

Relazione di stima

Tribunale Ordinario di [REDACTED]
Esecuzione immobiliare

Proc. n. [REDACTED]

FALLIMENTO [REDACTED]

contro

- LABORATORIO DI PASTICCERIA
RESIDENZE e TERRENI-

Il C.T.U.



Indice - Relazione di stima Esecuzione Immobiliare Proc. [REDACTED]

Introduzione: estremi del procedimento e C.T.U. pag. 3

Quesiti posti dal Giudice esecutivo pag. 4

Risposta ai quesiti

Premessa pag. 8

Quesito n. 1) pag. 10

Quesito n. 2) pag. 19

Quesito n. 3) pag. 20

Quesito n. 4) pag. 21

Quesito n. 5) pag. 30

Quesito n. 6) pag. 32

Quesito n. 7) pag. 34

Quesito n. 8) pag. 37

Quesito n. 9) pag. 38

Quesito n. 10) pag. 47

Quesito n. 11) pag. 53

Quesito n. 12) pag. 59

Quesito n. 13) pag. 63

Sintesi allegati copia integrale

pag. 70

- Documentazione fotografica

a seguire

- Documentazione catastale

a seguire

- Documentazione urbanistica

a seguire

- Conservatoria dei RR.II. di Firenze

a seguire

- Altri documenti

a seguire

- Copia notifiche

a seguire

TRIBUNALE ORDINARIO DI

**TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento n.:

Fallimento
contro

Giudice dell'Esecuzione:

Consulente Tecnico D'Ufficio:

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto architetto

con studio professionale in

, iscritto all'Albo

degli Architetti della , a seguito
dell'incarico conferitogli in data dal Signor Giudice
dell'esecuzione immobiliare rassegna la
presente perizia estimativa in merito ai questi proposti.

Il Giudice dell'esecuzione pone al perito i seguenti quesiti:

provveda l'esperto:

QUESITO n. 1) a **identificare** il/i bene/i in 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 specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto eseguito; 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;

QUESITO n. 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);

QUESITO n. 3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

QUESITO n. 4) a 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;

QUESITO n. 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 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 e data di rilascio fissata e 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 del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO n. 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 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).

QUESITO n. 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 è presa, la data e il numero d'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 anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità 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.

QUESITO n. 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 pignorati.

QUESITO n. 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 di 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, che 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.

QUESITO n. 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'eserto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini del mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

QUESITO n. 11) indicare il **prezzo a 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.



QUESITO n. 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'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia 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;
- indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

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

RISPOSTA AI QUESITI - PREMESSA:

Premesso che le operazioni peritali sono iniziate in data [REDACTED] e che le medesime sono terminate in data [REDACTED] il C.T.U. riporta quanto segue:

- il sottoscritto procedeva a dar corso alle operazioni peritali per rispondere ai quesiti posti: effettuava tre visite presso gli Uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di [REDACTED] una visita presso l'Archivio Storico di [REDACTED] cinque visite presso gli Uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di [REDACTED], una visita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di [REDACTED], una visita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] in data [REDACTED] e in data [REDACTED] eseguiva i sopralluoghi di visita, redigendo relativi verbali, nel corso dei quali scattava immagini fotografiche, eseguiva il rilievo dei locali ed effettuava ricerche ed accertamenti sui luoghi ove si trovano gli immobili oggetto della perizia; il tutto allo scopo di raccogliere gli elementi necessari ed utili per poter rispondere alle domande sottopostegli dal Signor Giudice dell'esecuzione.

Al termine delle operazioni condotte, il sottoscritto redige la presente relazione tecnico-estimativa in risposta ai quesiti posti.

Si precisa che il pignoramento immobiliare in oggetto è relativo a più beni immobili, pertanto il sottoscritto C.T.U. prevede la costituzione di più lotti di vendita del compendio, in particolare:

- **LOTTO 1: laboratorio di pasticceria** posto nel Comune di [REDACTED], catastalmente identificato dal foglio di mappa [REDACTED] 167, particella 145, subalterno 500. *rimando*

- **LOTTO 2: Fabbricato residenziale** posto nel Comune di [REDACTED], costituito da due unità immobiliari, catastalmente identificate dal foglio di mappa 87, particella 108, subalterni 501 e 502.

- **LOTTO 3: Terra tetto residenziale** posto nel Comune di [REDACTED], costituito da una unità immobiliare in corso di [REDACTED]

realizzazione, catastalmente ancora non identificata, ma ricadente nel foglio di mappa 87, particelle 108, 253 e 305.

- **LOTTO 4: Terra tetto residenziale** posto nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] costituito da una unità immobiliare in corso di realizzazione, catastalmente ancora non identificata, ma ricadente nel foglio di mappa 87, particelle 108 e 253.

- **LOTTO 5: Terra tetto residenziale** posto nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] costituito da una unità immobiliare in corso di realizzazione, catastalmente ancora non identificata, ma ricadente nel foglio di mappa 87, particelle 108, 253 e 305.

- **LOTTO 6: Terreni agricoli**, comprensivi di capanno ad uso agricolo, posti nel Comune di [REDACTED] catastalmente identificati nel foglio di mappa 87, particelle 99, 100, 105, 109 e 778.

QUESITO n. 1)

a **identificare** il/i bene/i in 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 specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria 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;

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Trattasi di **laboratorio di pasticceria** sito nel Comune di [REDACTED] facente parte di un più ampio fabbricato, costituito da quattro locali ad uso laboratorio e servizi, più locale per la vendita al dettaglio al piano terra e da due locali posti al piano interrato.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di [REDACTED] - Territorio Servizi Catastali, Comune di [REDACTED] i beni pignorati sono così individuati, risultando intestati fino alla data [REDACTED] a:

- [REDACTED] proprietario per 4/18;
- [REDACTED] proprietario per 7/18.
- [REDACTED] proprietaria per 7/18;

La planimetria catastale dell'unità immobiliare alla data del [REDACTED] risulta *non conforme* allo stato di fatto, per alcune difformità, quali alcune chiusure di porte e aperture di altre nel gruppo servizi del piano terra, oltre che alcune altezze interne che risultano allo stato dei luoghi inferiori a quelle denunciate. Il sottoscritto CTU non ritiene di dover aggiornare le planimetrie catastali dato che tali difformità non variano la consistenza e quindi la rendita catastale.

Pertanto vengono stimati i costi necessari per la variazione catastale di adeguamento della planimetria, tramite modello DOC.FA., comprensivi dei relativi diritti di segreteria, pari ad **€ 1.000,00 a carico dell'acquirente**.

In data [REDACTED] beni risultano così censiti:

Laboratorio: Catasto Fabbricati, Comune di [REDACTED] foglio 167, particella 145, subalterno 500, particella 547, subalterno 500, particella 548, [REDACTED] cat. C/3, classe 5[^], consistenza 277 mq, rendita catastale € 2.002,82.

L'unità immobiliare confina con: altre unità immobiliari, [REDACTED] salvo se altri o migliori confini.

Alla data [REDACTED] i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

LOTTO 2:

Trattasi di **fabbricato residenziale** sito nel Comune [REDACTED] formato da due unità immobiliari e costituito da quattro vani più accessori al piano primo, cinque vani più accessori al piano terra, quattro cantine più accessori al piano seminterrato 1 e un vano più accessori al piano seminterrato 2.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di [REDACTED] - Territorio Servizi Catastali, Comune di [REDACTED] beni pignorati sono così individuati, risultando intestati fino alla data [REDACTED] a:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 4/18;
- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per 7/18;
- [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per 7/18.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare alla data del [REDACTED] risulta *non conforme* allo stato di fatto, per alcune difformità riguardanti numerose inesattezze sulle altezze interne. Inoltre i locali ad uso ripostiglio e forno del subalterno 502 e posti al piano terra, sono stati recentemente demoliti per la realizzazione del piazzale facente parte di un nuovo complesso edilizio descritto nel presente pignoramento. Il sottoscritto CTU non ritiene di dover aggiornare le planimetrie catastali dato che trattasi di una situazione ancora in corso di definizione.

Pertanto vengono stimati i costi necessari per la variazione catastale di adeguamento della planimetria, tramite modello DOC.FA., comprensivi dei relativi diritti di segreteria, pari ad € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

In data [REDACTED] i beni risultano così censiti:

Residenza: Catasto Fabbricati, Comune di [REDACTED] foglio 87, particella 108, subalterno 501, [REDACTED] cat. A/4, classe 3^a, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 155 mq (escluse aree scoperte 155 mq), rendita catastale € 600,38.

L'unità immobiliare confina con: altra unità immobiliare, salvo se altri o migliori confini.

Residenza: Catasto Fabbricati, Comune di [REDACTED] foglio 87, particella 108, subalterno 502, [REDACTED] cat. A/4, classe 3^a, consistenza 6 vani, superficie catastale 94 mq (escluse aree scoperte 86 mq), rendita catastale € 480,30.

L'unità immobiliare confina con: altra unità immobiliare, salvo se altri o migliori confini.

Sono inoltre presenti i seguenti beni a comune non censibili:

BCNC: foglio 87, particella 108, subalterno 500 strada di penetrazione a comune con le unità immobiliari identificate dalla particella 108, subalterno 501 e 502.



Alla data [REDACTED] i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

LOTTO 3: P. 87. P. 253

Trattasi di **terra-tetto residenziale** sito nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] facente parte di un più ampio fabbricato posto sul lato destro per chi guarda il prospetto su [REDACTED] in corso di realizzazione e quindi allo stato grezzo, costituito da un piano seminterrato ad uso garage, e da un piano terra, primo e sottotetto ad uso abitativo.

Il fabbricato principale è costituito da n. 3 terra-tetto ad uso residenziale in aderenza tra loro e aventi un piazzale a comune posto sul lato tergale. Detto fabbricato è in corso di realizzazione allo stato grezzo ed è stato edificato sulla particella 253 del foglio di mappa 87 del Comune di [REDACTED] particella oggetto del presente pignoramento immobiliare. Si precisa che oltre che sulla particella 253, il fabbricato è stato edificato anche sulla piccola particella 365 (ad oggi *Ente Urbano* derivante dalla particella originaria 253 e sottoposta a frazionamento nell'anno [REDACTED] di proprietà all'epoca del sig. [REDACTED] e su parte della particella 108 sub. 500 e sub. 502, avendo demolito alcuni locali (ripostigli e forno) proprio per la realizzazione del piazzale a comune del fabbricato principale.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di [REDACTED] - Territorio Servizi Catastali, Comune di [REDACTED] il bene pignorato (il terreno su cui sono stati edificati i tre terra-tetto) è così individuato, risultando intestato fino alla data 25.05.2016 a:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 4/18;
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 7/18;
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 7/18.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare non risulta ancora eseguita essendo il fabbricato in corso di realizzazione e mancando ancora delle pareti interne.

Pertanto vengono stimati i costi necessari per la denuncia catastale della planimetria e per l'accampionamento del fabbricato, comprensivi dei relativi diritti di segreteria, pari ad **€ 2.000,00 a carico dell'acquirente**.

In data [REDACTED] il bene risulta così censito:

Terreno edificato: Catasto Terreni, Comune di [REDACTED] foglio 87, particella 253, qualità Uliveto-Vigneto, classe 2, superficie 1.029 mq, reddito Dominicale € 3,99, reddito Agrario € 4,78.

L'unità immobiliare confina con: altre unità immobiliari, [REDACTED]

[REDACTED] salvo se altri o migliori confini.

Alla data [REDACTED] i dati catastali del terreno identificato dalla particella 253 corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

LOTTO 4: F. 87 P. 253

Trattasi di **terra-tetto residenziale** sito nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] facente parte di un più ampio fabbricato posto nel centro per chi guarda il prospetto su [REDACTED] in corso di realizzazione e quindi allo stato grezzo, costituito da un piano seminterrato ad uso garage, e da un piano terra, primo e sottotetto ad uso abitativo.

Il fabbricato principale è costituito da n. 3 terra-tetti ad uso residenziale in aderenza tra loro e aventi un piazzale a comune posto sul lato tergale. Detto fabbricato in corso di realizzazione allo stato grezzo è stato edificato sulla particella 253 del foglio di mappa 87 del Comune di [REDACTED] particella oggetto del presente pignoramento immobiliare. Si precisa che oltre che sulla particella 253, il fabbricato è stato edificato anche sulla piccola particella 365 (ad oggi *Ente Urbano* derivante dalla particella originaria 253 e sottoposta a frazionamento nell'anno 2001, di proprietà all'epoca del sig. [REDACTED]) e su parte della particella 108 sub. 500 e sub. 502 avendo demolito alcuni locali (ripostigli e forno)

proprio per la realizzazione del piazzale a comune del fabbricato principale.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di [REDACTED] - Territorio Servizi Catastali, Comune di [REDACTED] il bene pignorato (il terreno su cui sono stati edificati i tre terra-tetto) è così individuato, risultando intestato fino alla data [REDACTED] a:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 4/18;

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 7/18;

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per 7/18;

La planimetria catastale dell'unità immobiliare non risulta ancora eseguita essendo il fabbricato in corso di realizzazione e mancando ancora delle pareti interne.

Pertanto vengono stimati i costi necessari per la denuncia catastale della planimetria e per l'accampionamento del fabbricato, comprensivi dei relativi diritti di segreteria, pari ad **€ 2.000,00 a carico dell'acquirente.**

In data 25.05.2016 il bene risulta così censito:

Terreno edificato: Catasto Terreni, Comune di [REDACTED], foglio 87, particella 253, qualità Uliveto-Vigneto, classe 2, superficie 1.029 mq, reddito Dominicale € 3,99, reddito Agrario € 4,78.

L'unità immobiliare confina con: altre unità immobiliari, [REDACTED]

[REDACTED] salvo se altri o migliori confini.

Alla data [REDACTED] i dati catastali del terreno identificato dalla particella 253 corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

LOTTO 5: 787 253

Trattasi di **terra-tetto residenziale** sito nel Comune di [REDACTED], facente parte di un più ampio fabbricato posto sul lato sinistro per chi guarda il prospetto su [REDACTED] in corso di realizzazione e quindi allo stato grezzo, costituito da un piano seminterrato ad uso garage, e da un piano terra, primo e sottotetto ad uso abitativo.

Il fabbricato principale è costituito da n. 3 terra-tetto ad uso residenziale in aderenza tra loro e aventi un piazzale a comune posto sul lato tergale. Detto fabbricato in corso di realizzazione allo stato grezzo è stato edificato sulla particella 253 del foglio di mappa 87 del Comune di [REDACTED] particella oggetto del presente pignoramento immobiliare. Si precisa che oltre che sulla particella 253, il fabbricato è stato edificato anche sulla piccola particella 365 (ad oggi *Ente Urbano* derivante dalla particella originaria 253 e sottoposta a frazionamento nell'anno 2001, di proprietà all'epoca del sig. [REDACTED] e su parte della particella 108 sub. 500 e sub. 502 avendo demolito alcuni locali (ripostigli e forno) proprio per la realizzazione del piazzale a comune del fabbricato principale.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di [REDACTED] il bene pignorato (il terreno su cui sono stati edificati i tre terra-tetti) è così individuato, risultando intestato fino alla data [REDACTED] a:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 4/18;
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 7/18;
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 7/18.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare non risulta ancora eseguita essendo il fabbricato in corso di realizzazione e mancando ancora delle pareti interne.

Pertanto vengono stimati i costi necessari per la denuncia catastale della planimetria e per l'accampionamento del fabbricato, comprensivi dei relativi diritti di segreteria, pari ad **€ 2.000,00 a carico dell'acquirente**.

In data [REDACTED] il bene risulta così censito:

Terreno edificato: Catasto Terreni, Comune di [REDACTED] foglio 87, particella 253, qualità Uliveto-Vigneto, classe 2, superficie 1.029 mq, reddito Dominicale € 3,99, reddito Agrario € 4,78.

L'unità immobiliare confina con: altre unità immobiliari, via [REDACTED]

[REDACTED] salvo se altri o migliori confini.

Alla data [REDACTED] i dati catastali del terreno o identificato dalla particella 253 corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

LOTTO 6:

Trattasi di **terreni agricoli** siti nel Comune di [REDACTED] nei pressi di [REDACTED] costituiti da n. 5 particelle aventi diverse colture in atto per una consistenza totale di 15.590 mq.

Si precisa che la particella 778 risulta in parte occupata da un capanno agricolo, urbanisticamente legittimato, per il rimessaggio dei prodotti e attrezzi agricoli.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di [REDACTED] - Territorio Servizi Catastali, Comune di [REDACTED] i beni pignorati sono così individuati, risultando intestati fino alla data [REDACTED] a:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 4/18;
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 7/18;
- [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per 7/18.

In data [REDACTED] i beni risultano così censiti:

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di [REDACTED] foglio 87, particella 99, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie 1.650 mq, reddito Dominicale € 0,43, reddito Agrario € 0,26.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di [REDACTED] foglio 87, particella 100, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 2.700 mq, reddito Dominicale € 10,46, reddito Agrario € 7,67.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di [REDACTED] foglio 87, particella 105, qualità Uliveto Vigneto, classe 2, superficie 650 mq, reddito Dominicale € 2,52, reddito Agrario € 3,02.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di [REDACTED] foglio 87, particella 109, qualità Uliveto Vigneto, classe 2, superficie 10.470 mq, reddito Dominicale € 40,55, reddito Agrario € 48,67.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di [REDACTED] foglio 87, particella 778, qualità Ente Urbano, classe ---, superficie 120 mq, reddito Dominicale € ---, reddito Agrario € ---.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso agricolo non risulta ancora eseguita, pertanto vengono stimati i costi necessari per la denuncia catastale della planimetria e per l'accampionamento del fabbricato, comprensivi dei relativi diritti di segreteria, pari ad **€ 1.000,00 a carico dell'acquirente.**

Alla data [REDACTED] i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] in data [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

QUESITO n. 2)

Provveda l'esperto a 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);

RISPOSTA:**LOTTI 1-2-3-4-5-6:**

Al [REDACTED] data della trascrizione del pignoramento immobiliare, Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] l'unità immobiliare risulta intestata a:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 4/18;
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 7/18;
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 7/18.

Pertanto, il pignoramento immobiliare del [REDACTED] riguarda la quota di 1/1 di proprietà del bene sopra descritto.

QUESITO n. 3)

Provveda l'esperto ad indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

RISPOSTA:**LOTTI 1-2-3-4-5-6:**

Si precisa che i sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] attuali proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento, ne sono divenuti in possesso in forza del seguente titolo:

- **Successione testamentaria** di [REDACTED]
[REDACTED] deceduto il giorno [REDACTED] Denuncia di
Successione [REDACTED] trascritta il [REDACTED]

Risultano trascritte le seguenti **Accettazioni di eredità con beneficio di inventario**:

- in data [REDACTED] a favore di [REDACTED]
- in data [REDACTED] al n. [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- in data [REDACTED], a favore di [REDACTED]

A [REDACTED] il bene in oggetto era pervenuto in forza del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** del [REDACTED], rogante notaio [REDACTED]
trascritto alla Conservatoria di [REDACTED], registro
particolare [REDACTED] in regime di comunione legale con [REDACTED]
[REDACTED]
- **Atto di divisione autentico** del [REDACTED], rogante notaio [REDACTED]
[REDACTED] trascritto alla Conservatoria di [REDACTED]
registro particolare [REDACTED] e successiva trascrizione a rettifica del
[REDACTED] registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] (vd. Copia
informe atto di divisione in Altri documenti).

QUESITO n. 4)

Provveda l'esperto a 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;

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Trattasi di **laboratorio di pasticceria** sito nel Comune di [REDACTED] facente parte di un più ampio fabbricato, costituito da quattro locali ad uso laboratorio e servizi, più locale per la vendita al dettaglio al piano terra e da due locali posti al piano interrato.

L'accesso al fabbricato principale avviene da [REDACTED] strada a bassa percorrenza del centro storico di [REDACTED] con fondo pavimentato con pietra colombino, priva di parcheggio pubblico libero su ambo i lati.

Il fabbricato principale fa parte del tessuto storico di [REDACTED] ed è costituito da quattro piani fuori terra: presenta finiture semplici e tradizionali con uso di intonaco civile tinteggiato color crema, finestre di legno munite di persiane di legno di colore verde scuro e copertura con gronda "alla toscana" con travicelli di legno e mezzane di cotto.

Esternamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di medio-basso livello e risulta attualmente in insufficienti condizioni di manutenzione.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da due sporti sulla pubblica via. Percorrendo quello di destra guardando il prospetto principale, si accede al locale adibito a vendita al dettaglio (circa 19,60 mq e altezza utile interna circa 3,00 m) a cui segue un secondo locale già ad uso laboratorio munito di prese di luce con vetrocemento a soffitto (circa 22,40 mq e altezza utile interna circa 3,30 m); sull'immediata sinistra di detto locale è presente l'accesso alla scala interna esclusiva per il raggiungimento dei locali presenti al piano interrato: uno posto sulla sinistra dello sbarco delle [REDACTED]

sce voltato a botte (circa 13,60 mq e altezza utile interna media circa 1,95 m) e uno più grande posto sulla destra anch'esso voltato a botte (circa 38,90 mq e altezza utile interna media circa 1,80 m), entrambi i locali sono privi di luce diretta dall'esterno.

Percorrendo lo sporto esterno posto sulla sinistra per chi guarda il prospetto principale si accede ad un grosso locale ad uso laboratorio (circa 62,00 mq e altezza utile interna circa 2,90 m) munito di piccolo ufficio creato da infissi metallici, che comunica con il secondo vano descritto precedentemente ed ha un accesso sulle scale condominiali il cui portoncino d'ingresso è quello nel mezzo ai due sporti del laboratorio in oggetto. Continuando a percorrere il locale si raggiunge altro vano (circa 40,70 mq e altezza utile interna circa 3,30 m) munito di grande apertura verso un ulteriore vano sempre ad uso laboratorio munito di lucernari per l'illuminazione diretta (circa 48,30 mq e altezza utile interna circa 3,25 m), ove sono presenti due piccoli locali, uno di circa 3,60 mq e uno di circa 3,70 mq a servizio dell'attività, oltre ad un piccolo corridoio per l'accesso alla corte interna esclusiva all'unità immobiliare in oggetto (circa 19,90 mq).

In fondo a destra del locale appena descritto vi è un corridoio (circa 4,60 mq) che acconsente alla distribuzione dei locali di servizio, quali spogliatoi e servizi igienici: percorrendolo e procedendo verso la porta posta sulla destra sono presenti un disimpegno (circa 2,00 mq), uno spogliatoio (circa 4,10 mq) ed un servizio igienico munito di finestra (circa 1,60mq). Proseguendo dal corridoio principale troviamo la porta finale che immette in un disimpegno (circa 3,00 mq), uno spogliatoio (circa 5,70 mq), un primo servizio igienico privo di finestre (circa 1,50 mq) e un secondo servizio igienico munito di finestra (circa 1,50 mq).

Le finiture interne del laboratorio uso pasticceria sono le seguenti:

- Il pavimento di tutto il laboratorio al piano terra, compresa la corte interna, è realizzato con piastrelle di ceramica disposte a disegno semplice sfalsato, presenti anche per buona parte sul rivestimento delle pareti interne, mentre il piano interrato è pavimentato con mattonelle in klinker simil cotto;
- i servizi igienici presentano un rivestimento alle pareti realizzato con piastrelle di ceramica e sono inoltre dotati di sanitari all'apparenza funzionanti;

- non è presente nessun impianto termico per il riscaldamento dei locali;
- gli impianti tecnologici, elettrici, TV, telefonici ed idraulici sono del tipo tradizionale sottotraccia;
- l'impianto di smaltimento dei reflui privato è costituito da fossa biologica con pozzetto degrassatore posti nella corte interna esclusiva; l'impianto di smaltimento condominiale è costituito da fosse biologiche poste nella cantina più piccola del piano interrato.

Internamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di medio-basso livello e risulta attualmente in carenti condizioni di manutenzione.

La destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente del Comune di [REDACTED] è *artigianale / commerciale*.

LOTTO 2:

Trattasi di **fabbricato residenziale** sito nel Comune di [REDACTED] formato da due unità immobiliari e costituito da quattro vani più accessori al piano primo, cinque vani più accessori al piano terra, quattro cantine più accessori al piano seminterrato 1 e un vano più accessori al piano seminterrato 2.

L'accesso al fabbricato principale avviene da [REDACTED], strada a bassa percorrenza del Comune di Reggello con fondo asfaltato, priva di parcheggio pubblico libero su ambo i lati. Detto accesso è costituito dalla particella 108, privata di una parte per la realizzazione del piazzale del fabbricato in corso di realizzazione antistante, la cui consistenza presumibilmente si aggira intorno a circa 420,00 mq e su cui andrà a gravare un diritto di passo a favore degli inquilini dei terra-tetto identificati dai Lotti 3, 4 e 5 nella presente *Relazione di stima*.

Il fabbricato fa parte del tessuto periurbano del paese di [REDACTED] edificato probabilmente agli inizi del '900 ed è costituito da due piani fuori terra e due piani seminterrati, trovandosi su un terreno in forte declivio verso il fondo valle; presenta finiture semplici e tradizionali con uso di intonaco civile tinteggiato color giallo chiaro, finestre di legno munite di [REDACTED]

persiane di legno di colore verde scuro e copertura con gronda "alla toscana" con travicelli di legno e mezzane di cotto.

Esternamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di basso livello e risulta attualmente in pessime condizioni di manutenzione.

Il fabbricato è costituito da due unità immobiliari.

La **prima unità immobiliare** era costituita anche da un corpo staccato attualmente demolito per la realizzazione del piazzale facente parte del nuovo fabbricato residenziale in corso di realizzazione e descritto successivamente nella presente stima e comprendeva dei ripostigli e un piccolo forno. L'abitazione, anticipata da una terrazza (circa 20,00 mq) comprende un piccolo ingresso (circa 3,30 mq), una cucina posta sulla destra dello stesso (circa 9,70 mq), una camera attigua (circa 12,30 mq) munita di servizio igienico con finestra (circa 3,80 mq) aventi altezza utile interna di circa 2,53 m (il servizio igienico 2,54 m). Procedendo sulla sinistra si trovano una seconda camera (circa 13,40 mq) e una terza camera (circa 12,90 mq) entrambe aventi un'altezza utile interna di circa 2,35 m.

La **seconda unità immobiliare** è costituita al piano terra da due ripostigli indipendenti dal fabbricato, il primo di circa 19,00 mq e altezza utile interna di circa 2,67 mq, il secondo di circa 9,50 mq e altezza utile interna media di circa 2,80 m. Il fabbricato principale sempre al piano terra è invece costituito da una cucina (circa 14,90 mq) e attigua camera (circa 10,30 mq) entrambe di altezza utile interna di circa 2,40 m, da un grande disimpegno (circa 14,30 mq) con attigua camera (10,90 mq) entrambe aventi altezza utile interna di circa 2,25 m, antibagno (circa 1,10 mq) e bagno (circa 1,15 mq) e camera matrimoniale (circa 16,50 mq e altezza utile interna di circa 2,70 m).

Al primo piano seminterrato sono presenti due annessi indipendenti non rilevabili per la precarietà della struttura: un pollaio presumibilmente di circa 23,00 mq e una conigliera presumibilmente di circa 8,00 mq. Il fabbricato principale al primo piano seminterrato è costituito da quattro cantine poste in sequenza: la prima di circa 26,00 mq e altezza utile interna di circa 2,50 m, la seconda di circa 16,90 mq e altezza utile interna di circa 2,55 m, la terza di circa 8,10 mq e altezza utile interna

di circa 2,43 m, la quarta di circa 15,60 mq e altezza utile interna di circa 2,80 m.

Al secondo piano interrato sono presenti una serra ed una limonaia, non rilevabili per l'ostruzione causata dalla vegetazione presente, ove la prima presumibilmente è di circa 14,00 mq, la seconda di circa 14,80 mq.

Le finiture interne sono presenti solo al piano terra e al piano primo del fabbricato principale e sono le seguenti:

- Il pavimento varia a seconda dei locali, da piastrelle in cotto ormai fortemente usurate a piastrelle di graniglia presenti soprattutto al piano primo;
- i servizi igienici non presentano rivestimento alle pareti e sono dotati di sanitari all'apparenza non funzionanti;
- non è presente alcun impianto termico per il riscaldamento dei locali, ma solo un caminetto nella cucina al piano terra;
- gli impianti elettrici sono a vista;
- l'impianto di smaltimento è assente e i reflui vengono scaricati senza passaggio dalle fosse biologiche verso il torrente Resco Cascese.

Internamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di basso livello e risulta attualmente in pessime condizioni di manutenzione.

La destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Reggello è *residenziale*.

LOTTO 3:

Trattasi di **terra-tetto residenziale** sito nel Comune di [REDACTED] facente parte di un più ampio fabbricato posto sul lato destro per chi guarda il prospetto sulla [REDACTED] in corso di realizzazione ed allo stato grezzo, costituito da un piano seminterrato ad uso garage, e da un piano terra, primo e sottotetto ad uso abitativo.

L'accesso al fabbricato principale avviene dal civico [REDACTED] strada a bassa percorrenza del Comune di [REDACTED] con fondo asfaltato, priva di parcheggio pubblico libero su ambo i lati. Nella

strada interna identificabile dalla particella 108 legata alla residenza d'epoca descritta dal *Lotto 2* della presente *Relazione di stima* si trova l'accesso carrabile al piazzale a comune con le altre due unità immobiliari in corso di realizzazione (*Lotto 4* e *Lotto 5*), mentre l'accesso pedonale avviene direttamente dalla via del Ponte Vecchio filtrato da un marciapiede a comune con gli altri terra-tetto.

Il terra-tetto è in corso di realizzazione, pertanto ad oggi è presente solo lo scheletro strutturale in cemento armato costituito da pilastri, solai, scale interne private e coperture del fabbricato e del loggiato.

Come visibile dalle planimetrie e dalle fotografie allegate alla presente *Relazione di stima*, il terra-tetto sarà costituito da un piano seminterrato ad uso garage (superficie utile interna circa 75,00 mq) munito di scannafosso per l'allontanamento delle acque superficiali, da un piano terra (superficie utile interna circa 53,00 mq) che ospiterà il soggiorno, la cucina il bagno e le scale interne e sarà inoltre corredato di un loggiato di circa 13,80 mq, un altro loggiato di circa 3,30 mq ed un resede in quota di circa 190,00 mq. Al piano primo (superficie utile interna circa 53,00 mq) saranno realizzabili due camere, guardaroba, disimpegno, doppi servizi, scale interne e due balconi di circa 8,00 mq, mentre al piano sottotetto sarà possibile ricavare circa 25,00 mq di mansarda avente un'altezza interna che varierà in virtù della pendenza della copertura da circa 1,10 m a 2,60 m misurate al grezzo.

La destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente del Comune di [REDACTED] è *residenziale*.

LOTTO 4:

Trattasi di **terra-tetto residenziale** sito nel Comune di [REDACTED], facente parte di un più ampio fabbricato posto nel centro per chi guarda il prospetto sulla [REDACTED], in corso di realizzazione ed allo stato grezzo, costituito da un piano seminterrato ad uso garage e da un piano terra, primo e sottotetto ad uso abitativo.

L'accesso al fabbricato principale avviene dal civico [REDACTED] a [REDACTED] strada a bassa percorrenza del Comune di [REDACTED] con fondo asfaltato, priva di parcheggio pubblico libero su ambo i lati. Nella [REDACTED]

strada interna a servizio anche dalla particella 108 legata alla residenza d'epoca descritta dal *Lotto 2* della presente *Relazione di stima* si trova l'accesso carrabile al piazzale a comune con le altre due unità immobiliari in corso di realizzazione (*Lotto 3* e *Lotto 5*), mentre l'accesso pedonale avviene direttamente dalla [REDACTED] filtrato da un marciapiede a comune con gli altri terra-tetto.

Il terra tetto è in corso di realizzazione, pertanto ad oggi è presente solo lo scheletro strutturale in cemento armato costituito da pilastri, solai, scale interne private e coperture del fabbricato, le tamponature esterne e buona parte delle tramezzature interne.

Come visibile dalle planimetrie e dalle fotografie allegate alla presente *Relazione di stima*, il terra-tetto sarà costituito da un piano seminterrato ad uso garage (superficie utile interna circa 75,00 mq), munito di scannafosso per l'allontanamento delle acque superficiali, da un piano terra (superficie utile interna circa 53,00 mq) che ospiterà il soggiorno, la cucina il bagno e le scale interne e sarà inoltre corredato di un loggiato di circa 3,30 mq ed un resede in quota di circa 95,00 mq. Al piano primo (superficie utile interna circa 53,00 mq), saranno realizzabili due camere, guardaroba, disimpegno, doppi servizi, scale interne e un balcone di circa 4,00 mq, mentre al piano sottotetto sarà possibile ricavare circa 25,00 mq di mansarda avente un'altezza interna che varierà in virtù della pendenza della copertura da circa 1,10 m a 2,60 m misurate al grezzo.

La destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente del Comune di [REDACTED] è *residenziale*.

LOTTO 5:

Trattasi di **terra-tetto residenziale** sito nel Comune di [REDACTED] facente parte di un più ampio fabbricato posto sul lato sinistro per chi guarda il prospetto sulla [REDACTED], in corso di realizzazione allo stato grezzo, costituito da un piano seminterrato ad uso garage e da un piano terra, primo e sottotetto ad uso abitativo.

L'accesso al fabbricato principale avviene dal civico n. [REDACTED], strada a bassa percorrenza del Comune di [REDACTED] con fondo asfaltato, priva di parcheggio pubblico libero su ambo i lati. Nella

strada interna a servizio anche dalla particella 108 legata alla residenza d'epoca descritta dal *Lotto 2* della presente Relazione di stima si trova l'accesso carrabile al piazzale a comune con le altre due unità immobiliari in corso di realizzazione (*Lotto 3* e *Lotto 4*), mentre l'accesso pedonale avviene direttamente dalla via del Ponte Vecchio filtrato da un marciapiede a comune con gli altri terra-tetto.

Il terra tetto è in corso di realizzazione, pertanto ad oggi è presente solo lo scheletro strutturale in cemento armato costituito da pilastri, solai, scale interne private e coperture del fabbricato, le tamponature esterne e buona parte delle tramezzature interne più buona parte dell'impianto elettrico.

Come visibile dalle planimetrie e dalle fotografie allegate alla presente *Relazione di stima*, il terra-tetto sarà costituito da un piano interrato ad uso garage (superficie utile interna circa 89,00 mq), munito di scannafosso per l'allontanamento delle acque superficiali, da un piano terra (superficie utile interna circa 72,00 mq) che ospiterà il soggiorno, la cucina, lo studio, il bagno e le scale interne e sarà inoltre corredato di un loggiato di circa 22,50 mq ed un resede in quota di circa 230,00 mq. Al piano primo (consistenza circa 68,00 mq) saranno realizzabili tre camere, guardaroba, disimpegno, doppi servizi, scale interne e due balconi di circa 9,00 mq, mentre al piano sottotetto sarà possibile ricavare circa 30,00 mq di mansarda avente un'altezza interna che varierà in virtù della pendenza della copertura da circa 2,50 m a 2,80 m misurate al grezzo.

La destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente del Comune di [REDACTED] è *residenziale*.

LOTTO 6:

Trattasi di **terreni agricoli** siti nel Comune di [REDACTED] nei pressi della [REDACTED] costituiti da n. 5 particelle aventi diverse colture in atto per una consistenza totale di 15.590 mq.

Detti terreni agricoli sono posti sul lato destro della [REDACTED] per chi la percorre provenendo da [REDACTED] ad eccezione della [REDACTED]

particella 105 che invece è posta sul lato sinistro a confine proprio con la via stessa, in particolare:

- la **particella 99** ad uso *bosco ceduo* (1.650 mq), si trova in posizione di fondo valle verso il torrente [REDACTED] e si presenta in sufficiente stato di conservazione;

- la **particella 100** ad uso *seminativo arborato* (2.700 mq) si trova in posizione di fondo valle verso il torrente [REDACTED] e si presenta in stato di abbandono;

- la **particella 105** ad uso *uliveto vigneto* (650 mq) ha la parte a vigneto che è costituita da un unico filare lungo circa 30 m costeggiante la [REDACTED] e complessivamente si presenta in normale stato di conservazione;

- la **particella 109** ad uso *uliveto vigneto* per (10.470 mq) ha la parte a vigneto costituita da pochi sporadici filari, la predominanza è quindi costituita da alberi di ulivo e complessivamente si presenta in stato di abbandono;

- la **particella 778**, *ente urbano* (120 mq), è in parte occupata da un capanno ad uso agricolo per il rimessaggio di macchine e utensili atti alla lavorazione del terreno circostante. Il manufatto, a pianta rettangolare (consistenza circa 50,00 mq), munito di tetto a capanna avente altezza utile media interna di circa 3,15 m, è realizzato con struttura metallica e pareti in lamiera e si trova in stato di abbandono e in carenti condizioni di manutenzione. Addossato al manufatto è inoltre presente una tettoia di legno urbanisticamente *non legittimata* di cui se ne prevede la demolizione.

I terreni ad uso vigneto, si precisa che dalla personale verifica presso l'Ufficio Viticolo del Circondario, non sono inseriti nello schedario viticolo tenuto da [REDACTED] non vi sono diritti di impianto, né vi sono titoli PAC.

QUESITO n. 5)

Provveda l'esperto 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 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 e data di rilascio fissata e 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 del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

L'unità immobiliare in oggetto è stata concessa in locazione ed è occupata dalla Società [REDACTED]

[REDACTED] rappresentata dal socio accomandatario [REDACTED]

1.

Il contratto di locazione è registrato all'Ufficio Affitti Bollo Demanio di [REDACTED] ed ha una durata di anni sei a decorrere dal [REDACTED] con un canone di locazione mensile pari a £ 2.500.000.

In data [REDACTED] veniva eseguita una variazione del contratto di locazione, con rinnovo tacito di sei anni in sei anni come da normativa vigente e canone di locazione pari a € 1.291,15. A seguito della *crisi economica* veniva stabilito che il canone di locazione fosse ridotto a partire dal 09.1.2014 e per tutta la durata del contratto ad € 600,00 mensili.

Si precisa che applicando la normativa vigente sul rinnovo del contratto e procedendo quindi di sei anni in sei anni, il contratto si è rinnovato tacitamente il [REDACTED] e scadrà in data [REDACTED]

In merito alla richiesta del Giudice Esecutivo secondo il disposto dell'art. 2923 c.c. si osserva quanto segue:

- effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla

tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi di locazione di immobili simili siti nel Comune di [REDACTED] si stabilisce che per l'immobile identificato dal *Lotto 1*, il canone di locazione annuo più giusto e congruo sarebbe pari all'importo di € 18.000,00;

- pertanto, il prezzo convenuto di € 7.200,00 annui indicato nel contratto è **inferiore di un terzo al giusto prezzo**, infatti:

$$€ 18.000,00 - € 6.000,00 (1/3) = € 12.000,00 > € 7.200,00.$$

LOTTO 2:

Il bene oggetto del presente pignoramento attualmente libero.

Si precisa tuttavia che in sede di sopralluogo del sottoscritto C.T.U. il geom. [REDACTED] tecnico incaricato dalla proprietà, dichiarava di esserne l'occupante a titolo di scrittura di comodato d'uso mai fornita né al sottoscritto C.T.U. né al custode dell'I.V.G.. Di fatto, comunque, il geom. [REDACTED] si occupa della manutenzione dell'immobile e dei terreni circostanti.

LOTTI 3-4-5:

I beni oggetto del presente pignoramento, essendo ancora in corso di realizzazione, risultano attualmente liberi.

LOTTO 6:

Il bene oggetto del presente pignoramento attualmente libero.

Si precisa tuttavia che in sede di sopralluogo del sottoscritto C.T.U., il geom. [REDACTED] tecnico incaricato dalla proprietà, dichiarava di esserne l'occupante a titolo di *scrittura di comodato d'uso* mai fornita né al sottoscritto C.T.U. né al custode dell'I.V.G.. Di fatto, comunque, il geom. Baldi Donero si occupa della manutenzione dell'immobile e dei terreni circostanti.

QUESITO n. 6)

Provveda l'esperto 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).

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Per quanto riguarda i vincoli di natura condominiale si segnalano le fosse biologiche del condominio poste nel locale interrato più piccolo raggiungibile mediante scala interna privata.

Dal geom. [REDACTED] di [REDACTED], amministratore dell'immobile contenente l'unità immobiliare in oggetto, sono stati forniti i seguenti dati (vd. *Copia informe Amministratore di condominio in Altri documenti*):

- i millesimi di proprietà ammontano a 453,08;
- le spese ordinarie annue relative all'immobile ammontano ad € 2.149,98;
- le pendenze condominiali al 27.02.2017 assommano ad € 19.624,77;
- Le spese condominiali annue preventive future dal 28.02.2017 ammontano ad € 2.149,98.

Pertanto vengono poste **€ 19.624,77 a carico dell'acquirente** per il risarcimento delle pendenze condominiali esistenti.

LOTTO 2:

Per l'immobile in oggetto non risultano formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente. Si precisa tuttavia che per la particella 108 (costituente l'accesso al fabbricato in oggetto e altresì al fabbricato

residenziale in corso di realizzazione ed identificato dal *Lotto 3, Lotto 4 e Lotto 5* della presente *Relazione di stima*) dovrà essere costituita servitù di passo carrabile e pedonale a favore dei beni identificati dal *Lotto 3, Lotto 4 e Lotto 5* contro il bene in oggetto.

LOTTO 3-4-5:

Per quanto riguarda i vincoli di natura condominiale si segnalano le fosse biologiche, il piazzale a comune, il marciapiede a comune prospettante la pubblica via.

Si precisa tuttavia che per la particella 108 (costituente l'accesso al fabbricato identificato dal *Lotto 2* della presente *Relazione di stima* ed altresì al fabbricato residenziale in corso di realizzazione ed identificato dal *Lotto 3, Lotto 4 e Lotto 5*) dovrà essere costituita servitù di passo carrabile e pedonale a favore dei beni identificati dal *Lotto 3, Lotto 4 e Lotto 5* contro il bene identificato dal *Lotto 2*, la cui formalizzazione prevede l'ammontare di **€ 2.000,00 a carico dell'acquirente**.

LOTTO 6:

Per i terreni agricoli in oggetto non risultano formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente.

QUESITO n. 7)

Provveda l'esperto a 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 è presa, la data e il numero d'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 alienabilità 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.

RISPOSTA:**LOTTE 1-2-3-4-5-6:**

Dalla documentazione presente nel fascicolo disponibile per l'espletamento della consulenza tecnica del C.T.U. e dalla personale verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED], ai nominativi [REDACTED] (precedente proprietario) risultano:

iscrizioni contro:

- iscrizione contro del [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED], Pubblico Ufficiale [REDACTED], Repertorio [REDACTED], IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di € 900.000.000 di cui € 450.000.000 di capitale a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 relativamente all'unità negoziale n°1: beni di [REDACTED] e su altri beni di proprietà di terzi;
Documenti successivi correlati:
- Annotazione [REDACTED] del [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENI).

- Iscrizione contro del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED], Registro Generale [REDACTED], Pubblico Ufficiale [REDACTED], Repertorio [REDACTED]

██████████ del ██████████ IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO di € 1.800.000.000 di cui € 900.000.000 di capitale a favore di ██████████

██████████ per la quota di proprietà di 1/1: terreni siti in ██████████ e rappresentati dal foglio di mappa n° 87, p.lle 253, 108 (*beni oggetto della presente stima*) e 365.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n° ██████████ (EROGAZIONE PARZIALE).
2. Annotazione n° ██████████ (EROGAZIONE PARZIALE).
3. Annotazione n° ██████████ (EROGAZIONE PARZIALE).
4. Annotazione n° ██████████ (EROGAZIONE PARZIALE).

- Iscrizione contro del ██████████ Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████ Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ██████████ Repertorio ██████████ del ██████████ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO di ██████████ di cui ██████████ di capitale a favore di Condominio ██████████ ██████████ contro ██████████ ██████████ per la quota di proprietà di 7/18, ██████████ ██████████ per la quota di proprietà di 7/18, ██████████ per la quota di proprietà di 4/18, relativamente all'unità negoziale n°1: fabbricato sito in ██████████ rappresentato al foglio di mappa n°167, p.la 145, sub. 500, p.la 547, sub. 500, p.la 548 (*bene oggetto della presente Relazione di stima*).

- Iscrizione contro del ██████████ Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████ Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, Repertorio ██████████ del ██████████ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO di ██████████ di cui ██████████ di capitale a favore di ██████████ ██████████ con sede in ██████████ codice fiscale ██████████, contro ██████████ ██████████ per la quota di proprietà di 7/18, ██████████ ██████████ per la quota di proprietà di 7/18, ██████████ per la quota di proprietà di 4/18, ██████████



relativamente: a tutti i beni di [REDACTED] e [REDACTED] elencati nella presente *Relazione di stima*.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione contro del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 7/18, [REDACTED] per la quota di proprietà di 7/18, [REDACTED] per la quota di proprietà di 4/18, relativamente: a tutti i beni di [REDACTED] e [REDACTED] elencati nella presente *Relazione di stima*.

QUESITO n. 8)

Provveda l'esperto a 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 pignorati.

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Dal geom. [REDACTED] di [REDACTED] amministratore dell'immobile contenente l'unità immobiliare in oggetto, sono stati forniti i seguenti dati (vd. *Copia informe Amministratore di condominio in Altri documenti*):

- le *spese ordinarie annue* relative all'immobile ammontano ad € 2.149,98;
- le *pendenze condominiali* al 27.02.2017 assommano ad € 19.624,77;
- Le *spese condominiali annue preventive future* dal 28.02.2017 ammontano ad € 2.149,98.

Pertanto vengono poste **€ 19.624,77 a carico dell'acquirente** per il risarcimento delle pendenze condominiali esistenti.

LOTTO 2:

Trattandosi di fabbricato indipendente privo di parti a comune e condominiali non è stato possibile reperire alcun importo richiesto che avesse valenza attendibile.

LOTTI 3-4-5:

Trattandosi di fabbricati in corso di realizzazione, non è stato possibile reperire alcun importo richiesto.

LOTTO 6:

Trattandosi di terreni in stato di abbandono, non è stato possibile reperire alcun importo richiesto.

QUESITO n. 9)

Provveda l'esperto 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, 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 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 di 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, che 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.

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di [REDACTED] e presso l'Archivio Storico di [REDACTED], l'unità immobiliare in oggetto risulta essere costruita in data anteriore al 01 settembre 1967.

Seguono quindi le seguenti pratiche edilizie:

- **concessione Edilizia busta** [REDACTED] del [REDACTED], per lavori di straordinaria manutenzione presso il fondo [REDACTED] con cambio d'uso da falegnameria a pasticceria;
- **denuncia Inizio Attività edilizia** [REDACTED] per intervento di risanamento conservativo con trasferimento di superficie e parziale mutamento di destinazione d'uso (trasferimento di una stanza presente al piano primo che in origine faceva parte del fondo in oggetto allo studio dentistico presente anch'esso al piano primo).

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di [REDACTED] e Archivio Storico di [REDACTED] non risultano altri titoli abilitativi né certificazioni di abitabilità per l'unità immobiliare in oggetto.

Confrontato lo stato dei luoghi con i titoli abilitativi rilasciati per le attività edilizie di cui sopra, si precisa che sebbene la struttura

dell'impianto planimetrico sia rimasta inalterata, **si evidenziano alcune differenze**, in particolare:

- modeste differenze nella dimensione interna dei locali;
- quasi tutte le altezze interne risultano inferiori di circa 10 cm rispetto a quelle denunciate;
- i due servizi igienici centrali del gruppo servizi, risultano avere accessi contrapposti rispetto a quelli denunciati.

Per sanare le differenze nella dimensione interna dei locali e per i diversi accessi ai servizi igienici, opere difformi realizzate in corso d'opera in difformità della Concessione Edilizia del 1983, si dovrà ricorrere all'art. 206 della Legge Regionale [REDACTED] n°65 del 2014 (*interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*).

Per quanto riguarda la differenza su quasi tutte le altezze interne, essendo di misura inferiore rispetto a quanto denunciato, si potrebbe ipotizzare che in corso d'opera siano stati installati dei controsoffitti o che sia stato rialzato maggiormente il piano di calpestio, per altro opera prevista nel progetto di riferimento. Per risolvere questa problematica sarebbero necessarie delle analisi più approfondite che richiederebbero anche dei saggi sulle strutture. Si ipotizza comunque che anche detta difformità possa essere sanata con le modalità anzidette per le altre difformità.

Si ricorda che a seguito di tale presentazione, come citato dalla normativa vigente, qualora gli abusi non possano essere rimossi o demoliti senza recare pregiudizio alla parte eseguita in conformità, "*... il Comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale e comunque in misura non inferiore a € 516,00*". Pertanto, sarà appunto l'Ufficio Tecnico Comunale a determinare l'importo della sanzione pecuniaria ed a valutare se effettivamente dette difformità abbiano determinato un aumento del valore venale dell'immobile. Nella presente *Relazione di stima* viene ipotizzata una sanzione pecuniaria di mero riferimento, non esaustiva ma solo indicativa, che, considerando la sanzione applicata dal Comune, il costo dei diritti di segreteria per la presentazione dell'istanza, il costo del Tecnico professionista da incaricare per redigere la pratica in sanatoria, il tutto utile a legittimare urbanisticamente quanto rilevato, ammonta ad un importo globale pari a **€ 8.000,00 a carico dell'acquirente**.

LOTTO 2:

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di [REDACTED], l'unità immobiliare in oggetto risulta essere costruita in data anteriore al 01 settembre 1967.

Seguono quindi le seguenti pratiche edilizie:

- **concessione Edilizia in Sanatoria n°354 del 22.07.1995**, per la costruzione di serra al piano seminterrato;
- **concessione Edilizia in Sanatoria n°355 del 22.07.1995**, per l'ampliamento di capanna e forno (locali ad oggi demoliti);
- **concessione Edilizia in Sanatoria n°356 del 22.07.1995**, per la costruzione di terrazza derivata dalla copertura del piano terreno ad uso cantina;
- **concessione Edilizia in Sanatoria n°357 del 22.07.1995**, per la costruzione di cantina.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di [REDACTED] non risultano altri titoli abilitativi né certificazioni di abitabilità per l'unità immobiliare in oggetto.

Confrontato lo stato dei luoghi con i titoli abilitativi rilasciati per le attività edilizie di cui sopra, si precisa che sebbene la struttura dell'impianto planimetrico sia rimasta inalterata, **si evidenziano alcune differenze**, in particolare:

- differenze nella altezza utile interna dei locali.

Per le differenze di altezze interne derivanti da un'errata rappresentazione grafica degli elaborati grafici allegati alle suddette concessioni edilizie in sanatoria (di cui prova ne è che la stessa cantina oggetto di condono ha un'altezza interna di circa 2,67 m contro i 2,40 m denunciati), si ritiene possibile richiedere una *rettifica al condono* già presentato per *esatta rappresentazione grafica*.

Pertanto, considerando la differenza di oblazione applicata dal Comune, il costo dei diritti di segreteria per la presentazione dell'istanza, il costo del Tecnico professionista da incaricare per redigere la pratica a rettifica, il tutto utile a legittimare urbanisticamente quanto rilevato, viene stimato un importo globale pari a **€ 5.000,00 a carico dell'acquirente**.

Si precisa che il fabbricato con il lotto di pertinenza ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona omogenea "B" di saturazione o completamento edilizio (art. 27 N.T.A.), sottozona "B1" interventi diretti su edifici ed aree esistenti. Indici $I_f = 1,0$; $R_c = 40\%$; $H_{max} = 7,00$ m, con prescrizioni di cui all'art. 2 comma 1 N.T.A. Si precisa inoltre che essendo in regime di salvaguardia il lotto in questione ricade altresì nel Sistema Territoriale di Collina esterno alla perimetrazione del territorio urbanizzato e dell'UTOE.

LOTTO 3:

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di [REDACTED] l'unità immobiliare in oggetto risulta essere costruita in forza del:

- **permesso a Costruire** [REDACTED] a cui seguiva il Permesso a Costruire, pratica [REDACTED] variante in corso d'opera la precedente, mai rilasciato dal Comune di Reggello.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di [REDACTED] non risultano altri titoli abilitativi né certificazioni di abitabilità per l'unità immobiliare in oggetto.

Premesso che il fabbricato è in corso di realizzazione e si trova allo stato "grezzo" senza murature perimetrali di tamponamento, risulta approssimativo il confronto tra lo stato dei luoghi con i titoli abilitativi rilasciati per le attività edilizie di cui sopra. Da una prima analisi risulta che la struttura dell'impianto planimetrico sia rimasta inalterata e non si evidenziano particolari differenze, salvo modeste differenze nella sagoma esterna, pertanto l'immobile si può considerare alla data del sopralluogo urbanisticamente conforme. Tuttavia, la piena legittimità verrà raggiunta al completamento delle opere a seguito del giusto titolo edilizio abilitativo (SCIA), rispettando le misure "al finito" del fabbricato.

LOTTO 4:

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di [REDACTED], l'unità immobiliare in oggetto risulta essere costruita in forza del:

- **permesso a Costruire** [REDACTED], a cui seguiva il Permesso a Costruire, pratica [REDACTED] del [REDACTED] variante in corso d'opera la precedente, mai rilasciato dal Comune di [REDACTED]

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di [REDACTED] non risultano altri titoli abilitativi né certificazioni di abitabilità per l'unità immobiliare in oggetto.

Premesso che il fabbricato è in corso di realizzazione e si trova allo stato "grezzo" senza murature perimetrali di tamponamento, risulta approssimativo il confronto tra lo stato dei luoghi con i titoli abilitativi rilasciati per le attività edilizie di cui sopra. Da una prima analisi risulta che la struttura dell'impianto planimetrico sia rimasta inalterata e non si evidenziano particolari differenze, salvo modeste differenze nella sagoma esterna, pertanto l'immobile si può considerare alla data del sopralluogo urbanisticamente conforme. Tuttavia, la piena legittimità verrà raggiunta al completamento delle opere a seguito del giusto titolo edilizio abilitativo (SCIA), rispettando le misure "al finito" del fabbricato.

Si precisa che nel resede frontale in aderenza all'unità immobiliare di sinistra per chi guarda il prospetto principale del fabbricato ed identificata nella presente *Relazione di stima* dal Lotto 5, vi è stato un ampliamento del fabbricato confinante che ha ridotto la superficie del resede stesso di circa 1,20 m. L'ampliamento del Lotto 5 sarà soggetto a sanatoria quindi non rimosso, per cui il resede rimarrà appunto ridotto, come visibile allo stato dei luoghi.

In ragione di quanto esposto per il Lotto in questione dovrà comunque essere presentata una Sanatoria per Accertamento di Conformità in maniera da depositare una planimetria conforme allo stato dei luoghi.

Pertanto, considerando la sanzione applicata dal Comune, il costo dei diritti di segreteria per la presentazione dell'istanza, il costo del Tecnico professionista da incaricare per redigere la pratica in sanatoria, il tutto

utile a legittimare urbanisticamente quanto rilevato, viene stimato un importo globale pari a € 3.000,00 a carico dell'acquirente.

LOTTO 5:

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di [REDACTED], l'unità immobiliare in oggetto risulta essere costruita in forza del:

- **Permesso a Costruire** [REDACTED], a cui seguiva il Permesso a Costruire, pratica [REDACTED], variante in corso d'opera la precedente, mai rilasciato dal Comune di [REDACTED]

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di [REDACTED] non risultano altri titoli abilitativi né certificazioni di abitabilità per l'unità immobiliare in oggetto.

Premesso che come precedentemente descritto il fabbricato è in corso di realizzazione e si trova allo stato "grezzo", risulta approssimativo il confronto tra lo stato dei luoghi con i titoli abilitativi rilasciati per le attività edilizie di cui sopra. Da una prima analisi risulta che la struttura dell'impianto planimetrico sia rimasta inalterata, ma si evidenziano **alcune differenze**, in particolare:

- ampliamento del locale soggiorno del piano terra di circa 4,50 mq verso il resede dell'unità immobiliare confinante (Lotto 4);
- ampliamento del locale camera del piano primo di circa 2,50 mq verso il resede dell'unità immobiliare confinante (Lotto 4);
- la sagoma del fabbricato risulta maggiore rispetto a quella denunciata con un incremento di circa 5,00 mq a piano;
- la distanza dal confine laterale risulta inferiore a i 5 m prescritti dai regolamenti vigenti, ma superiore ai 10 m di distanza dal fabbricato vicinante.

Per sanare le suddette opere difformi, realizzate in corso d'opera in difformità della Concessione Edilizia del 1983, si dovrà ricorrere all'art. 206 della Legge Regionale [REDACTED] n°65 del 2014 (*interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*). Si ricorda che a seguito di tale presentazione, come citato dalla normativa vigente, qualora gli abusi non possano essere rimossi o demoliti senza recare pregiudizio alla parte

eseguita in conformità, "... il Comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale e comunque in misura non inferiore a € 516,00".

Pertanto, sarà appunto l'Ufficio Tecnico Comunale a determinare l'importo della sanzione pecuniaria ed a valutare se effettivamente dette difformità abbiano determinato un aumento del valore venale dell'immobile. Si rileva inoltre che dalla concessione originaria risultano possibili incrementi per circa 27,00 mc di costruzione, per cui probabilmente è possibile ridurre la quantità dei mq costruiti in difformità.

Per quanto riguarda la distanza dal confine inferiore a quella prescritta dai regolamenti vigenti, poiché l'immobile non è ovviamente demolibile senza pregiudicare la staticità dell'immobile restante, è necessario l'assenso del vicino (per il salvo diritti di terzi) che dovrà avvenire mediante atto notarile regolarmente trascritto in Conservatoria.

Non essendo stato possibile contattare il vicino confinante (evidentemente soggetto a fallimento) ad oggi non è possibile stabilire l'accettazione del confinante ad una edificazione inferiore a quanto prescritto dai regolamenti e se esso possa costituire un costo a carico dell'acquirente a risarcimento del danno effettuato al vicino confinante.

Nella presente *Relazione di stima* viene ipotizzata una sanzione pecuniaria di mero riferimento, non esaustiva ma solo indicativa, che, considerando la sanzione applicata dal Comune, il costo dei diritti di segreteria per la presentazione dell'istanza, il costo del Tecnico professionista da incaricare per redigere la pratica in sanatoria, il tutto utile a legittimare urbanisticamente quanto rilevato, ammonta ad un importo globale pari a **€ 80.000,00 a carico dell'acquirente.**

LOTTO 6:

A seguito della richiesta del sottoscritto C.T.U., in data [REDACTED] essendo in regime di salvaguardia, veniva rilasciato dal Comune di [REDACTED] il *Certificato di Destinazione Urbanistica* per i terreni in oggetto, che nel Regolamento Urbanistico ricadono in:

- **foglio di mappa n°87, particella 105:** parte zona "E" extraurbana (art. 31 N.T.A.) sottozona "E5" (agricola produttiva collinare - art. 36 N.T.A.) e parte verde privato (art. 51 N.T.A.);

- **foglio di mappa n°87, particella 778:** parte zona "E" extraurbana (art. 31 N.T.A.);

- **foglio di mappa n°87, particella 105:** parte zona "E" extraurbana (art. 31 N.T.A.) sottozona "E5" (agricola produttiva collinare - art. 36 N.T.A.), parte zona omogenea "B" di saturazione o completamento edilizio (art. 27 N.T.A.), sottozona "B1" interventi diretti su edifici ed aree esistenti. Indici If= 1,0; Rc= 40%; Hmax= 7.00 m, con prescrizioni di cui all'art. 2 comma 1 N.T.A. e parte aree per la viabilità stradale (art. 7 N.T.A.)

- **foglio di mappa n°87, particelle 99 e 100:** parte zona "E" extraurbana (art. 31 N.T.A.) sottozona "E5" (agricola produttiva collinare - art. 36 N.T.A.), parzialmente ricadente in aree di protezione paesistica storico ambientale ed archeologica (art. 41 N.T.A. e in area boscata (art. 42 N.T.A.).

Si precisa che le previsioni, i conseguenti vincoli e le limitazioni dettate dal Regolamento Urbanistico hanno perso efficacia a decorrere dalla data del 03.01.2012 ai sensi della L. n°1150 del 17.08.1942 e dall'art. 95 commi 9, 10 e 11, della L.R. n°65 del 10.11.2014.

Nel Piano Strutturale adottato con deliberazione C.C. 17.10.2016 n°89 esecutiva, tutti i terreni ricadono in

- Sistema territoriale di collina (artt. 20 - 24 - 28 - 32 - 50 dello Statuto del Territorio) esterno alla perimetrazione del territorio urbanizzato a dell'UTOE.

Il capanno ad uso agricolo ricadente nella particella 778, dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Reggello, l'unità immobiliare in oggetto risulta essere sanata in forza del:

- **Condono Edilizio presentato in data 03.04.1995, prot. n. 7545/95;**
Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 12.02.1997 n.168,

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Reggello non risultano altri titoli abilitativi né certificazioni di abitabilità per l'unità immobiliare in oggetto.

Confrontato lo stato dei luoghi con i titoli abilitativi rilasciati per le attività edilizie di cui sopra, considerando che la struttura si presenta in



ASTE GIUDIZIARIE

stato di carente manutenzione e parzialmente deformata, sono state riscontrate solo modeste differenze di misura sul lato lungo del capanno in oggetto, che rientrano nelle tolleranze consentite dalle norme vigenti, per tanto il manufatto può essere considerato urbanisticamente legittimato.

ASTE GIUDIZIARIE

Come già evidenziato nella descrizione dell'immobile, addossato al capanno legittimo è presente una tettoia di legno e lamiera costruita abusivamente di cui se ne prevede la demolizione, non essendo urbanisticamente sanabile. Per cui considerato lo smontaggio delle lamiere, la demolizione delle strutture lignea e la rimozione dei materiali di risulta, si considera un costo complessivo di **€ 1.000,00 a carico dell'acquirente.**

ASTE GIUDIZIARIE



QUESITO n. 10)

Provveda l'esperto ad 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 del mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (valore di mercato compreso tra € 1.200 e € 2.200 al mq lordo), avendo consultato numerose inserzioni immobiliari similari su siti specifici quali www.immobiliare.it e www.casa.it (valore di mercato compreso tra € 1.800 e € 2.600 al mq netto), dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di fabbricati paritetici nel Comune di Firenze, stessa zona del centro storico, si è stabilito in € 1.600,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Sup. lorda del laboratorio P.T.	= 266,60 mq +
Sup. ragg. interrato (72,90 x 0,50)	= 36,45 mq +
Sup. ragg. corte interna (19,90 x 0,20)	= 3,98 mq =
Totale superficie lorda ai fini del calcolo	= 307,03 mq

Valore al mq: € 1.600,00 x 307,03 mq = **€ 490.000,00** (arrotondato per difetto)

VALORE DI MERCATO DEL BENE:

€ 490.000,00 (euroquattrocentonovantamila/00).

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

LOTTO 2:

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (valore di mercato compreso tra € 1.200 e € 1.750 al mq lordo), avendo consultato numerose inserzioni immobiliari simili su siti specifici quali www.immobiliare.it e www.casa.it (valore di mercato compreso tra € 1.500 e € 1.900 al mq netto), dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di fabbricati paritetici nel Comune di Reggello, stessa zona dell'immobile in oggetto, considerando in particolar modo lo stato pessimo di conservazione dell'immobile, si è stabilito in € 700,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

<i>Sup. lorda dell'abitazione</i>	=	194,00 mq +
<i>Sup. ragg. cantine (112,00 x 0,50)</i>	=	56,00 mq +
<i>Sup. ragg. accessori (51,00 x 0,20)</i>	=	10,20 mq +
<i>Sup. ragg. terreno (420,00 x 0,05)</i>	=	21,00 mq =
Totale superficie lorda ai fini del calcolo	=	281,20 mq

Valore al mq: € 700,00 x 281,20 mq = **€ 196.000,00** (arrotondato per difetto)

VALORE DI MERCATO DEL BENE:

€ 196.000,00 (eurocentonovantaseimila/00).

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

LOTTO 3:

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (valore di mercato compreso tra € 1.200 e € 1.750 al mq lordo), avendo consultato numerose inserzioni immobiliari similari su siti specifici quali *www.immobiliare.it* e *www.casa.it* (valore di mercato compreso tra € 1.500 e € 1.900 al mq netto), dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di fabbricati paritetici nel Comune di Reggello, stessa zona dell'immobile in oggetto, considerando in particolar modo lo stato al "grezzo" della costruzione, si è stabilito in € 1.000,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

<i>Sup. lorda dell'abitazione</i>	= 129,70 mq +
<i>Sup. ragg. garage (84,00 x 0,50)</i>	= 42,00 mq +
<i>Sup. ragg. porticati (17,00 x 0,35)</i>	= 5,95 mq +
<i>Sup. ragg. balconi (8,50 x 0,25)</i>	= 1,70 mq +
<i>Sup. ragg. sottotetto (33,00 x 0,60)</i>	= 19,80 mq +
<i>Sup. ragg. terreno (190,00 x 0,05)</i>	= 9,50 mq =
Totale superficie lorda ai fini del calcolo	= 208,65 mq

Valore al mq: € 1.000,00 x 208,65 mq = **€ 208.000,00** (arrotondato per difetto)

VALORE DI MERCATO DEL BENE:

€ 208.000,00 (euro duecentottomila/00).

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

LOTTO 4:

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (valore di mercato compreso tra € 1.200 e € 1.750 al mq lordo), avendo consultato numerose inserzioni immobiliari simili su siti specifici quali www.immobiliare.it e www.casa.it (valore di mercato compreso tra € 1.500 e € 1.900 al mq netto), dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di fabbricati paritetici nel Comune di Reggello, stessa zona dell'immobile in oggetto, considerando in particolar modo lo stato al "grezzo" della costruzione, si è stabilito in € 1.100,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

<i>Sup. lorda dell'abitazione</i>	= 129,70 mq +
<i>Sup. ragg. garage (84,00 x 0,50)</i>	= 42,00 mq +
<i>Sup. ragg. porticati (4,00 x 0,35)</i>	= 1,40 mq +
<i>Sup. ragg. balconi (4,00 x 0,20)</i>	= 0,80 mq +
<i>Sup. ragg. sottotetto (33,00 x 0,60)</i>	= 19,80 mq +
<i>Sup. ragg. terreno (95,00 x 0,05)</i>	= 4,75 mq =
Totale superficie lorda ai fini del calcolo	= 198,45 mq

Valore al mq: € 1.100,00 x 198,45 mq = **€ 218.000,00** (arrotondato per difetto)

VALORE DI MERCATO DEL BENE:

€ 218.000,00 (euro duecentodiciottomila/00).

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

LOTTO 5:

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (valore di mercato compreso tra € 1.200 e € 1.750 al mq lordo), avendo consultato numerose inserzioni immobiliari similari su siti specifici quali *www.immobiliare.it* e *www.casa.it* (valore di mercato compreso tra € 1.500 e € 1.900 al mq netto), dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di fabbricati paritetici nel Comune di Reggello, stessa zona dell'immobile in oggetto, considerando in particolar modo lo stato al "grezzo" della costruzione, si è stabilito in € 1.100,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

<i>Sup. lorda dell'abitazione</i>	= 167,20 mq +
<i>Sup. ragg. garage (101,00 x 0,50)</i>	= 50,50 mq +
<i>Sup. ragg. porticati (22,00 x 0,35)</i>	= 7,70 mq +
<i>Sup. ragg. balconi (9,30 x 0,20)</i>	= 1,86 mq +
<i>Sup. ragg. sottotetto (38,00 x 0,60)</i>	= 22,80 mq +
<i>Sup. ragg. terreno (230,00 x 0,05)</i>	= 11,50 mq =
Totale superficie lorda ai fini del calcolo	= 261,56 mq

Valore al mq: € 1.100,00 x 261,56 mq = € **287.000,00** (arrotondato per difetto)

VALORE DI MERCATO DEL BENE:

€ 287.000,00 (euroduecentottantasettemila/00).

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

LOTTO 6:

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, allo stato di manutenzione, considerando i costi di pulitura, scasso del terreno rimpianto e ripristino delle varie specie, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i valori medi dei terreni agricoli, avendo consultato numerose inserzioni immobiliari similari su siti specifici, dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di terreni paritetici nel Comune di [REDACTED] considerando anche l'esiguità delle particelle e la vicinanza al centro abitato si è stabilito:

• Foglio 87, particella 778, <i>capanno agricolo e relativo resede</i> :		
50,00 mq x €/mq 200,00	=	€ 10.000,00 +
• Foglio 87, particella 99, <i>bosco ceduo</i> :		
1.650 mq x €/mq 1,00	=	€ 1.650,00 +
• Foglio 87, particella 100, <i>seminativo arborato</i> :		
2.700 mq x €/mq 3,00	=	€ 8.100,00 +
• Foglio 87, particella 105 e 109, <i>uliveto vigneto</i> :		
11.120 mq x €/mq 5,00	=	€ 55.600,00 =
Totale valore terreni agricoli (arrotondato per difetto)	=	€ 73.000,00

VALORE DI MERCATO DEL BENE:

€ 73.000,00 (eurosettantatremila/00).

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

QUESITO n. 11)

Provveda l'esperto ad indicare il **prezzo a 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.

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Dal valore di mercato del bene anzidetto vanno detratti gli importi di € 1.000,00 per la variazione catastale della planimetria in atti, di € 20.000,00 (arrotondati) per le pendenze condominiali insolute e € 8.000,00 per la legittimazione urbanistica (come meglio specificato nelle risposte ai Quesito n. 1), Quesito n. 6 e Quesito n. 9)), pertanto:

Valore	=	€ 490.000,00 -
Variazione catastale	=	€ 1.000,00 -
pendenze condominiali	=	€ 20.000,00 -
Legittimazione urbanistica	=	€ 8.000,00 =
Totale valore corrente di mercato	=	€ 461.000,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 461.000,00 (euroquattrocentosessantunomila/00).

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 10% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:

$€ 461.000,00 - 10\% = € 415.000,00$ (arrotondato per eccesso)

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 415.000,00 (euroquattrocentoquindicimila/00).

LOTTO 2:

Dal valore di mercato del bene anzidetto vanno detratti gli importi di € 1.000,00 per la variazione catastale della planimetria in atti e € 5.000,00 per la legittimazione urbanistica (come meglio specificato nelle risposte ai *Quesito n. 1)* e *Quesito n. 9)*), pertanto:

Valore	=	€ 196.000,00 -
Variazione catastale	=	€ 1.000,00 -
Legittimazione urbanistica	=	€ 5.000,00 =
Totale valore corrente di mercato	=	€ 190.000,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 190.000,00 (eurocentonovantamila/00).

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 10% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:
 $€ 190.000,00 - 10\% = € 170.000,00$ (arrotondato per difetto)

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 170.000,00 (eurocentosettantamila/00).



LOTTO 3:

Dal valore di mercato del bene anzidetto vanno detratti gli importi di € 2.000,00 per l'inserimento in atti di tutta la documentazione catastale € 2.000,00 per la trascrizione del diritto di passo carrabile e pedonale (come meglio specificato nelle risposte ai *Quesito n. 1*) e *Quesito n. 6*)), pertanto:

Valore	=	€ 208.000,00 -
Variatione catastale	=	€ 2.000,00 -
Trascrizione diritto di passo	=	€ 2.000,00 =
Totale valore corrente di mercato	=	€ 204.000,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 204.000,00 (euroduecentoquattromila/00).

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 10% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:

$€ 204.000,00 - 10\% = € 180.000,00$ (arrotondato per difetto)

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 180.000,00 (eurocentottantamila/00).

LOTTO 4:

Dal valore di mercato del bene anzidetto vanno detratti gli importi di € 2.000,00 per l'inserimento in atti di tutta la documentazione catastale € 2.000,00 per la trascrizione del diritto di passo carrabile e pedonale ed € 3.000,00 per la legittimità urbanistica (come meglio specificato nelle risposte ai *Quesito n. 1*), *Quesito n. 6*) e *Quesito n.9*), pertanto:

Valore	=	€ 218.000,00 -
Variatione catastale	=	€ 2.000,00 -
Trascrizione diritto di passo	=	€ 2.000,00 -
Legittimazione urbanistica	=	€ 3.000,00 =
Totale valore corrente di mercato	=	€ 211.000,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 211.000,00 (euroduecentoundicimila/00).

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 10% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:
 $€ 211.000,00 - 10\% = € 190.000,00$ (arrotondato per difetto)

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 190.000,00 (eurocentonovantamila/00).

LOTTO 5:

Dal valore di mercato del bene anzidetto vanno detratti gli importi di € 2.000,00 per l'inserimento in atti di tutta la documentazione catastale € 2.000,00 per la trascrizione del diritto di passo carrabile e pedonale ed € 80.000,00 per la legittimità urbanistica (come meglio specificato nelle risposte ai *Quesito n. 1), Quesito n. 6) e Quesito n.9)*, pertanto:

<i>Valore</i>	=	€ 287.000,00 -
<i>Variazione catastale</i>	=	€ 2.000,00 -
<i>Trascrizione diritto di passo</i>	=	€ 2.000,00 -
<i>Legittimazione urbanistica</i>	=	€ 80.000,00 -
Totale valore corrente di mercato	=	€ 203.000,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 203.000,00 (euroduecentotremila/00).

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 10% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:
 $€ 203.000,00 - 10\% = € 180.000,00$ (arrotondato per difetto)

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 180.000,00 (eurocentottantamila/00).

LOTTO 6:

Dal valore di mercato del bene anzidetto vanno detratti gli importi di € 1.000,00 per la redazione della planimetria catastale e di € 1.000,00 per la demolizione della tettoia abusiva (come meglio specificato nelle risposte al *Quesito 1*) e *Quesito n. 9*), pertanto:

<i>Valore</i>	=	€ 73.000,00 -
<i>Accampionamento catastale</i>	=	€ 1.000,00 -
<i>Demolizione tettoia abusiva</i>	=	€ 1.000,00 =
Totale valore corrente di mercato	=	€ 71.000,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:**€ 71.000,00** (eurosettantunomila/00).

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 10% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:

$$€ 71.000,00 - 10\% = € 64.000,00 \text{ (arrotondato per eccesso)}$$
VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':**€ 64.000,00** (eurosessantaquattromila/00).

QUESITO n. 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'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia 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;
- indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Il bene può considerarsi appetibile sul mercato, sebbene sia sottoposto ad un contratto di affitto inadeguato nel canone ai sensi dell'art. 2923, comma 3 c.c.

a) il valore della quota pignorata:

Si ricorda che il bene risulta così intestato:

- [redacted] proprietario per 4/18;
- [redacted] proprietario per 7/18;
- [redacted] proprietaria per 7/18;

Per tanto la quota pignorata è pari ad 1/1.

b) divisione del compendio:

Risposta non dovuta.

c) regime impositivo:

La vendita dell'immobile strumentale in oggetto non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A., ma ha un'imposta di registro del 9%, imposta ipotecaria di € 50,00, imposta catastale di € 50,00.

LOTTO 2:

Il bene può considerarsi appetibile sul mercato.

a) il valore della quota pignorata:

Si ricorda che il bene risulta così intestato:

- [REDACTED]
- [REDACTED] proprietario per 4/18;
- [REDACTED]
- [REDACTED], proprietario per 7/18;
- [REDACTED]:
- [REDACTED], proprietaria per 7/18;

Per tanto la quota pignorata è pari ad 1/1.

b) divisione del compendio:

Risposta non dovuta.

c) regime impositivo:

La vendita dell'immobile in oggetto non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A., ma ha un'imposta di registro del 9% (2% se prima casa), imposta ipotecaria di € 50,00 (€ 200,00 se prima casa), imposta catastale di € 50,00 (€ 200,00 se prima casa).

LOTTI 3-4:

I beni possono considerarsi appetibili sul mercato.

a) il valore della quota pignorata:

Si ricorda che i beni risultano entrambi così intestati:

- [REDACTED]
- [REDACTED] proprietario per 4/18;
- [REDACTED]
- [REDACTED] proprietario per 7/18;
- [REDACTED]
- [REDACTED], proprietaria per 7/18;

Per tanto la quota pignorata è pari ad 1/1.



b) divisione del compendio:

Risposta non dovuta.

c) regime impositivo:

La vendita dell'immobile in oggetto non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A., ma ha un'imposta di registro del 9% (2% se prima casa), imposta ipotecaria di € 50,00 (€ 200,00 se prima casa), imposta catastale di € 50,00 (€ 200,00 se prima casa).

LOTTO 5:

Il bene può considerarsi non appetibile sul mercato, a causa della difficile situazione urbanistica e per il mancato rispetto della distanza dal confine.

a) il valore della quota pignorata:

Si ricorda che il bene risulta così intestato:

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per 4/18;
- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per 7/18;
- [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per 7/18;

Per tanto la quota pignorata è pari ad 1/1.

b) divisione del compendio:

Risposta non dovuta.

c) regime impositivo:

La vendita dell'immobile in oggetto non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A., ma ha un'imposta di registro del 9% (2% se prima casa), imposta ipotecaria di € 50,00 (€ 200,00 se prima casa), imposta catastale di € 50,00 (€ 200,00 se prima casa).

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 6:

Il bene può considerarsi appetibile sul mercato.

a) il valore della quota pignorata:

Si ricorda che il bene risulta così intestato:

[REDACTED]

[REDACTED], proprietario per 4/18;

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 7/18;

- [REDACTED]

[REDACTED], proprietaria per 7/18;

Per tanto la quota pignorata è pari ad 1/1.

b) divisione del compendio:

Risposta non dovuta.

c) regime impositivo:

La vendita dei terreni agricoli facenti parte del compendio non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A., l'aliquota dell'imposta di registro è dell'12% (comunque non inferiore a € 1.000), ipotecaria € 50,00, catastale € 50,00; in caso di acquisto da parte di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (API) si ha un'imposta di registro di € 200,00, ipotecaria € 200,00, catastale 1%.

QUESITO n. 13)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Provveda l'esperto, ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).

RISPOSTA:**LOTTO 1:**

Trattasi di **laboratorio di pasticceria** sito nel Comune di [REDACTED], facente parte di un più ampio fabbricato, costituito da quattro locali ad uso laboratorio e servizi, più locale per la vendita al dettaglio al piano terra e da due locali posti al piano interrato.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di [REDACTED] - Territorio Servizi Catastali, Comune di [REDACTED], i beni pignorati sono così individuati, risultando intestati fino alla data [REDACTED] a:

- [REDACTED] proprietario per 4/18;
- [REDACTED] proprietario per 7/18;
- [REDACTED], proprietaria per 7/18.

In data [REDACTED] i beni risultano così censiti:

Laboratorio: Catasto Fabbricati, Comune di [REDACTED], foglio 167, particella 145, subalterno 500, particella 547, subalterno 500, particella 548, [REDACTED] cat. C/3, classe 5[^], consistenza 277 mq, rendita catastale € 2.002,82.

L'unità immobiliare confina con: altre unità immobiliari, via di Mezzo salvo se altri o migliori confini.

L'unità immobiliare in oggetto è stata concessa in locazione ed è occupata dalla Società [REDACTED], con sede in [REDACTED] codice fiscale e partita IVA [REDACTED], rappresentata dal socio accomandatario [REDACTED] e residente in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]. Il contratto di locazione è registrato all'Ufficio Affitti Bollo Demanio di [REDACTED] il [REDACTED] al n° [REDACTED] ed ha una durata di anni sei a decorrere dal [REDACTED] (scadenza fissata [REDACTED]), con un canone di locazione mensile pari a £ 2.500.000. In data [REDACTED] veniva eseguita una variazione del contratto di locazione, con rinnovo tacito di sei anni in sei anni come da normativa vigente e canone di locazione attuale è pari a € 1.291,15. A seguito della crisi economica veniva stabilito che il canone di [REDACTED]



locazione fosse ridotto a partire dal [REDACTED] e per tutta la durata del contratto ad € 600,00 mensili. Si precisa che applicando la normativa vigente sul rinnovo del contratto e procedendo quindi di sei anni in sei anni, il contratto si è rinnovato tacitamente il [REDACTED] e scadrà in data [REDACTED]

In merito alla richiesta del Giudice Esecutivo secondo il disposto dell'art. 2923 c.c. si osserva quanto segue:

- effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi di locazione di immobili simili siti nel Comune di [REDACTED], si stabilisce che per l'immobile identificato dal "Lotto 1", il canone di locazione annuo più giusto e congruo sarebbe pari all'importo di € 18.000,00;
- pertanto, il prezzo convenuto di € 7.200,00 annui indicato nel contratto è inferiore di un terzo al giusto prezzo, infatti:

$$€ 18.000,00 - € 6.000,00 (1/3) = € 12.000,00 > € 7.200,00.$$

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA' LOTTO 1:

€ 415.000,00 (euroquattrocentoquindicimila/00).

LOTTO 2:

Trattasi di **fabbricato residenziale** sito nel Comune di [REDACTED] formato da due unità immobiliari e costituito da quattro vani più accessori al piano primo, cinque vani più accessori al piano terra, quattro cantine più accessori al piano seminterrato 1 e un vano più accessori al piano seminterrato 2.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di [REDACTED] - Territorio Servizi Catastali, Comune di [REDACTED], i beni pignorati sono così individuati, risultando intestati fino alla data [REDACTED] a:

- [REDACTED], proprietario per 4/18;
- [REDACTED], proprietario per 7/18;
- [REDACTED], proprietaria per 7/18.

In data [REDACTED] i beni risultano così censiti:

Residenza: Catasto Fabbricati, Comune di [REDACTED], foglio 87, particella 108, subalterno 501, [REDACTED] cat. A/4, classe 3^a, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 155 mq (escluse aree scoperte 155 mq), rendita catastale € 600,38.

L'unità immobiliare confina con: altra unità immobiliare, salvo se altri o migliori confini.

Residenza: Catasto Fabbricati, Comune di [REDACTED], foglio 87, particella 108, subalterno 502, [REDACTED] cat. A/4, classe 3^a, consistenza 6 vani, superficie catastale 94 mq (escluse aree scoperte 86 mq), rendita catastale € 480,30.

L'unità immobiliare confina con: altra unità immobiliare, salvo se altri o migliori confini.

Il bene oggetto del presente pignoramento risulta attualmente libero. Si precisa che in sede di sopralluogo del sottoscritto C.T.U., il geom. [REDACTED] tecnico incaricato dalla proprietà, dichiarava di esserne l'occupante a titolo di *scrittura di comodato d'uso* mai fornita né al sottoscritto, né al custode dell'I.V.G.. Di fatto, comunque, il geom. Baldi Donero si occupa della manutenzione dell'immobile e dei terreni circostanti.

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 170.000,00 (eurocentosettantamila/00).

LOTTO 3:

Trattasi di **terra-tetto residenziale** sito nel Comune di [REDACTED], facente parte di un più ampio fabbricato posto sul lato destro per chi guarda il prospetto sulla [REDACTED], in corso di realizzazione allo stato grezzo, costituito da un piano seminterrato ad uso garage e da un piano terra, primo e sottotetto ad uso abitativo.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di [REDACTED] - Territorio Servizi Catastali, Comune di [REDACTED], il bene pignorato (il terreno su cui sono stati edificati i tre terra-tetto) è così individuato, risultando intestato fino alla data 25.05.2016 a:

- [REDACTED] proprietario per 4/18;
- [REDACTED] proprietario per 7/18;
- [REDACTED] proprietaria per 7/18.

In data [REDACTED] il bene risulta così censito:

Terreno edificato: Catasto Terreni, Comune di [REDACTED] foglio 87, particella 253, qualità Uliveto-Vigneto, classe 2, superficie 1.029 mq, reddito Dominicale € 3,99, reddito Agrario € 4,78.

L'unità immobiliare confina con: altre unità immobiliari, via Ponte Vecchio, salvo se altri o migliori confini.

Il bene oggetto del presente pignoramento essendo ancora in corso di realizzazione attualmente libero.

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 180.000,00 (eurocentottantamila/00).

LOTTO 4:

Trattasi di **terra-tetto residenziale** sito nel Comune di [REDACTED], facente parte di un più ampio fabbricato posto nel centro per chi guarda il prospetto sulla [REDACTED], in corso di realizzazione allo stato grezzo, costituito da un piano seminterrato ad uso garage e da un piano terra, primo e sottotetto ad uso abitativo.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di [REDACTED] - Territorio Servizi Catastali, Comune di [REDACTED], il bene pignorato (il terreno su cui sono stati edificati i tre terra-tetto) è così individuato, risultando intestato fino alla data 25.05.2016 a:

- [REDACTED] proprietario per 4/18;
- [REDACTED] proprietario per 7/18;
- [REDACTED] proprietaria per 7/18.

In data [REDACTED] il bene risulta così censito:

Terreno edificato: Catasto Terreni, Comune di [REDACTED], foglio 87, particella 253, qualità Uliveto-Vigneto, classe 2, superficie 1.029 mq, reddito Dominicale € 3,99, reddito Agrario € 4,78.

L'unità immobiliare confina con: altre unità immobiliari, [REDACTED], salvo se altri o migliori confini.

Il bene oggetto del presente pignoramento essendo ancora in corso di realizzazione risulta attualmente libero.

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 190.000,00 (eurocentonovantamila/00).



LOTTO 5:

Trattasi di **terra-tetto residenziale** sito nel Comune di [REDACTED], facente parte di un più ampio fabbricato posto sul lato sinistro per chi guarda il prospetto sulla [REDACTED], in corso di realizzazione e quindi allo stato grezzo, costituito da un piano seminterrato ad uso garage, e da un piano terra, primo e sottotetto ad uso abitativo.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di [REDACTED] - Territorio Servizi Catastali, Comune di [REDACTED], il bene pignorato (il terreno su cui sono stati edificati i tre terra-tetto) è così individuato, risultando intestato fino alla data [REDACTED] a:

- [REDACTED] proprietario per 4/18;
- [REDACTED] proprietario per 7/18;
- [REDACTED] proprietaria per 7/18.

Terreno edificato: Catasto Terreni, Comune di [REDACTED], foglio 87, particella 253, qualità Uliveto-Vigneto, classe 2, superficie 1.029 mq, reddito Dominicale € 3,99, reddito Agrario € 4,78.

L'unità immobiliare confina con: altre unità immobiliari, via Ponte Vecchio, salvo se altri o migliori confini.

Il bene oggetto del presente pignoramento essendo ancora in corso di realizzazione risulta attualmente libero.

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':
€ 180.000,00 (eurocentottantamila/00).

LOTTO 6:

Trattasi di **terreni agricoli** siti nel Comune di [REDACTED], nei pressi di [REDACTED], costituiti da n. 5 particelle aventi diverse colture in atto per una consistenza totale di 15.590 mq. Si precisa che la particella 778 risulta in parte occupata da un capanno agricolo per il rimessaggio dei prodotti e attrezzi agricoli urbanisticamente legittimato.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di [REDACTED] - Territorio Servizi Catastali, Comune di [REDACTED], i beni pignorati sono così individuati, risultando intestati fino alla data [REDACTED] a:

- [REDACTED] proprietario per 4/18;
- [REDACTED] proprietario per 7/18;
- [REDACTED], proprietaria per 7/18.

In data [REDACTED] i beni risultano così censiti:

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di [REDACTED] foglio 87, particella 99, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie 1.650 mq, reddito Dominicale € 0,43, reddito Agrario € 0,26.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di [REDACTED] foglio 87, particella 100, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 2.700 mq, reddito Dominicale € 10,46, reddito Agrario € 7,67.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di [REDACTED] foglio 87, particella 105, qualità Uliveto Vigneto, classe 2, superficie 650 mq, reddito Dominicale € 2,52, reddito Agrario € 3,02.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di [REDACTED] foglio 87, particella 109, qualità Uliveto Vigneto, classe 2, superficie 10.470 mq, reddito Dominicale € 40,55, reddito Agrario € 48,67.

Terreno agricolo: Catasto Terreni, Comune di [REDACTED] foglio 87, particella 778, qualità Ente Urbano, classe ---, superficie 120 mq, reddito Dominicale € ---, reddito Agrario € ---.

Il bene oggetto del presente pignoramento attualmente libero. In sede di sopralluogo del sottoscritto C.T.U., il geom. Baldi Donero, tecnico incaricato dalla proprietà, dichiarava di esserne l'occupante a titolo di una *scrittura di comodato d'uso* mai fornita né al sottoscritto né al custode dell'I.V.G.. Di fatto comunque il geom. [REDACTED] si occupa della manutenzione dei terreni in oggetto.

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':
€ 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00).

La presente relazione, completa dei relativi allegati, viene inviata a mezzo raccomandata all'esecutato ed a seguito della trasmissione telematica tramite Consolle Opendotcom / Processo Civile Telematico, viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di [REDACTED] (Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari) in copia originale cartacea ed epurata per il Giudice esecutivo, allo *Schema riassuntivo C.T.U.* ed alla copia degli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (Inizio operazioni peritali) e del deposito telematico di cui ai punti 11 e 13 del *Verbale di giuramento dell'esperto proc.* [REDACTED]

Si ritiene con ciò di aver assolto l'incarico affidato.

[REDACTED]
Il C.T.U.
[REDACTED]

INDICE ALLEGATI COPIA INTEGRALE:

- documentazione fotografica;
- documentazione catastale (planimetria, visura, estratto di mappa);
- conservatoria dei R.R. II. di Firenze (ispezioni ipotecarie);
- documentazione urbanistica;
- altri documenti (copia informe atto di compravendita, copia informe contratto di locazione, verbale di sopralluogo C.T.U.,);
- copia notifiche (inizio operazioni peritali, deposito telematico P.C.T. [*], invio copia della relazione di stima all'esecutato).

a parte:

- Schema riassuntivo C.T.U.;
- Copia notifiche (inizio operazioni peritali, deposito telematico P.C.T. [*], invio copia della relazione di stima all'esecutato).

[*] prova deposito *Processo Civile Telematico* allegata solo a copia integrale cartacea;

- prova invio copia della relazione di stima all'esecutato allegata solo a copia integrale cartacea depositata presso la Cancelleria.