

dott. arch. Giovanni Tirinnanzi
31.12.2007
Via Vecchia Fiesolana 11
50014 Fiesole (FI)
tel. 05559083
fax 0555979984
cell. 3356235722
e-mail: giovanni.tirinnanzi@alice.it

Firenze, lì

Ordine Architetti Firenze n. 3968
Albo CTU Tribunale di Firenze n. 6259
TRNGNN62H24D612D
p.i. 04283130484



Ill.mo Giudice Dott. Andrea Riccucci
Tribunale di Firenze
Terza Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. 604/06 R.G. (rif. MPS Gestione Crediti Banca Spa / xxx)

In seguito all'incarico affidatomi nell'Udienza del 25.10.2007 dal Giudice Dott. Andrea Riccucci, ho provveduto innanzitutto ad effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto a mezzo racc. a/r alla parte debitrice (xxxxx, Sig. xxxxxi e Sig.ra xxxx) ed al creditore procedente (Monte dei Paschi di Siena Gestione Crediti Banca Spa), comunicando data e luogo di inizio delle operazioni peritali. (**Allegato 1**)



RISPOSTE AI QUESITI

1.

In data 07.11.2007 alle ore 9.00 mi sono recato a Sesto Fiorentino per il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento posti in Via Rodolfo Morandi 18-20 e Viale Togliatti 140.

In data 19.11.2007, alle ore 9.00, previo accordo con la proprietà, mi sono recato in Via Paterno nc 8, Comune di Vicchio, per il sopralluogo agli altri immobili oggetto di pignoramento.

Ho eseguito i rilievi degli immobili e successivamente le restituzioni grafiche, che sono allegate alla presente, come di seguito indicato.

I beni pignorati sono i seguenti:

- 1) fabbricato per attività industriali posto nel Comune di Sesto Fiorentino, Via Morandi nc 18-20.
- 2) appartamento per civile abitazione con resede, posto auto coperto e garage posto nel Comune di Sesto Fiorentino, Viale Togliatti 140.



3) unità immobiliare per civile abitazione posta nel Comune di Vicchio, Via Paterno nc 8, con ampio terreno di pertinenza.

1) Fabbricato per attività industriali posto nel Comune di Sesto Fiorentino, Via Morandi 18-20.

Detto immobile è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino al Foglio di mappa 43 dalla part 841, Cat D/7, Rendita €7864,00, intestato a xxxxxx per la piena proprietà, come da visura per immobile all'attualità **(All. 2)**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

Confini catastali: Via R. Morandi, part 1201, strada tergale, part 845, salvo se altri.

L'atto di pignoramento è trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 11.01.2007 al n.1078 di registro particolare ed è a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena, a carico della xxxxx (in liquidazione) per la piena proprietà dei beni in oggetto.

Detto bene è pervenuto alla parte debitrice in forza di:

-Atto notarile pubblico ai rogiti Notaio Giancarlo Lo Schiavo del 23.01.2001, rep. 12782 in corso di registrazione, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 21.02.2001 al n. 4790 di reg. particolare. **(All. 3)**

-quanto al diritto di proprietà:

per acquisto dal Comune di Sesto Fiorentino che cedeva il diritto di proprietà - che si era riservato in sede di atto di convenzione per la cessione della proprietà superficiaria - ai rogiti Notaio Giancarlo Lo Schiavo del 23.12.1983 rep. 2303/1211 trascritto in data 19.01.1984 al n. 2539 di registro particolare.

-quanto al diritto superficiario:

atto notarile pubblico di riscatto del Notaio Giancarlo Lo Schiavo del 27.12.2000 rep. 12753 in corso di registrazione trascritto a Firenze in data 09.01.2001 al n. 682 di reg. particolare per acquisto fatto dalla Etruria Leasing Spa **(All. 4)** alla quale erano pervenuti in forza di:

-atto notarile pubblico del Notaio Marco Fanfani del 03.08.1994 rep. 26697/3603 in corso di registrazione, trascritto a Firenze in data 20.08.1994 al n.14753 di registro particolare per acquisto fatto dalla xxxxx, alla quale erano pervenuti in forza di Atto di convenzione per la cessione della proprietà superficiaria, ai rogiti Notaio Giancarlo Lo Schiavo del 23.12.1983 rep. 2303/1211 trascritto in data 19.01.1984 al n. 2539 del registro particolare.

Si tratta di un edificio facente parte di un piano di insediamento produttivo in zona periferica di Sesto Fiorentino, loc. Volpaia, costruito nel 1984.

Si accede da due ingressi pedonali e carrabili posti su Via R. Morandi e da ingresso pedonale e carrabile sul resede tergale.

La tipologia costruttiva è quella tipica del capannone industriale con struttura in pilastri e travi prefabbricati in cemento armato, copertura in pannelli prefabbricati con lucernari, e tamponature perimetrali in pannelli prefabbricati di calcestruzzo.

Gli infissi sono in alluminio, la pavimentazione è di tipo industriale.

In un angolo del capannone è ricavata una zona servizi con ufficio, magazzino, spogliatoio, due servizi igienici con relativi antibagni.

E' presente una scala a chiocciola che permette di raggiungere, solo per ispezione, il solaio soprastante la zona servizi.

L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico e fognario.

Sviluppa una superficie utile di circa mq 1195, una superficie commerciale (al lordo delle murature interne, escluse quelle esterne) di circa mq 1200 ed una superficie utile lorda di mq 1224.

Il resede tergale sviluppa una superficie libera di circa mq 568, escludendo la cabina elettrica di circa mq 16.

Il bene suddetto è in stato di abbandono ed in condizioni di conservazione medie.

Attualmente non è occupato.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (**All. 5**) ed alla restituzione grafica quotata (**All. 6**).

Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente:

-Vincoli ed obblighi in genere derivanti dalla convenzione del 23.12.1983 rep. 2303/1211 (registrata a Prato il 12.01.1984 al n. 340, vol. 4, trascritta a Firenze il 19.11.1984 al n. 2539 di reg. part.)

-Vincoli ed obblighi derivanti dalla convenzione per la cessione del diritto di proprietà su area compresa nel piano per gli insediamenti produttivi già concessa in diritto di superficie di cui all'atto Notaio Giancarlo Lo Schiavo del 23.01.2001 rep. n. 12782, raccolta n. 8156, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 21.02.2001 al n. 4790 di reg. part.

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente:



-Ipoteca volontaria iscritta in data 27.11.1990 al n. 6539 di reg. particolare a favore di Banca Toscana Spa con sede in Firenze di £ 407.000.000 e cap. £ 251.600.737 a carico xxxxx per la piena proprietà del bene in oggetto.

-Ipoteca volontaria iscritta in data 09.01.2001 al n. 248 di reg. part. a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa sede Parma, di £ 1.200.000 e capitale £ 800.000.000 a carico xxxxxxxx per la piena proprietà del bene in oggetto

-Ipoteca giudiziale iscritta in data 23.09.2005 al n. 8462 di reg. particolare a favore Cassa di Risparmio Spa con sede in Firenze, di €75.000,00 e cap. €38.487,95 a carico xxxxxxxx per la piena proprietà dei beni in oggetto.

-Ipoteca giudiziale iscritta in data 11.03.2006 al n. 2621 di reg. particolare a favore Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena (domicilio ipotecario eletto in Firenze Via L. Il Magnifico 78 c/o Avv. Nuti) di €110.000,00 e cap. €84.612,44 a carico xxxxxxxx per la piena proprietà dei beni in oggetto.

-Ipoteca giudiziale iscritta in data 05.04.2006 al n. 3653 di reg. part. a favore Cassa di Risparmio di Lucca con sede in Lucca (domicilio ipotecario eletto in Firenze Via La Marmora 29 c/o Avv. Cantini) per €60.000,00 di cap. €36.730,58 a carico xxxxx per la piena proprietà dei beni in oggetto.

-Ipoteca legale iscritta in data 19.05.2006 al n. 5308 di reg. part. a favore di CERIT Spa sede Scandicci (domicilio ipotecario eletto Scandicci Via Pantin 1) per €596.155,10 di cap. €298.077,55 per la piena proprietà dei beni in oggetto

-Ipoteca legale iscritta in data 27.09.2006 al n. 9735 di reg. particolare a favore CERIT Spa sede Scandicci (domicilio ipotecario eletto Via Pantin 1) per €389.977,20 di cap. €194.988,60, a carico xxxxxxxx per la piena proprietà dei beni in oggetto.

-Ipoteca giudiziale iscritta in data 21.12.2006 al n.12697 di reg. part. a favore di xxx (nata a xxxx il xxxx, domicilio ipotecario eletto c/o avv. Matteo Paoli Viale Cadorna 19/B, Firenze) per €2.000,00 di cap. €931,00 a carico xxxxx per la piena proprietà del bene in oggetto.

-Pignoramento immobiliare trascritto in data 11.01.2007 al n. 1078 di reg. part. a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena per la piena proprietà dei beni in oggetto.
Da visura ipotecaria aggiornata non si riscontrano altre formalità. (All. 7)

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sesto Fiorentino si rileva che l'unità immobiliare è stata edificata in forza della Concessione Edilizia n. 5/12827 del 03.01.1984 (b.n. 248/83).

In seguito sono stati ottenuti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

-Concessione Edilizia n. 349/13989 del 16.11.1985 (b.n. 257/85) per realizzazione di cabina elettrica di trasformazione per fornitura di media tensione nel resede tergale.

-Concessione Edilizia n. 23/14265 del 12.01.1988 (b.n. 135/86) per variante in corso d'opera, che prevedeva lo spostamento del nucleo servizi sulla parte tergale del capannone.

-Denuncia Inizio Attività n. 5075/07 del 09.02.2007 per opere di ristrutturazione edilizia con frazionamento e realizzazione di soppalco oltre ad opere di modifica interna ed esterna.

Le opere relative a quest'ultimo provvedimento autorizzativo non sono state ancora iniziate e dovranno iniziare entro un anno dalla presentazione della suddetta DIA (quindi entro la data 09.02.2008), salvo richiesta di proroga o rinuncia.

E' stata presentata asseverazione per richiesta di Agibilità pratica b.n. 7101, prot. n. 61168/06 del 20.12.2006.

L'ultima planimetria catastale in atti risulta al prot. n. FI0290630 del 18.12.2006 (**All.8**).

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, rispetto allo stato legittimato con Concessione n. 23/14265 del 12.01.1988, si rilevano alcune difformità:

-l'apertura carrabile sul resede tergale risulta di dimensione maggiore rispetto a quella rappresentata nel provvedimento autorizzativo citato.

-l'ubicazione della cabina elettrica nel resede tergale è leggermente difforme

-la porta di un w.c. è spostata.

Inoltre, per completezza di descrizione, nel vano uffici è presente attualmente un infisso in alluminio e vetro con porta vetrata che divide l'ambiente ed un divisorio basso di cartongesso; esternamente alla zona servizi è presente anche una scala a chiocciola prefabbricata che conduce sul solaio soprastante; ma ritengo che tali manufatti non siano segnalabili come difformità, in quanto elementi di arredo provvisori.

Anche la planimetria catastale, rispetto allo stato dei luoghi attuali, presenta la già citata difformità relativa alla porta del bagno spostata.

Pertanto non è possibile dichiarare la regolarità edilizia-urbanistica e catastale del bene pignorato.

Le difformità rilevate non sono sanabili ai sensi della Legge 47/85 e della Legge 724/94, in quanto le ragioni di credito per cui si procede sono successive all'entrata in vigore di tali leggi.

Considerando che sulla zona non vi è vincolo paesaggistico e che la cabina elettrica è un volume tecnico, per sanare tali difformità ritengo, a mio parere, che potrebbe essere percorribile la presentazione di una sanatoria ex art. 140 L.R. 1/2005 con l'applicazione di una sanzione da un minimo di €516,00 ad un massimo di €5164,00, stabilita in sede di valutazione discrezionale da parte del Comune.

Considerando che l'immobile è libero, la sua ubicazione, le sue condizioni di conservazione, le sue potenzialità, le difformità urbanistiche e catastali rilevate e prendendo in considerazione per comparazione i valori commerciali correnti nella zona in libera trattativa di mercato per immobili di caratteristiche simili, ritengo di attribuire un valore di mercato di €1100,00 per mq di superficie commerciale all'unità immobiliare.

Pertanto:

$€1.100,00 \times 1200 = \mathbf{€1.320.000,00}$, **valore di mercato dell'immobile** (intendendo ricompresa anche l'incidenza del resede tergale).

Dall'esame della Convenzione citata di cui all'Atto Notaio Giancarlo Lo Schiavo del 23.01.2001, di durata trentennale a partire dalla data della convenzione originaria (23.12.1983), il prezzo massimo complessivo di cessione dell'unità immobiliare, è determinato in £ 1.100.000/mq riferito alla superficie utile lorda dell'unità immobiliare (mq 1224). Con decorrenza dalla data 23.01.2001, considerando la rivalutazione a scadenza biennale relativa alle variazioni degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, previa applicazione al costo di un coefficiente correttivo di degrado determinato sulla base di specifica formula, come indicato all'art. 8 della convenzione, peraltro di discutibile interpretazione, il prezzo massimo di cessione viene così adeguato, secondo la mia interpretazione:

$£/mq\ 1.100.000 + 22,1\% = £/mq\ 1.343.100$ rivalutazione secondo gli indici ISTAT del costo di costruzione

$£/mq\ 1.343.100 - 10,35\% = £/mq\ 1.204.089$ decremento in seguito ad applicazione del coefficiente di degrado

$£/mq\ 1.204.089 \times 1224 = £\ 1.473.804.900$, ossia **€761.160,00, valore di mercato massimo consentito dalla convenzione.**

Tenendo conto dei meccanismi d'asta, propongo un abbattimento del 15%, da cui:

$€761.160,00 - 15\% = \mathbf{€647.000,00}$ **prezzo a base d'asta** per arrotondamento

Regime impositivo della vendita: non è di facile individuazione, sia perché è in corso una modifica normativa, sia perché dipende dal regime fiscale dell'acquirente.

2) Appartamento per civile abitazione con resede, posto auto coperto e garage sito nel Comune di Sesto Fiorentino, Viale Togliatti 140.

Detti beni sono così individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino:

-Foglio di mappa 44, part 1707, sub 26 (appartamento), Cat A/2, Cl 3, Cons 7,5 vani,
Rendita €813,42 con part 1708, sub 1 (resede).

Confini: prop. ditta intestata su tutti lati.

-Foglio di mappa 44, part 1708 sub 11 (garage), Cat C/6, Cl 6, Cons 20 mq, Rendita €113,62.

Confini: prop. ditta intestata su più lati, stessa proprietà.

-Foglio di mappa 44, part 1708 sub 12 (posto auto), Cat C/6, Cl 1, Cons 20 mq, Rendita €50,61.

Confini: prop. ditta intestata su più lati, stessa proprietà.

(Ved. visura catastale aggiornata – **All. 9**)

Detti beni sono intestati a xxxxxx, nato ad xxxxxi il xxxxx e xxxxx, nata in Sxxxx il 1xxxxx per la piena proprietà in regime di comunione dei beni.

L'atto di pignoramento è trascritto in data 11.01.2007 al n. 1078 di reg. part. a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena a carico di xxxxxxxx e xxxxx per la piena proprietà dei beni in oggetto.

In seguito a ispezione ipotecaria effettuata (**All. 10**), si rileva Atto Notarile Pubblico del 29.06.2007, Numero di rep. 48183/5885 del Notaio Marino Pasquale con cessione di diritti reali a titolo oneroso. Pertanto, rispetto a quanto riportato nel certificato notarile del 10.05.2007 allegato agli atti del procedimento, la visura ipotecaria aggiornata chiarisce che detti immobili risultano attualmente di piena proprietà dei soggetti individuati.

Dai dati catastali in possesso, rispetto all'atto di pignoramento, si rileva che la part 1708 sub 1 individua il resede, mentre la part 1707 sub 26 individua l'appartamento.

Nell'Atto di provenienza Notaio Acquaro del 21.02.1990 in seguito nuovamente citato ed allegato, è riportato che l'appartamento con la cantina sono individuati alla part 1708 sub 1, mentre il resede è individuato alla part 1707 sub 26.

Detti beni sono pervenuti alla parte debitrice in base ai seguenti atti di compravendita:

quanto al diritto di proprietà:

-Atto Notarile Pubblico del 29.06.2007, Numero di rep. 48183/5885 del Notaio Marino Pasquale per acquisto del diritto di proprietà sull'area già concessa dal Comune di Sesto Fiorentino in diritto di superficie (**All. 11**).

quanto alla proprietà superficiaria:

-Atto notarile Notaio Valeria Acquaro del 21.02.1990 rep. 19522/7488 registrato a Firenze in data 02.03.1990 al n. 690, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 03.03.1990 al n. 4348 di reg. part. (**All. 12**) per acquisto fatto dalla xxxxxi e xxxxx con sede in Firenze, alla quale erano pervenuti in epoca antecedente al ventennio.

Si tratta di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato con tipologia a schiera nell'ambito del complesso edilizio del lotto n. 1 del comparto PEEP Padule.

La struttura dell'edificio è in cemento armato e muratura. La copertura è piana.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli (piano interrato, piano terra e piano primo) ed ha accesso da resede esclusivo frontale e da percorso aperto a comune sul retro.

Al piano terra vi è la zona giorno con ingresso, angolo cottura, pranzo-soggiorno e un servizio igienico.

Al primo piano vi sono tre camere, un servizio igienico ed un ripostiglio.

Al piano interrato vi sono due locali ricavati con l'eliminazione di murature che in origine delimitavano volumi tecnici.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico, telefonico, impianto termico singolo con caldaia murale a metano.

Le pavimentazioni sono di tipo ceramico in tutti gli ambienti, compresi i rivestimenti dei servizi igienici, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in legno.

Il resede è pavimentato in cotto ed arredato a verde con aiuole e piante.

Dal piano seminterrato si accede direttamente anche al garage. L'accesso carrabile al garage avviene da rampa condominiale posta sul fianco dell'edificio e cortile tergale. Accanto al garage è situato il posto auto coperto.

Le condizioni di conservazione dell'immobile sono buone.

L'appartamento sviluppa una superficie utile di mq 93.90 ed una superficie commerciale di circa mq 106, escluso il piano interrato.

I locali accessori al piano interrato sviluppano una superficie accessoria di mq 38.65 per una superficie commerciale di mq 42.

Il garage ha una superficie accessoria e commerciale di mq 20

Il posto auto ha una superficie accessoria e commerciale di mq 11.50.

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx.

Si rimanda alla documentazione fotografica (**All. 13**) ed alla restituzione grafica quotata (**All. 14**)

Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente:

-Atto di Convenzione a rogito del Segretario Generale del Comune di Sesto Fiorentino in data 04.02.1983 rep. n. 10558 bis, registrato a Firenze il 30.03.1983 al n. 3957 e trascritto a Firenze il 18.12.1984 al n. 22079 e sue successive modifiche.

-Servitù descritte nell'atto Notaio Acquaro del 21.02.1990 (già citato).

-Convenzione di cui all'Atto Notaio Pasquale Marino del 29.06.2007 (già citato)

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita:

-Pignoramento immobiliare trascritto in data 01.04.1994 al n. 5431 di reg. part. a favore del Credito Fondiario Toscano Spa con sede in Firenze, a carico di xxxxx e xxxxx per la proprietà dei beni in oggetto (S.to Fiorentino – NCEU F. 44 part 1708 sub 1 e part 1707 sub 26, part 1708 sub 12 e part 1708 sub 11)

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 13.01.2006 al n. 373 di reg. part. a favore di Banca Toscana Spa con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto Firenze via L. Il Magnifico 78 c/o Avv. Nuti di €70.000,00 di cap. €55.594,74 a carico di xxxxxxxx e xxxx per la piena proprietà dei beni in Sesto Fiorentino – NCEU F. 44, p.lle 1707 sub 26, 1708 sub 1, 1708 sub 12, 1708 sub 11.

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 10.03.2006 al n. 2609 di reg. part. a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Spa con sede in Lucca (domicilio ipotecario eletto Firenze, Via La Marmora 29 c/o avv. Cantini) di €20.000,00 per cap. €10.120,35 a carico di xxxxxx per la quota di ½ della proprietà di beni in Sesto Fiorentino – NCEU F. 44, p.lle 1707 sub 26, 1708 sub 1, 1708 sub 12, 1708 sub 11; altri beni: omissis...

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 11.03.2006 al n. 2621 di reg. part. a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena (domicilio ipotecario eletto Firenze via L. Il Magnifico 78 c/o avv. Nuti) di €110.000,00 e cap. €84.612,44 a carico di xxxx e xxxx per la piena proprietà dei beni posti in Sesto Fiorentino – NCEU F. 44, part.lle 1707 sub 26, 1708 sub 1, 1708 sub 12, 1708 sub 11; altri beni omissis.....; altri soggetti omissis.....

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 05.04.2006 al n. 3653 d reg. part. a favore di Cassa di Risparmio di Lucca con sede in Lucca (domicilio ipotecario eletto Firenze via La Marmora 29 c/o avv. Cantini) per €60.000,00 e cap. €36.730,58 a carico di xxxx e xxxx per la piena proprietà di beni in Sesto Fiorentino – NCEU F. 44. p.lle 1708 sub 1, 1707 sub 26, 1708 sub 12, 1708 sub 11; altri beni omissis.....; altri soggetti omissis.....

-Pignoramento Immobiliare trascritto in data 11.01.2007 al n. 1078 di reg. part. a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena, a carico di xxxx e xxxx per la piena proprietà dei beni in oggetto (NCEU Sesto Fiorentino – F. 44, p.lle 1708 sub 1, 1707 sub 26, 1708 sub 12, 1708 sub 11).

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio realizzato in forza di Concessione Edilizia



n. 230/11883 del 04.08.1983 (b.n. 9284/81) per edilizia convenzionata – costruzione di alloggi, negozi e relativi servizi nel Lotto 1 comparto PEEP Padule - rilasciata all'Impresa Giudici e Casali Spa.

In seguito sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Variante in corso d'opera Concessione n. 205/13668 del 15.07.1986 (b.n. 666/84), che riguarda anche lievi modifiche interne ed esterne all'unità in oggetto.

- Variante a sanatoria Art. 13 L. 47/85 Concessione Edilizia n. 149/14718 del 16.05.1987 (b.n. 6570/86), che riguarda anche lievi modifiche interne al piano interrato dell'unità in oggetto.

E' stata presentata dichiarazione di Agibilità con prot. n. 40427 del 07.11.1996, ai sensi del DPR 425/94.

Sono state inoltre presentate le planimetrie catastali aggiornate in data 06.10.1986 al prot. n. 104606 (**All. 15**).

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimato dall'ultimo provvedimento autorizzativo ottenuto si rileva:

- difformità al piano interrato, nel quale sono stati abusivamente demoliti due tramezzi divisori e sono stati inglobati nell'abitazione spazi legittimati come volumi tecnici.

Anche dalla planimetria catastale si rilevano le difformità sopra descritte rispetto allo stato dei luoghi attuale.

Pertanto non è dichiarabile la regolarità edilizia-urbanistica e catastale dell'unità immobiliare.

Tali difformità non sono sanabili ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94, in quanto le ragioni di credito per cui si procede sono di data successiva all'entrata in vigore di tali leggi.

Potrebbero essere sanabili con procedura di Attestazione di Conformità ex Art. 140 L.R. 1/2005 con sanzione (non inferiore a €516,00) e corresponsione di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo commisurato al costo di costruzione, determinati dal Comune in sede di esame della sanatoria.



Considerando l'ubicazione, le condizioni di conservazione, le difformità urbanistiche e catastali rilevate e tutti gli altri fattori che intervengono nella determinazione del prezzo di mercato, e prendendo in considerazione per comparazione i valori commerciali correnti nella zona in libera trattativa di mercato per immobili di caratteristiche simili, ritengo di attribuire un valore di mercato di €2700,00 per mq di superficie commerciale all'appartamento, di €1.300,00 per mq di sup. commerciale al garage e di €800 al mq di sup. commerciale al posto auto.

Pertanto:

$€2.700 \times 106 = \mathbf{€286.200,00}$, per l'appartamento (locali abitabili piano terra e piano primo)

$€2.700 \times 42 \times 0.50 = \mathbf{€56.700,00}$ per il piano interrato (locali accessori, escluso garage)

$€1.300,00 \times 20 = \mathbf{€26.000,00}$ per il garage

$€800,00 \times 11.50 = \mathbf{€9.200,00}$ per il posto auto

Totale valore di mercato dell'unità immobiliare e relative pertinenze = €378.100,00

Dall'esame della convenzione allegata all'atto Notaio Pasquale Marino del 29.6.2007, di durata fino al 04.02.2013, si rileva che il prezzo massimo complessivo di cessione dell'unità immobiliare con relative pertinenze è stabilito in **€127.152,37. (prezzo di mercato massimo consentito da convenzione)**

Tenendo conto dei meccanismi d'asta, propongo un abbattimento del 15%, da cui:

$€127.152,37 - 15\% = \mathbf{€108.000,00}$ prezzo a base d'asta per arrotondamento.

Regime impositivo della vendita: soggetto ad imposta di registro.

3) Unità immobiliare per civile abitazione posta nel Comune di Vicchio, Via Paterno nc 8, con terreno di pertinenza.

L'unità immobiliare per civile abitazione posta nel Comune di Vicchio, Via Paterno nc 8, è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio al Foglio di mappa 79, dalla Denuncia di Variazione n. 26686/1971 del 16.11.1971, in seguito alla soppressione delle particelle 224 sub 2 e sub 3, e sarà meglio rappresentata dalla particella e dal subalterno che le saranno assegnati dal competente ufficio in sede di accertamento di tale denuncia di variazione.

Confini: stessa proprietà, corte a comune, prop. xxxxx, strada vicinale Paterno Brognolo, salvo se altri.

Tale bene risulta ancora intestato a soggetto diverso dagli esecutati ed ubicato in loc. Case Sparse, per carenza di voltura, come da visura per immobile all'attualità (**All.16**).

I dati catastali nell'atto di pignoramento indicano Foglio 79, part 224 sub 2 e sub 3, mentre tali particelle risultano soppresse ed aver dato origine alla Denuncia di Variazione citata n. 26686/71 del 16.11.1971.

Dal certificato notarile allegato agli atti, come confermato da visura ipotecaria aggiornata, detto bene risulta di piena proprietà di xxxxxx e xxxxxx

L'ampio terreno di pertinenza è individuato al Catasto Terreni del Comune di Vicchio al Foglio 79 da:

-part 234, Qualità uliveto-vigneto, Cl 3, Sup. are 0.70, Reddito Dominicale €0,13, Reddito Agrario €0,18.

Confini: stessa proprietà su due lati, part 83, strada vicinale Paterno Brognolo.

-part 235 Qualità fabbricato rurale , Sup. are 2.20

Confini: Stessa prop. su due lati, strada vicinale Paterno Brognolo, part 84.

-part 245, Qualità uliveto-vigneto, Cl 3, Sup. are 2.30, Reddito Dominicale €0,42, Reddito Agrario €0,59.

Confini: stessa prop., part 83, part 82, strada vicinale Paterno Brognolo.

Detti beni sono correttamente intestati a xxxxxx e xxxx, per la piena proprietà, come riscontrato da certificato notarile allegato agli atti e visura ipotecaria aggiornata.

I dati catastali relativi ai terreni corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Si allegano visure catastali (**All. 17**)

L'atto di pignoramento è trascritto in data 11.01.2007 al n. 1078 di reg. part. a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena, a carico di xxxxx e xxxx per la piena proprietà dei beni in oggetto (Vicchio – NCEU F. 79, part 224, sub 2-3, e NCT F. 79, p.lle 234-235-245).

Detti beni sono pervenuti alla parte esecutata in forza di:

Atto notarile pubblico ai rogiti Notaio Liberati Marcello in data 23.02.1981, rep. 6539, in corso di registrazione, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 04.03.1981 al n. 3888 di reg. part. (**All. 18**).

Si tratta di un'unità per civile abitazione posta in un edificio la cui restante porzione appartiene ad altra proprietà. E' situata in zona collinare boscosa in un nucleo di case sparse denominato loc.

Paterno, a pochi chilometri dall'abitato di Vicchio, a circa 500 m di altezza s.l.m. Da qui si gode

ampio panorama sulla valle del Mugello. La strada da percorrere per raggiungere la località presenta alcuni tratti non asfaltati.

L'unità in oggetto ha accesso indipendente dal resede ed anche scala esterna. Sotto detta scala esterna è ricavato un locale sbratto con accesso direttamente dall'esterno.

L'abitazione ha un ampio terreno di pertinenza di circa mq 520.

Al piano terra si rileva la presenza di una tettoia in prossimità dell'ingresso all'abitazione e di un vano ripostiglio esterno.

Internamente, sempre al piano terra, vi è un vano soggiorno con zona caminetto, la cucina pranzo, un salottino di disimpegno, una camera ed un bagno.

Si accede al piano superiore tramite scala dal soggiorno per raggiungere altre due camere, la prima delle quali è anche di passaggio per l'altra. Nella camera di passaggio vi è un altro caminetto.

La struttura dell'edificio è in muratura, il tetto è a falde con struttura in legno e scempiato in cotto.

Il manto di rivestimento è in coppi e tegoli.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni sono di tipo ceramico in tutti gli ambienti, in cotto nel soggiorno e nella cucina. Sono presenti finiture tipiche della tradizione costruttiva rurale.

L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico, telefonico, impianto termico con serbatoio per gasolio interrato nel resede.

Le condizioni di conservazione sono sufficienti.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie utile di circa mq 76 ed una superficie commerciale di circa mq 88. Le superfici accessorie sono di mq 3.75 (locale sbratto esterno), mq 3.70 (ripostiglio esterno) e mq 6.00 (tettoia esterna).

L'immobile è libero.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata (**All. 19**) ed alla restituzione grafica quotata (**All. 20**).

Formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente:

-Ipoteca volontaria iscritta in data 12.01.2005 al n. 233 di reg. part. a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena, di €270.000,00 e cap. €135.000,00 a carico di xxx xxx e xxxx per la piena proprietà di beni in Vicchio (Via Paterno 8, identificati al NCEU di Vicchio F. 79, part 224 sub 2-3).

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 23.09.2005 al n. 8462 di reg. part. a favore di Cassa di Risparmio di Firenze Spa con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto non riportato) di €75.000,00 e cap.

€38.497,95 a carico di xxxxx e xxxxx per la piena proprietà di beni in Vicchio, Via Paterno 8, identificati al NCEU di Vicchio F. 79 part 224 sub 2-3; altri soggetti omissis.....

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 13.01.2006 al n. 373 di reg. part. a favore di Banca Toscana Spa con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto Firenze, Via L. Il Magnifico 78 c/o avv. Nuti) di €70.000,00 e cap. €55.594,74 a carico di xxxxxx e xxxxx per la piena proprietà di beni in Vicchio, Via Paterno, identificati al NCEU F. 79, part 224 sub 2-3 e NCT F. 79, p.lle 235, 234, 245; altri beni: omissis.....;

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 10.03.2006 al n. 2609 di reg. part. a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Spa con sede in Lucca (domicilio ipotecario eletto Firenze, Via La Marmora 29 c/o avv. Cantini) di €20.000,00 e cap. €10.120,35 a carico di xxxxxxxx per la quota di ½ delle proprietà dei beni in Vicchio, Via Paterno, identificati al NCEU F. 79 part 224 sub 2-3, e NCT F. 79 p.lle 235-234-245; altri beni: omissis.....

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 11.03.2006 al n. 2621 di reg. part. a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena (domicilio ipotecario eletto Firenze, Via L. Il Magnifico 78 c/o avv. Nuti) di €110.000,00 e cap. €84.612,44 a carico di xxxxx e xxxxx per la piena proprietà di beni in Vicchio, Via Paterno, identificati al NCEU F. 79, part. 224 sub 2-3, e NCT F. 79 p.lle 235-234-245; altri beni omissis.....; altri soggetti omissis.....

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 05.04.2006 al n. 3653 di reg. part. a favore di Cassa di Risparmio di Lucca con sede in Lucca (domicilio ipotecario eletto Firenze, via La Marmora 29 c/o avv. Cantini) per €60.000,00 di cap. €36.730,58 a carico di xxxxx e xxxxxxx per la piena proprietà dei beni in Vicchio – Via Paterno – identificati al NCEU F. 79, part 224, sub 2-3, e NCT F. 79, part 235-234-245; altri beni omissis.....; altri soggetti omissis.....

-Pignoramento immobiliare trascritto in data 11.02.2007 al n. 1078 di reg. part. a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena, a carico di xxxxxxx e xxxx per la piena proprietà dei beni posti in Vicchio – NCEU F. 79 part 224 sub 2-3 e NCT F. 79 p.lle 235-234-245.

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stata realizzato assai anteriormente al 1 settembre 1967.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Vicchio, in seguito l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è stata interessata dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

-Attestazione di conformità n. 30/2005 del 30.12.2005, ai sensi dell'Art. 140 della L.R. 1/2005 per sanare alcune difformità esterne ed interne eseguite in assenza di titolo.

Dal confronto tra lo stato legittimato dal suddetto provvedimento autorizzativo e lo stato rilevato all'attualità si riscontrano le seguenti difformità:

-assenza nello stato rilevato di due finestre a falda in una delle camere al piano superiore, rappresentate nello stato legittimato.

L'ultima planimetria catastale presentata è del 16.11.1971 prot. n. 26686/71 e non risulta aggiornata allo stato attuale rilevato (**All. 21**)

Inoltre, per quanto concerne il terreno di pertinenza, si rileva la presenza di un ripostiglio esterno costruito in aderenza alla facciata di ingresso ed adiacente tettoia insistenti sulla part 235, realizzati in assenza di titolo e non graficizzati nella mappa catastale. (**All. 22**)

Nei terreni di pertinenza si rileva la presenza di altri manufatti quali un barbecue, un ripostiglio in legno ed altre sistemazioni esterne che comunque costituiscono opere di scarsa rilevanza urbanistica. Si allega certificato di destinazione urbanistica dei terreni in oggetto (**All. 23**).

Pertanto non è dichiarabile la conformità edilizia-urbanistica e catastale dei beni in oggetto.

Trattandosi di edificio di remota costruzione non vi è traccia di permesso di Abitabilità.

Le difformità evidenziate non sono sanabili ai sensi della legge 47/85 e 724/94, poiché le ragioni di credito per cui si procede sono di data successiva all'entrata in vigore delle presenti leggi.

Da una prima informativa presso il Comune di Vicchio risulta che l'abuso riguardante il ripostiglio esterno non può essere sanato nemmeno ai sensi della L.R. 1/2005, in quanto la classificazione dell'immobile (fabbricato con valore paesaggistico in zona prevalentemente agricola - art. 55 R.U.) - non ammette incrementi di volume.

Le difformità relative alle finestre a falda ed alla tettoia potrebbero essere sanabili a sensi dell'Art. 140 L. R. 1/2005 con irrogazione di sanzione da un minimo di €516,00 e solo in seguito a parere ambientale favorevole da parte di Comune e Soprintendenza, in quanto la zona è sottoposta a vincolo paesaggistico.

Considerando l'ubicazione, le condizioni di conservazione, le difformità evidenziate e tutti gli altri fattori che intervengono nella determinazione del prezzo di mercato, e prendendo in considerazione per comparazione i valori commerciali correnti nella zona in libera trattativa di mercato per immobili di caratteristiche simili, ritengo di attribuire un valore di mercato di €1.600,00 per mq di superficie commerciale all'unità immobiliare, considerando ricompresa in questo valore l'incidenza del terreno di pertinenza e delle superfici accessorie (sbratto e tettoia), esclusa quella del ripostiglio esterno, che non è sanabile.

Pertanto:

$\text{€}1.600,00 \times 88 = \text{€}140.800,00$ **valore di mercato** dell'unità e delle sue pertinenze

Tenendo conto dei meccanismi d'asta propongo un abbattimento del 15%, da cui:
 $€140.800,00 - 15\% = \text{€}120.000,00$ **prezzo a base d'asta**, per arrotondamento.

Regime impositivo della vendita: soggetto ad imposta di registro.



Riepilogo

I tre lotti oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1) Fabbricato per attività industriali posto nel Comune di Sesto Fiorentino, Via Morandi 18-20.

L'immobile è libero ed è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino al Foglio di mappa 43 dalla part 841, intestato a xxxxx (in liquidazione) per la piena proprietà. Il pignoramento è a carico della xxxxx sulla piena proprietà.

Il prezzo a base d'asta stabilito è di €647.000,00.

2) Appartamento per civile abitazione con resede, posto auto coperto e garage sito nel Comune di Sesto Fiorentino, Viale Togliatti 140. Detti beni sono occupati dagli esecutati e sono così individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino:

-Foglio di mappa 44, part 1707, sub 26 (appartamento), Cat A/2, con part 1708, sub 1 (resede).

-Foglio di mappa 44, part 1708 sub 11 (garage), Cat C/6.

-Foglio di mappa 44, part 1708 sub 12 (posto auto), Cat C/6.

Detti beni sono intestati a xxxxxx e xxxxx per la piena proprietà

Il pignoramento è sulla piena proprietà di detti beni.

Il prezzo a base d'asta complessivo stabilito è di €108.000,00.

3) Unità immobiliare per civile abitazione posta nel Comune di Vicchio, Via Paterno nc 8, con ampio terreno di pertinenza. L'immobile è libero ed è individuato come segue.

- quanto all'unità per civile abitazione:

Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio Foglio di mappa 79, Denuncia di Variazione n. 26686/1971 del 16.11.1971.

- quanto al terreno di pertinenza dell'unità immobiliare:

Catasto Terreni del Comune di Vicchio, Foglio 79

-part 234, Qualità uliveto-vigneto,

-part 235 Qualità fabbricato rurale

-part 245, Qualità uliveto-vigneto

Tutti detti beni sono intestati a xxxxx e xxxxx, per la piena proprietà di ½ ciascuno. Il pignoramento è sulla piena proprietà di tutti i beni descritti al punto 3).

Il prezzo a base d'asta complessivo stabilito è di €120.000,00.

Trasmetto la presente relazione in originale, in copia semplice ed in una copia su supporto informatico.

Dichiaro inoltre di aver provveduto ad inviare copia della presente ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti ed ai debitori a mezzo posta elettronica o ordinaria.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento,
con Osservanza,

(dott. arch. Giovanni Tirinnanzi)