzata.

Per quanto riguarda gli immobili sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:

Dimensione e pezzatura; dotazioni del bene; ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare del bene; affacci e confini; anno di costruzione; stato di conservazione e manutenzione; destinazioni d'uso attuali ed eventuali; situazione amministrativo-urbanistica; collegamenti e accessi; stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; disponibilità del bene; Viene considerata infine la

potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante. Tutte le stime che seguono sono da considerarsi a corpo e non a misura. Laddove vi fossero indicazioni della superficie dei beni queste devono essere intese solo come indicative dell'ordine di grandezza della valutazione, ma, ripetiamo, la stima è da intendersi "a corpo" e non "a misura".

Stime

Premesso che il prezzo di un bene è l'espressione dello scambio, come punto di incontro fra domanda ed offerta, evidenzio che il settore dell'industria, soprattutto in Toscana, è da molti anni in crisi ed in particolare negli ultimi anni la domanda di immobile ad uso industriale si è via via contratta, con l'effetto di un notevole ridimensionamento dei prezzi di mercato.

Dalla mia ricerca di mercato eseguita nel Comune di Castelfiorentino i, è emerso che i capannoni industriali nuovi hanno un prezzo a mq. che varia, in funzione delle dimensioni e della tipologia costruttiva, da € . 600,00 a € . 1000,00; mentre le quotazioni di quelli da ristrutturare variano, in rapporto al loro stato, da € . 400.000 a € . 800.000 al mq.

Per valutare l'immobile ho tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e sulla base della ricerca di mercato ho adottato due tecniche estimative: una sintetica e l'altra analitica.

-Con il procedimento sintetico ho determinato il valore dell'immobile in oggetto, per comparazione con i prezzi medi attuali di altri immobili simili.

-Con il procedimento analitico ho formulato il più probabile valore dell'immobile con la capitalizzazione dei redditi, assumendo un saggio di sconto medio fra quello di immobili simili.

Stima sintetica:

a)-Prezzo attuale di riferimento dell' immobile € 400,00 a mq.

Poiché l'immobile risulta in alcune sue parti locato come già descritto al punto 3 che precede, e quindi non totalmente libero, si ritiene di dover diminuire del 20 % il prezzo di mercato, per cui si ha:

€/mq $420,00 \times 0,20 =$ €/mq 366,00

La Superficie lorda dell'immobile comprensivo dei due subalterni 524 e 525 del

F. 36 part. 48, è mq 4793,0

c)-Valore di mercato:

$$\text{mq. } 4793 \times \text{€/mq. } 336,00 = \text{€. } 1.610.448,00$$

Stima analitica:

$$\text{a)-Reddito lordo anno €/mq } 14,00 \times \text{mq } 4793,00 \text{ R} = \text{€. } 67.102,00$$

$$\text{b)-Spese anno 2013}$$

$$\text{S} = \text{€ } 13.588,15$$

$$\text{c)-Reddito}$$

$$\text{Rn} = \text{€. } 53.513,85$$

$$\text{b)-Saggio medio di sconto}$$

$$\text{rm} = 3 \%$$

c)-Valore di mercato

$$\text{Vm} = \text{Rn} / \text{rm} = \text{€. } 53.513,85 / 0.03 = \text{€ } 1.783.795,00$$

Conclusioni:

Considerato che i valori dei due procedimenti sono contenuti entro il limite del 10% del loro valore medio, ritengo che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sia la media dei due risultati:

Stima a valore di mercato

$$\text{€ } 1.610.448,00 + \text{€ } 1.783.795,00 = \text{€ } 3.394.243,00 / 2 = \text{€ } 1.697.121,50 \text{ arrotondato a } \text{€ } 1.697.000,00$$

(Euro unmilione seicentonovantasettemila/00)

Valutazione ai fini dell'asta

Riteniamo opportuno per una valutazione ai fini dell'asta un abbattimento di circa il 20 %, ed una detrazione di € 3.000,00 per la dotazione dell'attestato di qualificazione energetica, pertanto

la nostra valutazione ai fini dell'asta del bene, arrotondando la cifra è di Euro 1.357500 (stima a corpo e non a misura).

$$\text{€ } 1.357.500 - \text{€ } 3000,00 = \text{€ } 1.354.500,00$$

(Euro un milione trecentocinquantaquattromilacinquecento)

Nota: **Tutte le stime che precedono devono in ogni caso considerarsi a corpo e non a misura.** Laddove sono indicate delle misure queste devono considerarsi quale base per stabilire l'ordine di grandezza della valutazione.

Quesito 8)

a) Valutazione della quota pignorata

Si confermano le cifre precedentemente esposte dal momento che i beni sono di piena proprietà dell'esecutato come sopra esposto.

b) Divisibilità del compendio Pignorato

Il compendio pignorato o ai fini della vendita all'asta dovrà essere considerato come unico lotto.

Quesito 9)

Regime impositivo della vendita

Premesso che:

- all'attualità il cedente del diritto reale pignorato risulta una persona giuridica soggetta a IVA;
- Il diritto reale pignorato colpisce immobili ad uso industriale e strumentali; qualsiasi sia il soggetto acquirente la cessione è soggetta a Iva

Quesito 10)

Attestato certificazione energetica

Ai sensi dell'art.6 del DLGS 192705 come modificato dal DLGS n.311/06, in caso di trasferimento a titolo oneroso, gli immobili in oggetto risultano essere soggetti alla dotazione dell'attestato di qualificazione energetica, poiché all'attualità detti immobili risultano carenti di tale documentazione energetica, si ritiene necessario detrarre dal prezzo a base d'asta € 3.000,00, ponendo l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di qualificazione energetica a carico del creditore procedente

Quesito 11)

Riepilogo

Ai fini della vendita all'asta viene considerato un unico lotto.

Lotto unico

Trattasi di due porzioni immobiliari ad uso produttivo facenti parte di un fabbricato industriale di maggiore consistenza posto nel Comune di Castelfiorentino dotato di piazzali e costituito complessivamente da cinque unità immobiliari ad uso non residenziale. L'edificio è posto su di un lotto di terreno prospiciente su via Vittorio Niccoli e contraddistinto dal n. civico 74-76. è inoltre confinante sul lato a sinistra con via di Sala. Il manufatto è di vecchia costruzione anteriore al 1967 e originariamente era utilizzato come oleificio, ed è formato da vari corpi di fabbrica trasformati nel tempo fino a raggiungere la conformazione attuale (vedi planimetrie allegato B). Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è complessivamente scadente con infiltrazioni di acqua piovana nelle zone coperte a volta, le pareti come è stato già rilevato, sono prive di intonaco mentre le zone destinate ad ufficio sono in condizioni normali.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e la zona uffici è dotata di impianto idrico e di impianto di riscaldamento con n. 2 caldaie murali a metano e radiatori fancoil oltre all'impianto di condizionamento. Gli impianti sono conformi alle disposizioni di legge vigenti all'epoca della loro

Individuazione catastale

Il bene pignorato è attualmente individuato al N.C.E.U. di Castelfiorentino al foglio 36 part. 48

sub. 524 censita nella Cat. D/1 Rendita pari a € 29534,00, piani T-1-2, e

sub 525, censito nella Cat. C/2 classe 4 cons. 222 mq. Piano T Rendita pari a € 607,66.

Confini: via Vittorio Niccoli, via di Sala,

Quanto sopra deriva dalla variazione per divisione catastale del sub. 521 del 19709/2012 n. 32727 in atti dal 19/09/2012 n. prot. FI0205493

Le planimetrie relative alle unità immobiliari ora descritte sono conformi allo stato di fatto

Valore di mercato € 1.697.000,00 (un milione seicentonovantasettemila)

Valore a base d'asta € 1.354.500,00

(Euro un milione trecentocinquantaquattromilacinquecento)

Conclusioni

Inoltre, successivamente al deposito della presente in cancelleria, il sottoscritto attesta che procederà, ad inviare copia della presente relazione ai creditori iscritti.

Nella convinzione di aver risposto adeguatamente al quesito postogli dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto CTU conclude la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario.

Firenze li, 5 Marzo 2014

ALLEGATI:

- Allegato A- Immagini fotografiche
- Allegato B- Elaborati grafici;
- Allegato C- Documentazione catastale e ipotecaria relativa alle unità immobiliari oggetto di pignoramento;
- Allegato D- Contratto di provenienza; contratti di affitto, verbale;

In fede,
Arch. Stefano Bausi