

Dott.
.....
Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze
via

C.T.U. nel procedimento per l'esecuzione immobiliare: proc. n. 374/2016 R.G.
TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza sezione civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari
..... **Giudice delle Esecuzioni immobiliari**
C.T.U.

Procedura esecutiva proc. n. 374/2016 R.G.
promosso da
contro

Relazione del CTU

- Quesito 1 - Identificazione dei beni
- Quesito 2 - Estremi atto di pignoramento
- Quesito 3 - Provenienza
- Quesito 4 - Descrizione dei beni
- Quesito 5 - Accertamento sullo stato del possesso
- Quesito 6 - Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sui beni
- Quesito 7 - Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sui beni
- Quesito 8 - Spese di gestione
- Quesito 9 - Situazione urbanistica e amministrativa
- Quesito 10 - Stima
- Quesito 11 - Prezzo a base d'asta
- Quesito 12 - Divisibilità
- Quesito 9bis - Regime impositivo della vendita
- Quesito 13 Riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
- Quesito 14 Consegna di una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato

Consulenza Tecnica D'Ufficio
NEL PROCESSO ESPROPRIATIVO IMMOBILIARE PROMOSSO

Da:
Creditore Procedente
.....
Debitore
.....

Esecuzione immobiliare
nei confronti di:

.....
Procedura esecutiva RG. n. 374/2016
Relazione del CTU

Cronologia delle operazioni

18/05/2017 – nomina CTU

2 Ottobre 2017 Accertamenti presso l’Agenzia del Territorio e ispezione ipotecaria

18 ottobre 2017 Richiesta di accesso agli atti per visura progetti.

16/09/2017 – Invio raccomandata per il sopralluogo all’ interessato

20 ottobre 2017 - Sopralluogo l’immobile oggetto di esecuzione; non è stato eseguito per non presenza dell’esecutato

Ispezioni presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Fucecchio in data 18 ottobre 2017

Che in data 27/03/2018 veniva sospensione la procedura esecutiva per 18 mesi fino al 26.09.2019;

Che in data 18/09/2019 veniva fissata nuova udienza ex art.569 c.p.c. al 5.12.2019 ore 09.15;

31/10/2019 rinnovata ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Firenze

02 novembre 2019 Presentata istanza motivata di Proroga entro 15 giorni

Ispezioni presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Fucecchio in data 14 novembre 2019

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. 374/ 2016

§

Il sottoscritto, nel corso dell’udienza del 18/05/2017 veniva nominato C.T.U. e, prestato il giuramento di rito, l’Ill.ma G.E. gli poneva il seguente quesito:

“Provveda a:

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e conformi) 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 specificamente 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’acatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l’identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell’impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell’atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell’intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell’atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
4. fornire una sommaria descrizione del/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;

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 data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura 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 di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove 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 del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, 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.

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'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e\o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:
 - il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
12. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;
 - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
 - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).
13. effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.
14. Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.
14. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

- A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.
- B) Autorizza Il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;

Premesse ed accertamenti

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

Il giorno **20 ottobre 2017** alle ore **15.00** mi sono recato sul posto unitamente al Custode Nominato (.....).

Durante il sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico degli immobili.

Risposte al quesito:

Quesito 1 - Identificazione dei beni

Cespite n. 1 •immobile sito nel Comune di Fucecchio , catasto fabbricati NCEU, foglio 48, particella 46, sub. 2 , cat. C/2 Magazzini e locali di deposito piazza Amilcare Donnini n. 3 Frazione di Ponte a Cappiano /Fucecchio/Firenze

Trattasi di porzione di fabbricato di due piani ad uso commerciale posto nel Comune di Fucecchio località Ponte a Cappiano, piazza Amilcare Donnini n. 3 ed in particolare di unità immobiliare a sinistra appena superato il Ponte a Cappiano per chi guarda la facciata principale, sviluppatosi su due piani fuori terra, collegati internamente a mezzo scala e composta da un ampio vano a piano terra, di locali retrostanti destinati a magazzino e di un servizio igienico con un locale lavaggio, il tutto con ingresso sulla pubblica piazza e accesso secondario su via della Palagina, con diverse altezze per una superficie di 137,00 mq.

Confini: piazza Donnini, via Palagina, s.s.a.

Cespite n. 2 •immobile sito nel Comune di Fucecchio, catasto fabbricati NCEU, foglio 49, particella 3, sub. 201, cat. C/1 Negozi e Botteghe viale Cristoforo Colombo sn (360) Frazione di Ponte a Cappiano /Fucecchio/Firenze;

Trattasi di porzione di fabbricato condominiale di due piani ad uso misto commerciale/residenziale posto nel comune di Fucecchio località Ponte a Cappiano , viale Cristoforo Colombo 302 ed in particolare di immobile a destra prima di superare il Ponte a Cappiano, per chi guarda la facciata principale la porzione posta a sinistra , composto da 4 locali ad uso Bar/gelateria/sala giochi/deposito, e servizi igienici e locali di supporto all'attività commerciale posti al piano seminterrato, nella parte adiacente al circolo, è presente con ingresso sia dal bar che da piazza Giani di ampio locale coperto da una struttura in acciaio con un tendone di circa mq. 238,00, accessibile con scale esterne direttamente dai locali del circolo e con ingresso pedonale dalla piazza Giani con pavimentazione industriale al quarzo, dotata di impianto di riscaldamento e impianto elettrico. Al piano seminterrato sono presenti 5 locali di servizio con altezze da 1,90 ml a 2,30 ml.

Confini: viale Colombo, piazza Giani, s.s.a.

Individuazione catastale

I beni pignorati sono attualmente individuati al N.C.E.U. di Fucecchio come di seguito riportato:

1. immobile sito nel Comune di Fucecchio, catasto fabbricati NCEU, foglio 48, particella 46, sub. 500, cat. C/2 Magazzini e locali di deposito piazza Amilcare Donnini n. 3 Frazione di Ponte a Cappiano /Fucecchio/Firenze rendita catastale 379,29 €;
2. immobile sito nel Comune di Fucecchio, catasto fabbricati NCEU, foglio 49, particella 3, sub. 501, cat. C/1 Negozi e Botteghe viale Cristoforo Colombo sn (360) Frazione di Ponte a Cappiano /Fucecchio/Firenze rendita catastale 2.836,95 €;

Le planimetrie Catastali relative agli immobili ora descritti sono conformi allo stato di fatto e rappresentano:

1. Magazzini e locali di deposito piazza Amilcare Donnini n. 3 Frazione di Ponte a Cappiano /Fucecchio/Firenze;
2. Negozi e Botteghe viale Cristoforo Colombo sn (360) Frazione di Ponte a Cappiano /Fucecchio/Firenze;

Quesito 2 - Estremi atto di pignoramento

Pignoramento Immobiliare trascritto in data 20/06/2016 ai n.ri di repertorio 8473/2016 , con nota di trascrizione Registro generale n. 10309 Registro Particolare n. 6964 , a favore di con sede in, codice fiscale ed a carico di proprietario per 1/1, per l'importo complessivo di Euro 114.000,00 per gli immobili siti in FUCECCHIO(FI) rappresentati al NCEU nel foglio di mappa del Comune di Fucecchio 48 di particella 46 subalterno 2 categoria C1 e foglio di mappa del Comune di Fucecchio 49 di particella 3 categoria 201;

Corrispondenza con il pignoramento

Per quanto accertato dal sottoscritto CTU, gli identificativi catastali indicati nel pignoramento risultano corrispondere con i beni esaminati.

Quesito 3 - Provenienza

Gli immobili in oggetto risultano essere pervenuti alla proprietario per 1/1. Esecutato in forza degli atti di acquisto rogito:

- TRASCRIZIONE del 04/08/1987 - Registro Particolare 6640 Registro Generale 9835 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA derivante da Atto di compravendita (Notaio Leonardo Ruta) a favore di ed altri di parte di immobile sito in viale Cristoforo Colombo n. 302 di un vano posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale di proprietà della e con quelle sovrastanti di proprietà delle parti acquirenti il tutto identificato nel foglio di mappa 49 da porzione di particella 3;

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/11/1987 - Registro Particolare 9593 Registro Generale 14921 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA derivante da Atto di compravendita (Notaio) a favore di di immobile sito in piazza Donnini 3 costituito di un vano posto al piano terra ad uso magazzino della superficie di mq 130 e di un locale posto al piano primo di 17 mq detti locali fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale di proprietà e con quelle sovrastanti ed adiacenti rappresentato al NCEU nel foglio di mappa del Comune di Fucecchio 48 di particella 46 sub 2 categoria C/2 di metri quadri 136 con RCL 516,00 , su di essa intestata altresì usufruttuaria parziale per un nono e la stessa è deceduta il 6.2.1978, dichiarando che in corso denuncia di consolidamento dell'usufrutto presso il competente ufficio, ed inoltre è stata presentata all'UTE variazione catastale di diversa destinazioni degli spazi interni;

Quesito 4 - Descrizione dei beni

A seguito del sopralluogo in situ, riporta il sottoscritto C.T.U. che i beni oggetto del presente pignoramento è costituito da due unità a sestanti

§

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento vengono di seguito sinteticamente descritte.

Magazzini e locali di deposito piazza Amilcare Donnini n. 3 Frazione di Ponte a Cappiano /Fucecchio/Firenze; con ingresso direttamente dalla Piazza Donnini (foto n 10,11,12,13), comprendente un ampio locale destinato a attività commerciale con retrostanti locali di servizio, un locale WC e lavaggio ed ingresso laterale su via Palagina, scala che porta al piano superiore costituito da un piccolo locale a magazzino (foto n 3,4,5,6,7).

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Caratteristiche intrinseche:

- Pavimenti e rivestimenti:

Il vano principale e gli altri locali hanno il pavimento in piastrelle in ceramica di colore rosso. Il servizio igienico presenta a parete un rivestimento di mattonelle di ceramica smaltata e pavimento di mattonelle di ceramica, sono dotati di tutti di apparecchi igienici.

- Affissi ed infissi:

Le porte e le finestre dell'unità immobiliare sono in alluminio e necessitano di revisione.

- Impianti:

L'impianto elettrico interno è sottotraccia. Sono presenti: l'impianto idrico di adduzione acqua potabile, non è dotato di impianto di riscaldamento.

Per l'impianto elettrico, risultato funzionante, non sono state eseguite specifiche verifiche tecniche per valutarne la rispondenza alle vigenti norme in materia. L'impiantistica idraulica (rubinetteria) risulta di tipologia economica e lo stesso si può dire per la dotazione di sanitari in vitreous china che risultano datati.

- Stato di manutenzione e conservazione:

Non ordinario in relazione all'età di costruzione del fabbricato.

Negozi e Botteghe via Cristoforo Colombo sn (360) Frazione di Ponte a Cappiano /Fucecchio/Firenze;

Caratteristiche intrinseche:

- Pavimenti e rivestimenti:

Il vano principale del Bar e gli altri locali hanno il pavimento in piastrelle in monocottura. I servizi igienici presentano a parete un rivestimento di mattonelle di ceramica smaltata e pavimento di mattonelle di ceramica, sono dotati di tutti di apparecchi igienici.

- Affissi ed infissi:

Le porte e le finestre dell'unità immobiliare sono in legno ed alluminio e non necessitano di revisione.

- Impianti:

L'impianto elettrico interno è sottotraccia. Sono presenti: l'impianto idrico di adduzione acqua potabile, è dotato di impianto di riscaldamento.

Per l'impianto elettrico, risultato funzionante, non sono state eseguite specifiche verifiche tecniche per valutarne la rispondenza alle vigenti norme in materia. L'impiantistica idraulica (rubinetteria) risulta di tipologia economica e lo stesso si può dire per la dotazione di sanitari in vitreous china che risultano datati.

- Stato di manutenzione e conservazione: Ordinario in relazione all'età di costruzione del fabbricato.

Al piano inferiore interrato sulla strada via Colombo e seminterrato sulla parte retrostante sono collocati i servizi igienici di servizio al Bar e gli altri locali sono delle cantine tutte con altezze inferiori a 2,30 m quindi locali non conformi alle disposizioni di legge igienico sanitarie.

Per la parte retrostante vi un grande salone coperto con una struttura reticolare in acciaio coperto con telone in PVC, pavimento in cemento e dotato di impianto di riscaldamento. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

-----0-----

Il vigente strumento urbanistico è composto dal PIANO STRUTTURALE APPROVATO con Delibera C.C. n.23 del 15/04/2009, approvato, ai sensi della L.R. 1/2005, il Piano Strutturale è strumento della pianificazione territoriale comunale di cui all'art.9 della L.R. 1/2005, disciplinato dall'art.53 della stessa Legge Regionale; e Regolamento Urbanistico Comunale (RUC) – approvato con Del.C.C. n.4 del 07/02/2018 Delibera di Consiglio del Comune di Fucecchio (FI) approvato con contestuale variante di adeguamento al Piano Strutturale (artt.55 e 53 L.R. 1/2005) - Controdeduzioni alle osservazioni ed ai contributi pervenuti.

Il Regolamento Urbanistico individua i due beni come:

1. Immobile posto in piazza Amilcare Donnini n. 3 Frazione di Ponte a Cappiano /Fucecchio/Firenze, il nucleo edilizio storico centrale di Ponte a Cappiano, distribuito ai margini di Piazza Donnini e del Ponte Mediceo normato dall'ART. 78 - "A1" - TESSUTO STORICO delle NTA, in cui si prevede che:

2. L'Amministrazione Comunale, in coerenza con i contenuti statutarî e strategici del P.S., entro un anno dall'approvazione del R.U.C., provvederà alla verifica e all'adeguamento del Piano per il Centro Storico vigente, ai sensi del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. 1/2005 e s.m.i., potenziandone la funzione di quadro organico di riferimento, dal quale derivare strumenti attuativi parziali.
3. Nelle more dell'adempimento di cui al comma 2, si applicano le disposizioni del Piano per il Centro Storico vigente e quelle transitorie del presente articolo, le quali regolano in via transitoria le destinazioni d'uso ammesse degli immobili e le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente.
4. Tutti gli interventi debbono garantire la conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente, nonché la configurazione e gli elementi costitutivi e qualificanti degli spazi pubblici, al fine di facilitarne la frequentazione ed il mantenimento di servizi e attività.
5. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I Capo 3 delle presenti Norme, nelle zone A1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale complementare alla residenza;
 - c) commerciale di vicinato;
 - d) pubblici esercizi;
 - e) turistico-ricettiva;
 - f) direzionale e di servizio.
6. Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico.
7. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I Capo 3 e per destinazioni che si pongono in rapporto con un contesto sufficientemente vasto e, comunque, secondo l'intrinseca "offerta di spazio" dei manufatti stessi, vietando gli usi che siano in aperto contrasto con le destinazioni originarie delle strutture esistenti, comprese le variazioni d'uso dei piani terra e seminterrati finalizzate all'utilizzo abitativo. Sono comunque confermate le attività esistenti.
8. Le attività esistenti che, all'entrata in vigore delle presenti Norme, risultino legittimamente insediate sono confermate. Gli edifici e/o manufatti sede delle suddette attività, se diverse dalle destinazioni elencate al comma 5, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
9. In tali zone il R.U.C. si attua mediante:
 - a) Piani di recupero del patrimonio edilizio, relativamente alle trasformazioni diverse da quelle previste alle successive lett. b) e c);
 - b) interventi diretti, relativamente alle trasformazioni di cui agli artt. 61 e 62 comma 1 e comma 2 lett. d);
 - c) interventi soggetti ad attività edilizia libera, relativamente alle trasformazioni di cui agli artt. 59 e 60 delle presenti Norme.
10. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di valore, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla specifica disciplina.
11. Sugli edifici non classificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva con esclusione degli interventi previsti dall'art. 62 comma 2 lettera a) delle presenti Norme se comportanti variazione dell'ubicazione nel reticolo di riferimento.
12. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui al comma precedente e di sostituzione edilizia, senza contestuale incremento di volume, dietro la presentazione di un Piano di recupero che dimostri la coerenza e l'organicità della soluzione progettuale adottata, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi del tessuto e gli allineamenti prevalenti dell'edificato preesistente e predominante, e/o superare le altezze degli edifici adiacenti.
13. Non è consentito l'incremento dei volumi e della superficie degli edifici esistenti.

14. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di dimensione inferiore a 60 mq. di Sul.
 15. E' prescritto il restauro e la conservazione integrale di tutti gli elementi, anche parziali, che rivestono interesse storico e documentario negli spazi pubblici e nelle pertinenze private che si affacciano su di essi, quali tabernacoli, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, insegne.
 16. Non è ammessa la sostituzione delle pavimentazioni lastricate tipiche e/o di riconosciuto valore storico degli spazi pubblici e privati, per le quali è invece prescritto il restauro o il ripristino.
 17. E' ammessa la realizzazione delle reti tecnologiche, compatibilmente con le normative vigenti e nel rispetto della sicurezza statica e sismica, interrato o incassato nella muratura.
 18. E' vietata l'eliminazione o la riduzione di superfici a verde sia pubbliche sia private. A tal fine i progetti edilizi dovranno essere corredati da appositi elaborati grafici relativi alle aree di pertinenza che documentino l'andamento altimetrico del terreno, la presenza di specie autoctone, l'indicazione delle opere previste.
2. Immobile posto in viale Cristoforo Colombo sn (360) Frazione di Ponte a Cappiano Fucecchio/Firenze; Attrezzature esistenti: G2-Attrezzature ad uso pubblico di interesse comune- Esistenti normata dall'Art.149 delle NTA del RUC ATTREZZATURE AD USO PUBBLICO DI INTERESSE COMUNE in cui si prevede che:
1. Il sistema delle attrezzature ad uso pubblico di interesse comune comprende le seguenti funzioni:
 - a) attrezzature per l'istruzione;
 - b) attrezzature socio/culturali;
 - c) attrezzature religiose;
 - d) attrezzature per lo sport.
 2. Il R.U.C. individua, con diversa grafia, ciascuna delle attrezzature di cui al comma 1, distinguendo tra quelle esistenti e quelle di progetto.
 3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I Capo 3 delle presenti Norme, in dette aree sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al comma 1, e/o ulteriori destinazioni specifiche quando hanno un uso pubblico.
 4. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I Capo 3.
 5. In tali zone il R.U.C. si attua mediante intervento edilizio diretto con progetti interessanti l'intera area destinata omogeneamente alle diverse funzioni od attrezzature.
 6. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di cui all'art. 70 delle presenti Norme, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla disciplina di cui agli artt. 71-72-73 e 74.
 7. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) Rc max \leq 30%;
 - b) H max \leq 8,00 ml.
 8. Sono inoltre ammesse nuove costruzioni nelle aree di previsione, secondo i parametri di cui al comma precedente.
 9. Eventuali specifiche esigenze dimensionali diverse, potranno essere documentate dal progetto, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, e di compatibilità urbanistica con il contesto, esclusivamente per il rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti per il tipo di edificio e per il regolare svolgimento delle attività previste. Sono confermate le previsioni dei Piani di Recupero approvati con Delibera del Consiglio Comunale n. 62 in data 14 novembre 2011 e n. 51 in data 24 settembre 2013.

foglio 48, particella 46, sub. 500, cat. C/2 Magazzini e locali di deposito piazza Amilcare Donnini n. 3 Frazione di Ponte a Cappiano /Fucecchio/Firenze; immobile sito nel Comune di Fucecchio, catasto fabbricati NCEU, foglio 49, particella 3, sub. 501, cat. C/1 Negozi e Botteghe viale Cristoforo Colombo sn (360) Frazione di Ponte a Cappiano /Fucecchio/Firenze;

N.B. I dati metrici riportati verranno di seguito virtualizzati tramite rapporto di riduzione e conguaglio a superficie utile abitabile per avere un parametro metrico omogeneo nella determinazione del valore dell'unità immobiliare.

Le condizioni del bene sono ordinarie.

L'immobile piazza Donnini con altezza interna media di mt. 3,27 e superficie netta interna di mq. 139,28.

L'immobile in viale Colombo con altezza interna media di mt. 3,60 e superficie netta interna di mq.125,05.

NB. Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato

Superficie commerciale (ai sensi del DPR 138/98) mq 264,33 circa

Calcolo superficie virtuale	
Superficie accessoria:	
soppalco non abitabile 35% 109,00	mq 38,15
giardino 15% di 458,20	mq 68,00
cantine non abitabile 122,00 x 35%	mq 42,07
Sup. totale virtuale dell'unità immobiliare (arrotondata ai fini della stima)	
mq. 264,33 + 68,00 + 42,07 + 38,15 =	mq. 412,55

Quesito 5 - Accertamento sullo stato del possesso

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano nella disponibilità dell'esecutato proprietario per 1/1., e risultano identificati:

1. immobile sito nel Comune di Fucecchio, catasto fabbricati NCEU, foglio 48, particella 46, sub. 500, cat. C/2 Magazzini e locali di deposito piazza Amilcare Donnini n. 3 Frazione di Ponte a Cappiano /Fucecchio/Firenze;

2. immobile sito nel Comune di Fucecchio, catasto fabbricati NCEU, foglio 49, particella 3, sub. 501, cat. C/1 Negozi e Botteghe viale Cristoforo Colombo sn (360) Frazione di Ponte a Cappiano /Fucecchio/Firenze;

Ai fini della stima verranno pertanto considerati liberi.

Quesito 6 - Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sui beni

(che resteranno a carico dell'acquirente)

Per quanto risulta al sottoscritto C.T.U. non esiste un condominio e non sussistono debiti condominiali.

Quesito 7 - Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sui beni (che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente)

Dall'esame condotto nel ventennio, previo riscontro della completezza storica della documentazione i citati immobili risultano essere gravati dalle seguenti formalità - in ordine cronologico riferite all'immobile oggetto del presente pignoramento (N.B. i documenti citati sono descritti nella documentazione agli atti e ad essi si fa riferimento per la corretta descrizione. Vedi Certificazione Ipotecaria allegata -Allegato 3).

Si riporta il gravame risultante dall'ultima ispezione ipotecaria (in Allegato 3):

- TRASCRIZIONE del 04/08/1987 - Registro Particolare 6640 Registro Generale 9835 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA derivante da Atto di compravendita (Notaio) a favore died altri di parte di immobile sito in viale Cristoforo Colombo n. 302 di un vano posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale di proprietà della e con quelle sosvrastanti di proprietà delle parti acquirenti il tutto identificato nel foglio di mappa 49 da porzione di particella 3;
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/11/1987 - Registro Particolare 9593 Registro Generale 14921 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA derivante da Atto di compravendita (Notaio) a favore di di immobile sito in piazza Donnini 3 costituito di un vano posto al piano terra ad uso magazzino della superficie di mq 130 e di un locale posto al piano primo di 17 mq detti locali fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale di proprietà e con quelle sosvrastanti ed adiacenti rappresentato al NCEU nel foglio di mappa del Comune di Fucecchio 48 di particella 46 sub 2 categoria C/2 di metri quadri 136 con RCL 516,00 , su di essa intestata altresì Cardelli Flaminia usufruttuaria parziale per un nono e la stessa è deceduta il 6.2.1978, dichiarando che in corso denuncia di consolidamento dell'usufrutto presso il competente ufficio, ed inoltre è stata presentata all'UTE variazione catastale di diversa destinazioni degli spazi interni;
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/1988 - Registro Particolare 2902 Registro Generale 15320 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE Immobili siti in FUCECCHIO(FI) rappresentato al NCEU nel foglio di mappa del Comune di Fucecchio 48 di particella 46 sub 2 categoria C/2 di metri quadri 136 con RCL 516,00. Annotazione n. 3246 del 28/12/2000 Registro generale 20153 Tipo di atto 0803 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/2000 - Registro Particolare 3949 Registro Generale 18991 Pubblico ufficiale RUTA LEONARDO Repertorio 88049 del 29/11/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a Immobili siti in FUCECCHIO(FI) rappresentato al NCEU nel foglio di mappa del Comune di Fucecchio 48 di particella 46 sub 2 categoria C/2 di metri quadri 136 con RCL 516,00. Comunicazione n. 903 del 13/04/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2011. Cancellazione totale eseguita in data 16/05/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);
- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2003 - Registro Particolare 8707 Registro Generale 13067 presentazione n.52, MINISTERO BENI E ATTIVITA ' CULTURALI Repertorio 43119 del 09/10/ 2000 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI Immobili siti in FUCECCHIO(FI) rappresentato al NCEU nel foglio di mappa del Comune di Fucecchio 48 di particella 114 categoria E3 e particella 115 sub 500 categoria B1;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2003 - Registro Particolare 14742 Registro Generale 22382 Pubblico ufficiale MINISTERO BENI E ATTIVITA ' CULTURALI Repertorio 43119 del 09/10/2000 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI Immobili siti in FUCECCHIO(FI) rappresentati al NCEU nel foglio di mappa del Comune di Fucecchio 48 di particella 46 subalterno 2 categoria C2 e particella 57 sub 8 categoria C1;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/2004 - Registro Particolare 3486 Registro Generale 5623 Pubblico ufficiale RUTA LEONARDO Repertorio 104247/18000 del 03/03/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA la vende a Meacci Patrizia Immobile sito in FUCECCHIO(FI) rappresentato al NCEU nel foglio di mappa del Comune di Fucecchio 48 e particella 57 sub 8 categoria C1;
- ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2004 - Registro Particolare 5332 Registro Generale 22523 Pubblico ufficiale RUTA LEONARDO Repertorio 107699/19323 del 21/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a per Euro 200.000,00 ipoteca su Immobili siti in FUCECCHIO(FI) rappresentati al NCEU nel foglio di mappa del Comune di Fucecchio 49 di particella 3 subalterno 2 categoria C1 e foglio di mappa del Comune di Fucecchio 49 di particella 184 categoria C1 con Annotazione n. 2124 del 08/10/2013 (PROROGA DURATA);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/01/2008 - Registro Particolare 654 Registro Generale 951 Pubblico ufficiale Repertorio 45403/10251 del 21/12/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA vende Immobili siti in FUCECCHIO(FI) rappresentati al NCEU nel foglio di mappa del Comune di Fucecchio 49 di particella 3 subalterno 1 categoria C1 viale Cristoforo Colombo 300 a Nadir SRL;
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/08/2010 - Registro Particolare 9682 Registro Generale 15577 Pubblico ufficiale Repertorio 126719/29500 del 20/07/2010 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE con capitale sociale costituito anche dagli Immobili siti in FUCECCHIO(FI) rappresentati al NCEU nel foglio di mappa del Comune di Fucecchio 48 di particella 46 subalterno 2 categoria C1 e foglio di mappa del Comune di Fucecchio 49 di particella 3 categoria 201;
- ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2013 - Registro Particolare 2314 Registro Generale 14818 Pubblico ufficiale Repertorio 131909/33117 del 26/09/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO capitale per euro 100.000,00 più interessi per un valore totale di 200.000,00 da restituire in 11 anni sei mesi con ipoteca sugli Immobili siti in FUCECCHIO(FI) rappresentati al NCEU foglio di mappa del Comune di Fucecchio 49 di particella 3 subalterno 201;
- ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2016 - Registro Particolare 774 Registro Generale 5062 Pubblico ufficiale TRIBUNALE FIRENZE Repertorio 2905/2016 del 18/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in FUCECCHIO(FI) rappresentati al NCEU nel foglio di mappa del Comune di Fucecchio 48 di particella 46 subalterno 2 categoria C1 e foglio di mappa del Comune di Fucecchio 49 di particella 3 categoria 201
- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2016 - Registro Particolare 6964 Registro Generale 10309 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI FIRENZE Repertorio 8473/2016 del 14/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in FUCECCHIO(FI) rappresentati al NCEU nel foglio di mappa del Comune di Fucecchio 48 di particella 46 subalterno 2 categoria C1 e foglio di mappa del Comune di Fucecchio 49 di particella 3 categoria 201;

Quesito 8 – Spese di gestione

Non esistono spese di gestione.

Quesito 9 - Situazione urbanistica e amministrativa

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato edificato in data anteriore al 1/09/1967 non è stato oggetto di pratiche edilizie:

1. **Fabbricato sito nel Comune di Fucecchio, catasto fabbricati NCEU, foglio 48, particella 46, sub. 500, categoria C/2 Magazzini e locali di deposito piazza Amilcare Donnini n. 3 Frazione di Ponte a Cappiano/Fucecchio/Firenze sono presenti le seguenti partiche edilizie:**
 - a) 262/1997 del 9/5/97 come intestatario "..... con oggetto "Manutenzione straordinaria Piazza Donnini, 125 Ponte a Cappiano a firma del Geom. consistente in opere edilizie quali ripristino intonaci dei locali sostituzione del controsoffitto;
 - b) Partica di condono edilizio 635/5312 del 27 marzo 1986 consistente nella individuazione di una superficie non residenziale di 3,30 mq, pratica non conclusa e non ritirata;
2. **Fabbricato sito nel Comune di Fucecchio, immobile sito nel Comune di Fucecchio, catasto fabbricati NCEU, foglio 49, particella 3, sub. 501, categoria C/1 Negozi e Botteghe viale Cristoforo Colombo sn (360) Frazione di Ponte a Cappiano /Fucecchio/Firenze, sono presenti le seguenti partiche edilizie:**
 - c) Pratica di condono edilizio 2619/10019 del 30 giugno 1987 consistente nella individuazione di un volume di 632,70 mc, pratica non conclusa e non ritirata;

- d) Pratica n. 191/1987 del 18/5/87 intestata a
consistente nella Tinteggiatura facciate del Fabbricato in Viale Colombo, 303 Ponte a Cappiano;
- e) Pratica n. 113/19 del 15 marzo 2019 di "Attestazione di conformità in sanatoria" protocollo n. 8694 del 15 marzo 2019 consistente nella sanatoria del tendone tergale definendolo "tendone in PVC non praticabile", pratica non conclusa in attesa delle integrazioni richieste dal Comune di Fucecchio protocollo 0030939 in data 20 settembre 2019, con richieste relative a 1) titolo a richiedere; 2) dichiarazione periodo avvenuto abuso; regolarità sismica.

Nella consultazione presso il Comune di Fucecchio/Edilizia e urbanistica Edilizia privata e popolare, canoni concordati, urbanistica e territorio Edilizia privata (pratiche dello Sportello Unico Edilizia):

- a. Elenco pratiche 1950-2002:
b. Elenco pratiche 2000-2015:

Evidenzia il sottoscritto C.T.U. che i progetti riferiti all'originario titolo abilitativo non risultano presenti all'archivio del Comune.

Il sottoscritto C.T.U. deve evidenziare che lo stato di fatto esaminato alla data del sopralluogo (16 OTTOBRE 2017) corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate nelle date:

1. 14/10/2016 Fabbricato sito nel Comune di Fucecchio, catasto fabbricati NCEU, foglio 49, particella 3, sub. 201, cat. C/1 Negozi e Botteghe viale Cristoforo Colombo sn (360) Frazione di Ponte a Cappiano /Fucecchio/Firenze;
2. 21/09/2016 per il Fabbricato sito nel Comune di Fucecchio, catasto fabbricati NCEU, foglio 48, particella 46, sub. 500, cat. C/2 Magazzini e locali di deposito piazza Amilcare Donnini n. 3 Frazione di Ponte a Cappiano /Fucecchio/Firenze

Espone dunque il sottoscritto C.T.U. che:

- per quanto attiene alla situazione urbanistica-edilizia le unità immobiliari composte da:
- Fabbricato sito nel Comune di Fucecchio, catasto fabbricati NCEU, foglio 49, particella 3, sub. 201, cat. C/1 Negozi e Botteghe viale Cristoforo Colombo sn (360) Frazione di Ponte a Cappiano /Fucecchio/Firenze la stessa unità non può dirsi conforme per la parte relativa al condono del 1987 non ancora concluso;
- Fabbricato sito nel Comune di Fucecchio, catasto fabbricati NCEU, foglio 48, particella 46, sub. 500, cat. C/2 Magazzini e locali di deposito piazza Amilcare Donnini n. 3 Frazione di Ponte a Cappiano /Fucecchio/Firenze non può dirsi conforme per la parte relativa al giardino ove è stato presentato un condono del 1987 non ancora concluso e per "Attestazione di conformità in sanatoria" non ancora concluso ma di difficile rilascio da parte del Comune in quanto come dichiarato "tendone in PVC non praticabile".
- per quanto attiene alla conformità catastale, le unità immobiliari risultano conformi alla planimetria depositata,

Quesito 10 - Stima

Criteria di valutazione

Riteniamo utile ed opportuno esporre brevemente i criteri generali che hanno portato alla stima del bene in questione.

In generale per la stima di un bene ci avvaliamo del contributo di operatori della piazza, dell'analisi degli annunci economici della zona risalenti all'epoca in esame e della consultazione dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, oltre alle tabelle pubblicate da riviste specializzate come da esempio" il Consulente Immobiliare" In relazione ai criteri di stima del bene si precisa e si ribadiscono alcuni concetti fondamentali. Il vero prezzo di un immobile è solo quello che viene corrisposto nel momento della compravendita al termine di una trattativa. La stima del valore indica in ogni caso elementi soggettivi, e per quanto la scienza dell'estimo tenti di essere esatta essa può giungere al massimo a determinare il più probabile valore di mercato di un

bene immobile, infatti qualunque algoritmo o formula implica l'immissione di dati ed elementi soggettivi. Qualsiasi fonte andiamo a consultare: operatori del settore, stampa commerciale, osservatori nazionali, riviste specializzate non rappresentano dei valori assoluti; infatti ciascuna di queste fonti nasce per larga parte da valutazioni di ordine soggettivo e viene poi anche interpretata in modo soggettivo. Qualunque formula venga adottata, questa implica una componente soggettiva, nel calcolo in base alla rendita, il saggio di capitalizzazione è determinante ed anche un decimo di punto percentuale che può sembrare insignificante può rappresentare una differenza di varie migliaia di euro, così come nel calcolo della superficie virtuale, l'applicazione di un coefficiente invece di un altro può comportare differenze notevoli di valore. Pertanto in pratica riteniamo che il compito del CTU, ed è il procedimento che seguiamo, sia quello di documentarsi il più possibile sui prezzi praticati in zona attraverso stampa, contatti con operatori del settore, osservatori specializzati, ma di attuare poi una mediazione personale fondata sulla propria esperienza e sul proprio buon senso, relativamente agli specifici immobili oggetto di valutazione.

Solo l'esperto saprà, in piena coscienza e con l'ausilio della propria esperienza, attribuire un giusto ed equo valore tenendo conto di una serie di fattori che sono peculiari e caratteristici del bene in questione come ad esempio la situazione alla data del sopralluogo.

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

Per quanto riguarda l'immobile sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:

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

Viene considerata infine la potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante. Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che di volta in volta, tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile. Le stime operate dallo scrivente tengono pertanto conto di tutti questi fattori (rapportati chiaramente alla situazione esaminata) per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene in oggetto.

La stima che segue è da considerarsi a corpo e non a misura. Laddove vi fossero indicazioni della superficie dei beni queste devono essere intese solo come indicative dell'ordine di grandezza della valutazione, ma, ripetiamo, la stima è da intendersi "a corpo" e non "a misura".

Stima

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

Dalla mia ricerca di mercato eseguita nel Comune di Fucecchio, è emerso che gli immobili commerciali hanno un prezzo a mq. che varia, in funzione delle dimensioni e della tipologia costruttiva, in zona sub/urbana del Comune di Montespertoli per attività commerciali in stato conservativo normale da €/mq 500,00 ad €/mq 800,00, (fonte OMI, 1° semestre 2019)

§

La ricerca è stata altresì estesa all'effettivo mercato di compravendita di immobili simili per caratteristiche, tipologia, dimensioni e posizione, risultando per zone simili gli annunci riportati di seguito (a solo titolo d'esempio):

<https://www.casa.it/vendita/commerciale/fucecchio/san-pierino/>

Fucecchio vicinanze in località San Pierino, vendesi immobile ad uso commerciale per complessivi 200 mq lordi suddiviso in vari locali, tutti da ristrutturare. Tutto il locale commerciale necessita di lavori di ristrutturazione e si affaccia sulla via principale con ottimo passaggio veicolare. Si presta a molteplici usi; l'ultimo utilizzo è stato un bar. Eccellente rapporto qualità/prezzo. Ulteriori informazioni sono disponibili presso la nostra agenzia immobiliare. Richiesta Euro 100.000,00 Riferimento 1/493B

Caratteristiche immobile
Bagni:2
Locali:5
Metri quadri: 161
Condizioni:da ristrutturare
Piano:piano terra
Totale piani:2
Classe energetica
G DL 192 del 19/08/05

Per valutare l'immobile ho inoltre tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e sulla base della ricerca di con il procedimento sintetico ho determinato il valore dell'immobile in oggetto, per comparazione con i prezzi medi attuali di altri immobili simili.

Laddove vi fossero indicazioni della superficie dei beni queste devono essere intese solo come indicative dell'ordine di grandezza della valutazione, ma, ripetiamo, la stima è da intendersi "a corpo" e non "a misura".

Stima a valore di mercato

Rimandando per la descrizione fisica delle unità immobiliari oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche al precedente paragrafo 4, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo, si indica il valore di stima unitario in €/mq 500,00 ottenendo il valore di stima pari ad 206.204,00 € - arrotondato (la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura).

Quesito 11 - Prezzo a base d'asta

Sulla base delle considerazioni di stima espresse nel paragrafo 10, considerando l'andamento del mercato immobiliare e la generale buona commerciabilità del bene immobile con il conseguente inserimento in una fascia di mercato ampia, tenendo conto dei meccanismi d'asta, il sottoscritto C.T.U. ha applicato una riduzione del 10% del valore di stima espresso, individuando pertanto il valore da porre a base d'asta come di seguito indicato:

**L'immobile piazza Donnini con altezza interna media di mt. 3,27
e superficie netta interna di mq. 139,28 + 38,15 = 177,43**

Valore di stima: 88.715,00 €

**L'immobile in viale Colombo con altezza interna media di mt. 3,60
e superficie netta interna di mq.125,05 + 68,00 + 42,00 = totale 235,05**

Valore di stima: 117.525,00 €

Totale a base d'asta

206.204,00 €

Arrotondato a

206.000,00 €

§

Quesito 12 - Divisibilità

Espono il sottoscritto C.T.U. che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura composto da due entità distinte può essere diviso in natura essendo già due unità immobiliari distinte la cui commerciabilità ed appetibilità sul mercato consentono operazioni economicamente vantaggiose in ipotesi di più lotti (due) ogni immobile non può essere frazionato.

LOTTO N 1 L'immobile piazza Donnini con altezza interna media di mt. 3,27
e superficie netta interna di mq. 139,28 + 38,15 = 177,43

Valore di stima: 88.715,00 €

Totale a base d'asta

88.000,00 €

LOTTO N 2 L'immobile in viale Colombo con altezza interna media di mt. 3,60
e superficie netta interna di mq.125,05 + 68,00 + 42,00 = totale 235,05

Valore di stima: 117.525,00 €

Totale a base d'asta

117.000,00 €

Quesito 9bis - Regime impositivo della vendita

Per quanto risulta al sottoscritto C.T.U. la vendita dei beni immobili è sottoposta al seguente regime impositivo a carico dell'acquirente:

- Imposta di Registro: 9%
- Imposta Ipotecaria: € 100,00;
- Imposta Catastale: € 100,00.

Si riporta altresì che la vendita è soggetta all'applicazione dell'aliquota IVA.

§

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

Firenze li, 19 novembre 2019

in fede,

Il CTU

ALLEGATI:

- Allegato 1- Documentazione fotografica
- Allegato 2- Corrispondenza, avvisi di ricevimento delle raccomandate e verbali
- Allegato 3- Documentazione catastale - Contratto di acquisto - Ispezioni ipotecari