

Contro:

promossa da:
YODA SPV srl

creditore intervenuto

////

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Geom. Carolina Brogi, nata a Prato il 27.02.1969, residente in Cermignano Via B. Spinelli, 11, con studio in Prato Via Bruno Buozzi 4/2, in data 25/09/2024 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U.

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; verificare, sulla base degli atti di provenienza (provvedendo ad acquisirli, ove non presenti agli atti), la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale.

Come richiesto e indicato in premessa, è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. fornita dal creditore procedente ed in merito alla certificazione ipotecaria rilasciata dal Notaio Andrea Venturini in data 30/07/2024 e relativa alle formalità al ventennio e fino al 29/07/2024.

RISCONTRI IPOTECARI

Fermo restando quanto già acquisito in atti e risultante dalla documentazione storico-ipotecaria ventennale, che comprende anche le formalità di seguito elencate, alla data odierna a carico delle Sig.re
per i diritti di 1/2 di piena proprietà,
per i diritti di 1/2 di piena proprietà, con riferimento alle unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI-IPOTECHE

- TRASCRIZIONE n. 5220 del 04.07.2024, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24/06/2024

N. Repertorio 1299/2024, emesso da Ufficiale Giudiziario di Prato, a favore di YODA SPV SRL con sede in Conegliano (TV) (C.F. 05111630264), contro _____ come sopra generalizzate entrambe per le rispettive quote di ½ ciascuna della piena proprietà dei beni posti nel comune di

CALENZANO

Fgl 70 P.IIa 194 Sub. 1

Fgl. 70 P.IIa 194 Sub 2

Fgl 70 P.IIa 194 Sub 3

Fgl. 70 P.IIa 194

- ISCRIZIONE n. 2375 di R.P. del 29.06.2004 IPOTECA VOLONTARIA emessa ha garanzia di mutuo fondiario di Euro 800.000,00, come da atto ai rogiti Notaio Vincenzo Persiani del 23.06.2004 rep. N. 11179, a favore della Cassa di Risparmio di Firenze, contro (terzo datore di ipoteca) come sopra generalizzata e _____ (terzo datore di ipoteca) e _____ con sede in Calenzano (FI) C.F. _____ debitore non datore di ipoteca, gravante sui seguenti beni posti nel Comune di:

Calenzano

Fgl 70 P.IIa 194 Sub. 1

Fgl 70 P.IIa 194 Sub 3

N.B. Tale formalità è stata annotata di proroga della durata del mutuo in data 19/05/2009 al n. 970 di R.P. e rinnovata con iscrizione del 20/06/2024 al n. 1181 del R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Firenze, contro _____ (terzo datore di ipoteca) come sopra generalizzata, _____ come sopra generalizzata (terzo datore di ipoteca) e _____ con sede in Calenzano (FI) C.F. _____ debitore non datore di ipoteca.

- ISCRIZIONE n. 2909 di R.P. del 29.06.2006 IPOTECA VOLONTARIA emessa ha garanzia di mutuo fondiario di Euro 600.000,00 si come da atto ai rogiti Notaio Vincenzo Persiani del 20.06.2006 rep. N. 15553/3729, a favore Cassa di Risparmio di Firenze, contro (terzo datore di ipoteca) come sopra generalizzata e _____ (terzo datore di ipoteca) e _____ con sede in Calenzano (FI) C.F. _____ debitore non datore di ipoteca, gravante sui seguenti beni posti nel Comune di:

Calenzano

Fgl 70 P.IIa 194 Sub. 1

Fgl. 70 P.IIa 194 Sub. 2

Fgl 70 P.IIa 194 Sub 3

Fgl. 70 P.IIa 194

Non essendoci terreni oggetto del pignoramento, non vi è necessità del Certificato di Destinazione Urbanistica, mentre la planimetria catastali del bene è inserita nell'allegato 3)

2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

"ELENCAZIONE BENI, UBICAZIONE, DESCRIZIONE, CONSISTENZE E CONFINI"

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento è composto da tre unità immobiliari, due con destinazione produttiva ed una civile abitazione, tutte comunicanti tra loro e aventi comunque ingresso indipendente dalla pubblica via, poste nel comune di Calenzano (FI) Via San Morese nc 24/28.

Vengono pertanto costituiti lotti separati per le unità immobiliari

LOTTO N. 1

UBICAZIONE

Comune: Calenzano (FI)

Via San Morese nc 24/28

Piano: T e 1

N° Interno ///

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di due unità con destinazione produttiva con uffici e servizi al piano terra e magazzino al piano primo, facenti parte di un più ampio edificio a due piani fuori terra, comprendente oltre alle due unità produttive, anche un appartamento per civile abitazione (Lotto N. 2), il tutto avente accesso sia dal civico 24 della Via San Morese che dal civico 28; le unità facenti parte del Lotto N. 1, si sviluppano interamente al piano terra e al piano primo e sottosuolo.

CONSISTENZA

Piano Terra (Hmed 3.25 ml)-Uffici e Officina Meccanica

Mq 52.30+23.00+160.40= Mq 239.30

Piano Terra (Hmed 4.04-Hmed 3.12 ml)-Tettoie esterne e locali ad uso depositi

Mq 81.13+43.70+88.51+26.18+27.00+19.00+17.70= Mq 303.22

Piano Terra (H 4.47 ml)-Laboratorio Industriale

Mq 8.30+442.50+9.50+24.80+6.40= Mq 491.50

Piano Terra (Hmed 3.42 ml)-Uffici-Mensa e C.T.

Mq 10.60+3.80+3.50+30.10+7.00+6.90+3.60+24.30+19.50+10.20+12.60= Mq 132.10

Piano Primo (Hmin 3.20-Hmax 5.00ml)-Magazzino/Deposito

Mq 236.50+11.10+2.80= Mq 250.40

Accessori Esterni piano primo-Terrazzi/Balconi

Mq 36.60+13.50= Mq 50.10

Superficie Utile

- Piano Terra (Uffici-Off. Mecc.-Laboratorio)	Mq= 62.90
- Piano Terra (tettoie esterne e loc. Dep.)	Mq= 303.22
- Piano Primo (Magazzino/deposito)	Mq= 250.40
- Accessori Esterni (Terrazzi/Balconi)	Mq= 50.10

Superficie Lorda

- Piano Terra (Uffici-Off. Mecc.-Laboratorio)	Mq = 902.31
- Piano Primo (Magazzino/deposito)	Mq = 416.40
- Piano Terra (tettoie esterne e loc. Dep.)	Mq = 279.11
- Accessori Esterni (Terrazzi/Balconi)	Mq = 50.10

Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata

Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito alle porzione immobiliare descritta, di seguito si riporta il calcolo della superficie ragguagliata determinata considerando tettoie esterne e depositi 1/3 della loro superficie lorda, e 1/3 della superficie lorda dei terrazzi, ottenendo pertanto :

- Superficie Lorda commerciale P. Terra e Primo	Mq 1.318.71
- Superficie Lorda Commerciale Tettoie Esterni (279.11/3)	Mq 93.04
- Superficie Lorda commerciale Terrazzi (mq 50.10/3)	Mq 16.70

Totale superficie Lorda ragguagliata Mq 1.428.45

Millesimi Di Parti Comuni: //

DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione fanno parte di un vecchio complesso immobiliare realizzato negli anni '70, costituito da locali ad uso industriale e una civile abitazione avente ingresso dalla via San Morese 24/28 del comune di Calenzano. Le unità facenti parte del Lotto N. 1 hanno accesso sia dalla Via San San Morese al civico 24, tramite resede a comune con l'unità descritta al Lotto N. 2, sia dalla Via San Morese 28/A.

Trattasi di due unità catastalmente distinte, una posta al piano terra e formata da Uffici, officina meccanica tettoie e depositi esterni nonché laboratorio, e l'altra posta al piano primo alla quale però si accede esclusivamente da vano scala e montacarichi posti all'interno del laboratorio al piano terra (per questo motivo si è ritenuto di dover procedere a costituire un solo lotto).

Le unità si presentano in buono stato di manutenzione, con pavimentazione in parte industriale ed in parte con mattonelle in gres, per quanto riguarda i due grandi locali destinati a laboratorio al piano terra e magazzino/deposito al primo piano. I locali destinati ad ufficio invece sono pavimentati con parquet chiaro in parte e con piastrelle di ceramica di vecchia fattura. Per ciò che riguarda l'officina meccanica la stessa è coperta con tettoia in pannelli coibentati e struttura in ferro.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in ferro e vetro di tipo industriale.

L'impianto elettrico è realizzato con canaline di tipo industriale, mentre l'impianto di riscaldamento/raffreddamento, dove presente è a pompa di calore.

L'immobile si trova ubicato in zona periferica (zona industriale) del Comune di Calenzano, con facilità di accesso allo stesso, sia per quanto riguarda in mezzi pubblici, nelle vicinanze con fermate per Autobus, sia per quanto riguarda con mezzi privati in quanto vi si arriva da varie direzioni. Inoltre nelle vicinanze troviamo negozi di vicinato, supermercati, banche, ufficio postali. A poca distanza si trova l'ingresso per l'Autostrada A1.

CONFINI

Le unità confinano con: Via San Morese su più lati, prop. parti eseguite, s.s.a..

"REFERENZE CATASTALI"

Al catasto fabbricati del Comune di Calenzano l'unità immobiliare risulta giustamente intestata alla parte esecutata, ed è così censita:

- **Fgl. di mappa 70, particella 194 sub. 1** cat. D/7 rendita catastale 5.101,56 Euro
- **Fgl. di mappa 70, particella 194 sub. 3** cat. D/7 rendita catastale 2.155,69 Euro

Si allega alla presente con il n. 3 la visura catastale relativa al suddetto classamento e la planimetria (All. n. 3). Si precisa che la planimetria relativa all'unità immobiliare corrisponde allo stato dei luoghi.

LOTTO N. 2

UBICAZIONE

Comune: Calenzano (FI)

Via San Morese nc 24

Piano: 1 e S1

N° Interno ///

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio a due piani fuori terra e sottosuolo, comprendente unità produttiva con uffici e servizi (Lotto N. 1) avente accesso indipendente dal civico 24 della Via San Morese, che si sviluppa interamente al piano primo e sottosuolo.

CONSISTENZA

Piano Primo (H 3,00 ml)-Abitazione

Mq 25.30+29.8+17.14+10.20+16.58+7.87+17.11+6.18+24.10

Accessori Esterni

Loggia + Terrazzi/Balconi

Mq 53+6.50+7.50

Cantina (con accesso esterno) (H 1.80 ml)

Mq 52.44

Superficie Utile

- Abitazione Piano Primo	Mq= 154.30
- Accessori Esterni	Mq= 67.00
- Cantina Esterna	Mq= 52.44

Superficie Lorda

- Abitazione	Mq = 185.00
- Accessori Esterni	Mq = 67.00
- Cantina Esterna	Mq = 52.44

Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata

Al fine di individuare un unico dato di consistenza riferito alle porzione immobiliare descritta, di seguito si riporta il calcolo della superficie ragguagliata determinata aggiungendo all'intera superficie lorda della abitazione, 1/3 della superficie lorda della cantina, 1/3 della superficie lorda dei terrazzi:

- Superficie Lorda commerciale Abitazione	Mq	185.00
- Superficie Lorda Commerciale Accessori Esterni (67,00/3)	Mq	22.33
- Superficie Lorda commerciale Cantina Esterno (mq 52.44/3)	Mq	17.48
<u>Totale superficie ragguagliata</u>	<u>Mq</u>	<u>224.81</u>

Millesimi Di Parti Comuni: IIIII

DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un vecchio complesso immobiliare realizzato negli anni '70, costituito da locali ad uso industriale e una civile abitazione avente ingresso dalla via Morese 24/28 del comune di Calenzano. L'appartamento ha accesso dal civico 24 di Via San Morese tramite resede a comune mediante il quale si accede all'ingresso al piano terra rialzato, dove si trova il vano scala esclusivo che garantisce l'accesso al piano primo dove si sviluppa interamente l'unità. L'appartamento si presenta di ottime condizioni di manutenzione, ed è composto da ampio ingresso, tre camere da letto matrimoniali, disimpegno zona notte, due bagni, cucina abitabile, e grande soggiorno con camino. Fa parte dell'unità immobiliare un ampio loggiato esterno e due balconi. Al piano terra con accesso esterno dal resede a comune vi è l'accesso alla cantina posta al piano interrato, la quale però al momento del sopralluogo non era visionabile a causa del posizionamento in corrispondenza dell'accesso di numerose casse con legna.

L'unità si trova in normali condizioni di manutenzione, con pavimenti in ceramica chiara, porte in legno tamburato color marrone, ed infissi esterni in legno e avvolgibili in plastica marroni.

L'impianto elettrico è realizzato tutto in traccia così come l'impianto di riscaldamento che è termo singolo con caldaia a gas murale esterna per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria.

L'immobile si trova ubicato in zona periferica del Comune di Calenzano, con facilità di accesso allo stesso, sia per quanto riguarda in mezzi pubblici, nelle vicinanze con fermate per Autobus, sia per quanto riguarda con mezzi privati in quanto vi si arriva da varie direzioni. Inoltre nelle vicinanze troviamo negozi di vicinato, supermercati, banche, ufficio postali. A poca distanza si trova l'ingresso per l'Autostrada A1.

CONFINI

L'abitazione confina con: Via Morese su più lati, prop. parti esegutate, s.s.a..

"REFERENZE CATASTALI"

Al catasto fabbricati del Comune di Calenzano l'unità immobiliare risulta giustamente intestata alla parte esegutata, ed è così censita:

• **Fgl. di mappa 70, particella 194 sub 2** cat. A/3 Cl. 2 Vani 7,5, mq 197, rendita catastale 639,12 Euro

Si allega alla presente con il n. 3 la visura catastale relativa al suddetto classamento e la planimetria (All. n. 3). Si precisa che la planimetria relativa all'unità immobiliare corrisponde allo stato dei luoghi.

3) 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 rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in 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;

La descrizione e i dati riportati nel pignoramento sono corretti

4) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale);

Per il Lotto n. 1, le planimetrie depositate in data 08/04/1987 con i numeri 49741 e 49742, allegate alla pratica di condono edilizio, non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi dei beni oggetto del lotto in questione.

In particolare, si riscontrano piccole difformità interne (aperture, tramezzature, ecc.), descritte di seguito, che tuttavia non modificano né la consistenza né la rendita catastale. Le suddette planimetrie individuano comunque i beni staggiti del Lotto 1.

Nella planimetria 49741/87 si evidenzia che l'angolo sul lato nord (attualmente occupato dall'officina meccanica) è rappresentato tratteggiato, in quanto corrisponde al sedime della particella 481 del Foglio 70, intestata ad altra proprietà e oggetto della variazione catastale n. 49745 dell'08/04/1987. Tale variazione era stata comunque presentata dal sig. _____, all'epoca proprietario dell'intero complesso immobiliare staggito, e allegate alla pratica di condono edilizio rilasciata dal Comune di Calenzano.

Attualmente non è possibile procedere alla redazione di una planimetria catastale corretta per fusione, poiché le ditte catastali non corrispondono. Inoltre, la sottoscritta non ha reperito scritture private e/o atti che regolarizzino tale situazione.

Per il Lotto N. 2 la planimetria catastale depositata in data 17.06.2011 al n. FI0195591 corrisponde allo stato dei luoghi e rappresenta correttamente l'unità oggetto del Lotto in questione.

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Nell'attuale Piano regolatore del Comune di Calenzano il bene oggetto della procedura ricade nella seguente disciplina:

Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato-Art. 5 Articolazione generale del territorio e Aree a piattaforme produttive commerciali direzionali TPS2a-Art. 47 Aree a piattaforme produttive commerciali direzionali

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia

sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

ACCERTAMENTI URBANISTICO-EDILIZI

L'intero complesso immobiliare cui fanno parte i due Lotto staggiti è stato edificato con licenza edilizia N. 40 del 1970, presentata in data 25.03.1970 al n. 3274 di P.G. rilasciato in data 01.12.1970. Successivamente per i due lotti sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:

LOTTO N. 1 e N. 2

- Condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentato al Comune di Calenzano in data 29.03.1986 al n: Ordine 820, rilasciato in data 19.01.1996 e ritirato in data 19.12.2001;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 30.08.1996 P.G. n. 16932;
- Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera presentata in data 16.06.2010 P.G. 12771, Pratica Edilizia n. 214/2010;
- Attività Edilizia Libera presentata in data 08/06/2011 P.G. 10977, Pratica Edilizia N.229/2011.

Successivamente a tale pratica non sono state rintracciate ulteriori pratiche edilizie.

LOTTO N. 1

Da quanto emerso nel corso del sopralluogo, con riferimento all'ultimo elaborato grafico depositato e allegato al condono edilizio risultano presenti delle difformità interne relative a realizzazione e/o spostamento di tramezzature interne, in particolare nella zona uffici e tettoie esterne, in quest'ultime inoltre una porzione di tettoia è stata adeguata alla sporgenza maggiore di quella a fianco. Si sono riscontrate anche lievi difformità sulle quotature interne tali comunque da rientrare nella tolleranza prevista dalla normativa vigente.

A seguito di colloquio avuto con i tecnici del Comune di Calenzano-Ufficio Tecnico- dette lievi difformità possono essere sanate con il deposito di una CILA tardiva per opere già eseguiti che comporta una spesa di € 2,500,00 per onorari professionista incaricato, € 50,00 diritti di segreteria. A questi devono essere aggiunti gli oneri relativi alla sanzione amministrativa pari ad Euro 1.000,00.

Pertanto per sanare dette difformità si stima un importo pari ad Euro 3.550,00 oltre oneri di Legge. Conseguentemente si dovrà procedere con l'aggiornamento catastale delle 2 unità immobiliari prevedendo un costo pari ad € 800,00 per onorari professionista incaricato ed € 200,00 per diritti catastali per un totale di € 1000,00 oltre oneri di Legge

LOTTO N. 2

Da quanto emerso nel corso del sopralluogo, con riferimento all'ultimo elaborato grafico depositato e allegato all'Attività Edilizia Libera del 2011, si sono riscontrate lievi difformità sulle quotature interne tali comunque da rientrare nella tolleranza prevista dalla normativa vigente oltre che piccole differenze relative alle mazzette interne, anch'esse rientranti nelle tolleranze edilizie, e tutte non soggette a deposito di pratiche edilizie specifiche.

Tutto ciò descritto in precedenza risulta meglio evidenziato nella planimetria da me utilizzata durante il sopralluogo con le relative misure effettuate durante lo stesso (all. n. 4).

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso,

alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Le unità immobiliari staggite, come sopra descritte nelle loro caratteristiche, peculiarità e dotazioni, oggetto di pignoramento per l'intera piena proprietà, costituiscono N. 2 Lotti vendibili singolarmente.

Si ritiene infatti come precedentemente precisato che le due unità periziate nel *Lotto N. 1* non possano essere vendibili singolarmente specialmente l'unità al piano primo che non ha un accesso autonomo ma deve accedere esclusivamente tramite l'unità del piano terra o dal loggiato del Lotto N. 2.

8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente 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;

L'unità immobiliare staggite sono state pignorate per le rispettive quote di comproprietà degli esecutati per la totalità della piena proprietà del 100%.

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provveda altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c. Acquisire altresì certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento;

LOTTO N.1

La sottoscritta ha provveduto ad inoltrare PEC in data 30.09.2024 protocollo 224810, all'Agenzia delle Entrate di Firenze per richiedere atti di locazione in essere registrati presso la stessa; in data 13.01.2025 l'Ag. delle Entrate di Firenze rispondeva inviando copia del contratto attualmente in essere, registrato 03.03.2023 al n. 5686 serie 3T, stipulato tra le Sig.re

(entrambe parte esecutata) e la Soc. [REDACTED], con sede in Calenzano Via San Morese 28/A (c.f. 02252880972). Detto contratto ha dura di sei anni con inizio il 06/02/2023 e fine il 05/02/2029, rinnovabile di ulteriori sei anni. Il canone annuo è stato pattuito in Euro 42.000,00, canone mensile di Euro 3.500,00, da aggiornare nella misura del 75% della variazione che l'ISTAT avrà accertato essere intervenuta nell'anno precedente sui prezzi.

Il contratto di locazione del 2023 è opponibile alla procedura essendo la data di registro precedente alla trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare (all. n. 11).

La sottoscritta ha poi provveduto ad eseguire un'indagine del mercato immobiliare, stabilendo che:

osservando il mercato immobiliare, in particolar modo quello relativo agli affitti, la sottoscritta ha verificato che per unità analoghe e simili il prezzo di mercato è il seguente:

- ai soli fini di completezza dell'indagine, per la valutazione dei beni si rileva, a titolo meramente indicativo, che il comitato consultivo misto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presieduto dal Direttore dell'Agenzia del Territorio di Firenze nel comune ove ricadono le unità immobiliari oggetto di valutazione indica per gli immobili produttivi in normale stato di conservazione valori da 2.10 €/mq. a 3.80 €/mq x mese (quotazione media €/mq x mese 2.90);
- il borsino immobiliare per unità analoghe e simili nella stessa zona riporta come quotazione media 3.78 €/mq per mese;

Fatte tali premesse, posso attribuire i seguenti valori unitari al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata mensile:

Superficie ragguagliata mq. 1.428,45 x 2,9 (€/mq x mese) € 4.142,50

Importo canone di Locazione annuale arrotondato € 49.710,00

A tale proposito si ritiene che la valutazione ex art. 2923 com. 3 cc., secondo il quale *"in ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"*, non sia soddisfatta essendo il valore di 1/3 pari ad Euro 2.800,00 circa e pertanto il prezzo previsto nel contratto di locazione del 2023 sia **congruo**.

Per correttezza, la sottoscritta fa presente che nel contratto di locazione in essere del 2023, nella descrizione delle unità locate, sono state correttamente inserite le due unità, piano terreno e primo, e sono state anche allegate planimetrie relative agli immobili; invece nella descrizione catastale così come all'art. 9 del predetto contratto, viene indicata catastalmente solo l'unità al piano terra individuata dal Sub. 1, e allegato solo l'APE di detta unità. Ritengo comunque che la consistenza e la volontà delle parti sia ben individuabile nella descrizione fisica riportata a pag. 1 del contratto medesimo, e ben individuabile nelle planimetrie allegate, nonché nell'utilizzo attuale dei locali.

Inoltre alcuni locali del piano terra lato ingresso via San Morese 24, sono utilizzati dalla sig.ra e suoi familiari, senza titolo specifico essendo gli stessi facenti parte del contratto di affitto sopra detto.

LOTTO N. 2

Al momento del sopralluogo l'abitazione risulta essere l'abitazione di una delle due eseguite con la rispettiva famiglia. A tale proposito la sottoscritta ha provveduto a richiedere all'Anagrafe del Comune di Calenzano certificato storico di residenza delle eseguite accertando quando segue:

l'immobile risulta essere la residenza della Sig.ra (eseguita) e rispettivi familiari.

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al momento del sopralluogo entrambe le unità oggetto di pignoramento NON risultavano occupate, in particolare quella del Lotto N. 2, dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo

caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali.

Sui beni oggetto di esecuzione, *Lotto N. 1 e 2*, NON ci sono altri vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso.

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si ha:

- TRASCRIZIONE n. 5220 del 04.07.2024, VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24/06/2024 N. Repertorio 1299/2024, emesso da Ufficiale Giudiziario di Prato, a favore di YODA SPV SRL con sede in Conegliano (TV) (C.F. 05111630264), contro _____ come sopra generalizzate entrambe per le rispettive quote di $\frac{1}{2}$ ciascuna della piena proprietà dei beni posti nel comune di

CALENZANO

Fgl 70 P.IIa 194 Sub. 1

Fgl. 70 P.IIa 194 Sub 2

Fgl 70 P.IIa 194 Sub 3

Fgl. 70 P.IIa 194

- ISCRIZIONE n. 2375 di R.P. del 29.06.2004 IPOTECA VOLONTARIA emessa ha garanzia di mutuo fondiario di Euro 800.000,00, come da atto ai rogiti Notaio Vincenzo Persiani del 23.06.2004 rep. N. 11179, a favore della Cassa di Risparmio di Firenze, contro _____ (terzo datore di ipoteca) come sopra generalizzata e _____ (terzo datore di ipoteca) e _____ con sede in Calenzano (FI) C.F. _____ debitore non datore di ipoteca, gravante sui seguenti beni posti nel Comune di:

Calenzano

Fgl 70 P.IIa 194 Sub. 1

Fgl 70 P.IIa 194 Sub 3

N.B. Tale formalità è stata annotata di proroga della durata del mutuo in data 19/05/2009 al n. 970 di R.P. e rinnovata con iscrizione del 20/06/2024 al n. 1181 del R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Firenze, contro _____ (terzo datore di ipoteca) come sopra generalizzata, _____ come sopra generalizzata (terzo datore di ipoteca) e _____ con sede in Calenzano (FI) C.F. _____ debitore non datore di ipoteca.

- ISCRIZIONE n. 2909 di R.P. del 29.06.2006 IPOTECA VOLONTARIA emessa ha garanzia di mutuo fondiario di Euro 600.000,00 si come da atto ai rogiti Notaio Vincenzo Persiani del 20.06.2006 rep. N. 15553/3729, a favore Cassa di Risparmio di Firenze, contro _____ (terzo datore di ipoteca) come sopra generalizzata e _____

(terzo datore di ipoteca) e con sede in Calenzano (FI) C.F.
debitore non datore di ipoteca, gravante sui seguenti beni posti nel Comune di:

Calenzano

Fgl 70 P.IIIa 194 Sub. 1

Fgl. 70 P.IIIa 194 Sub. 2

Fgl 70 P.IIIa 194 Sub 3

Fgl. 70 P.IIIa 194

Aggiornamento Ipotecario eseguito al 10/03/2025: NEGATIVO (All. n. 5)

Per ciò che riguarda i vincoli di natura Urbanizistica-catastale le spese e/o oneri necessarie a rendere le unità descritte nel LOTTO N. 1 al CAPITOLO 6 che ammontano ad Euro 3.550,00 (tremilacinquecentocinquanta/00) pratiche comunali ed € 1,000,00 pratiche catastali, verranno sottratti nel calcolo finale del valore (CAPITOLO 13).

12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (il cui importo dovrà essere segnalato ma non detratto dal valore del bene), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sulle unità oggetto di pignoramento non esistono oneri di natura condominiale essendo le stesse non facenti parte di un condominio

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e 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 per le eventuali spese condominiali insolute;

"STIMA COMPARATIVA O SINTETICA"

Per quanto sopra riportato, le verifiche e le indagini espletate relativamente alle unità immobiliari da stimare, al fine di determinare il "valore di mercato" tenendo conto della tipologia e le finiture delle unità e la zona in cui esse sono inserite con le considerazioni sopra riportate anche in ordine allo stato di manutenzione e conservazione, in via del tutto comparativa e sintetica, riferendomi cioè a valori medi di mercato per libere contrattazioni praticate nella zona di beni simili, o il più possibili simili, tenuto conto:

- che viene stimata la situazione attuale delle unità immobiliari destinate per intero ad laboratorio industriale e civile abitazione, tenendo conto dello stato di manutenzione delle stesse e della tipologia costruttiva;
- che la superficie lorda ragguagliata determinata e indicata con il calcolo di dettaglio riportato al Capitolo 2, è pari a mq. 1.428,45 per l'unità descritte nel *Lotto N. 1*, e ma 224,81 per l'unità descritta nel *Lotto N. 2*;
- che nel caso in specie è stata pignorata l'intera piena proprietà dei beni di entrambi i lotti staggit;
- che ai soli fini di completezza dell'indagine, per la valutazione dei beni si rileva, a titolo meramente indicativo, che il comitato consultivo misto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presieduto dal Direttore dell'Agenzia del Territorio di Firenze nel comune ove ricadono l'unità immobiliari oggetto di valutazione indica per gli immobili industriali in normale stato di conservazione valori da € 500/mq a € 900/mq; diversamente per civile abitazione, l'OMI non da nessun tipo di valutazione per destinazioni simili, essendo la zona prettamente industriale, pertanto ho considerato abitazioni nelle vicinanze in particolare nel comune di Sesto Fiorentino, essendo la Via San Morese confine tra i due comuni, ed ho rilevato che per civili abitazioni nelle vicinanze in normale stato di conservazione valori da €. 1.800,00/mq. a €. 2.400,00 al mq.;
- che il borsino immobiliare per unità analoghe e simili nella stessa zona riporta come quotazione media al mq tra Euro 625,00 per gli immobili produttivi, mentre per le civili abitazioni analoghe e simili nella stessa zona riporta come quotazione media al mq 1.422,00.
- che le compravendite hanno subito negli ultimi tempi una significativa generale contrazione determinando una conseguente stagnazione del mercato immobiliare;
- che per il prezzo al mq la sottoscritta a ritenuto di dover tener conto della particolare posizione in cui si trova l'intero complesso in particolare della posizione geografica dove si trova e della particolare tipologia degli stessi, che rende i due lotti sicuramente meno appetibili sul mercato immobiliare;

pertanto posso attribuire i seguenti valori unitari al metro quadrato di superficie ragguagliata:

LOTTO N. 1

IMMOBILE INDUSTRIALE

Superficie ragguagliata mq. 1.428,45 x € 650,00	€	928.492,50
A detrarre spese per oneri urbanistici	€	3.570,00
A detrarre spese per oneri catastali	€	1.000,00
VALORE COMMERCIALE o Piena Proprietà	€.	923.922,50

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA

Tenuto conto:

- delle condizioni in cui l'immobile si trova;
- di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" dei beni di cui trattasi;
- dello scopo per cui sono stata chiamata a stimare i beni che è finalizzato a determinare il valore che costituisce la "base d'asta" delle porzioni immobiliari oggetto della procedura esecutiva delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di perizia;

VALORE COMMERCIALE - Piena Proprietà

€ 923.922,50 - 10% = Euro 831.530,25

VALORE A BASE D'ASTA INTERA PROPRIETA' arrotondato € 830.000,00
(ottocentotrentamila/00)

LOTTO N. 2

CIVILE ABITAZIONE

Superficie ragguagliata mq. 224,81 x €. 1.400,00 € 314.734,00

VALORE COMMERCIALE o Piena Proprietà €. 314.734,00

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA

Tenuto conto:

- delle condizioni in cui l'immobile si trova, in particolare il complesso immobiliare dove è ubicato che lo posiziona in zona altamente industrializzata ma con poche abitazioni civili, sennò quelle destinate esclusivamente ai capannoni industriali;
- di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" dei beni di cui trattasi;
- dello scopo per cui sono stata chiamata a stimare i beni che è finalizzato a determinare il valore che costituisce la "base d'asta" delle porzioni immobiliari oggetto della procedura esecutiva delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di perizia;

VALORE COMMERCIALE - Piena Proprietà

€. 314.734,00 - 20% = Euro 251.787,20

VALORE A BASE D'ASTA INTERA PROPRIETA' arrotondato €. 250.000,00
(duecentocinquantamila/00)

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti (con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e sino al completamento dell'incarico);

I risultati delle indagini sono riportate nelle risposte ai vari quesiti della presente perizia

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

Si veda allegato n° 1) allegato alla presente perizia

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, gli atti di provenienza dell'immobile che attestino la continuità delle trascrizioni sino all'atto di provenienza ultraventennale, certificato storico di residenza dell'esecutato, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Si veda gli allegati 3) copia delle planimetrie catastali delle u.i. e la relativa visura, 6) Copia pratiche edilizie, 12) verbale di accesso locali, 2) copia dell'atto di provenienza, 8) Certificato di residenza oltre ad altri allegati riportati in calce alla presente perizia

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali, delle iscrizioni e trascrizioni per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, e lo stato

occupazionale, secondo in modello di "scheda del fascicolo" messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza;

Provvedo a redigere apposita scheda "G" con le indicazioni come richiestosi, si veda scheda

21) *provvedere a verificare l'esistenza dell'A.P.E. dandone atto nella relazione;*

"ADEMPIMENTI DI CUI AL D.LGS. N. 192/2005"

Da ricerche effettuate la sottoscritta ha reperito per le unità descritte nel *Lotto N. 1* due Attestati di Prestazione Energetica e più precisamente:

APE id 0000576941 del 2023, per l'unità descritta con codice catastale nel Fgl. 70 P.IIa 194 Sub. 1 con validità fino al 06.02.2031;

APE id 0000576952 del 2023 anch'esso con validità fino al 06/02/2031, per l'unità descritta nel Fgl. 70 P.IIa 194 Sub. 3.

Per ciò che riguarda invece l'unità descritta nel *Lotto N. 2*, **non** è stato reperito nessun Attestato di Prestazione Energetica.

Il tutto ad evasione dell'incarico affidatomi pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento sia ritenuto necessario.

Il CTU



Prato, 7/10/2024

ALLEGATI

Si allega alla relazione di stima:

- 1) documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni dei beni oggetto di procedura;
- 2) copia dell'atto di provenienza;
- 3) copia delle planimetrie catastali delle u.i. e la relativa visura.
- 4) Planimetria rilievo unità immobiliari redatta dalla sottoscritta;
- 5) Aggiornamento Ipotecario
- 6) Copia pratiche edilizie
- 7) Copia raccomandate inizio operazioni peritali.
- 8) Certificati di residenza
- 9) PRG
- 10) Certificato APE
- 11) Contratto di affitto
- 12) Verbale accesso

