

TRIBUNALE DI FIRENZE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione . n. **186 2022** R.G.

promosso da [REDACTED]

contro [REDACTED]

G.E. **Laura D'Amelio**

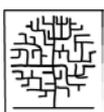
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Tecnico incaricato C.T.U.:

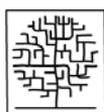
architetto **SARA GIACOMOZZI**, via Jacopo Carrucci 111 – Empoli (FI)

Il sottoscritto architetto Sara Giacomozzi con studio in Empoli (FI) via Jacopo Carrucci 111 in data 1 agosto 2022 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

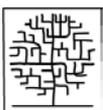
1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare 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'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
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;
13. 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).
15. effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. e **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., .**
Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.
16. **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..



SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

La sottoscritta, al fine di assolvere l'incarico;

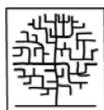
- ha esaminato il Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.;
- ha effettuato in data 18 agosto 2022 richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lastra a Signa e ha potuto accedere alla documentazione il 19 settembre 2022 con alcune integrazioni successive e svolto colloqui diretti con gli addetti all'Ufficio Tecnico Comunale (23/02/2023),
- ha acquisito in data 15/02/2023 copia dell'atto di provenienza dei beni presso l'Archivio Notarile di Firenze,
- ha fissato il sopralluogo con l'ausilio del custode giudiziario in data 14/11/2022 che è stato rimandato a causa di malattia COVID della stessa,
- ha effettuato in data 6/12/2022 il sopralluogo all'immobile alla presenza del custode giudiziario e dell'esecutato che ha consentito l'accesso all'immobile per effettuare le misurazioni, il rilievo fotografico e le verifiche generali sullo stato dell'immobile;
- ha acquisito in data 20/02/2023 copia del certificato di residenza dell' esecutato presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Lastra a Signa;
- ha svolto in data 20/02/2023 un ulteriore sopralluogo negli spazi esterni all'edificio per completare il rilievo fotografico,
- ha svolto in date diverse le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni presenti, della presenza di eventuali contratti di locazione in essere, della documentazione catastale e delle compravendite recenti nell'area di interesse per la ricerca di comparabili per la stima.

RISPOSTE AI QUESITI

1° QUESITO

(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 confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare 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'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;)

Oggetto del pignoramento sono 2 beni funzionalmente collegati situati nel Comune di Lastra a Signa (FI), in via Vecchia Pisana e più precisamente da:



- **Un appartamento** (sup.comm. 78 mq) situato in via Vecchia Pisana n.10 al primo piano di un immobile di antico impianto all'interno di un complesso edilizio originariamente destinato a mulino. All'appartamento si accede attraversando un ampio resede e quindi una piccola corte a comune con altre unità immobiliari.
- **Un' autorimessa** situata in via Vecchia Pisana s.n.c. al piano terra, in un corpo di fabbrica autonomo costruito nel 1967 e costituito da 4 autorimesse affiancate. All'autorimessa si accede attraverso un resede comune all'imbocco della strada vicinale Santa Lucia Molino che risale la collina.

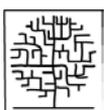
L'**appartamento** è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lastra a Signa (E466) (FI) al **foglio n.5, Particella n. 243 , Subalterno 201** con annessa la **part. 831**.

Rendita: Euro 244,03 Categoria A/4 , Classe 3, Consistenza 4,5 vani.

L'**autorimessa** è identificata al Catasto fabbricati del Comune di Lastra a Signa (E466) (FI) al **foglio n.5, Particella 833 subalterno 202** Rendita: Euro 35,58 Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 13 mq.



1. Inquadramento dell'appartamento e dell'autorimessa nel complesso edilizio (immagine Google Earth®)

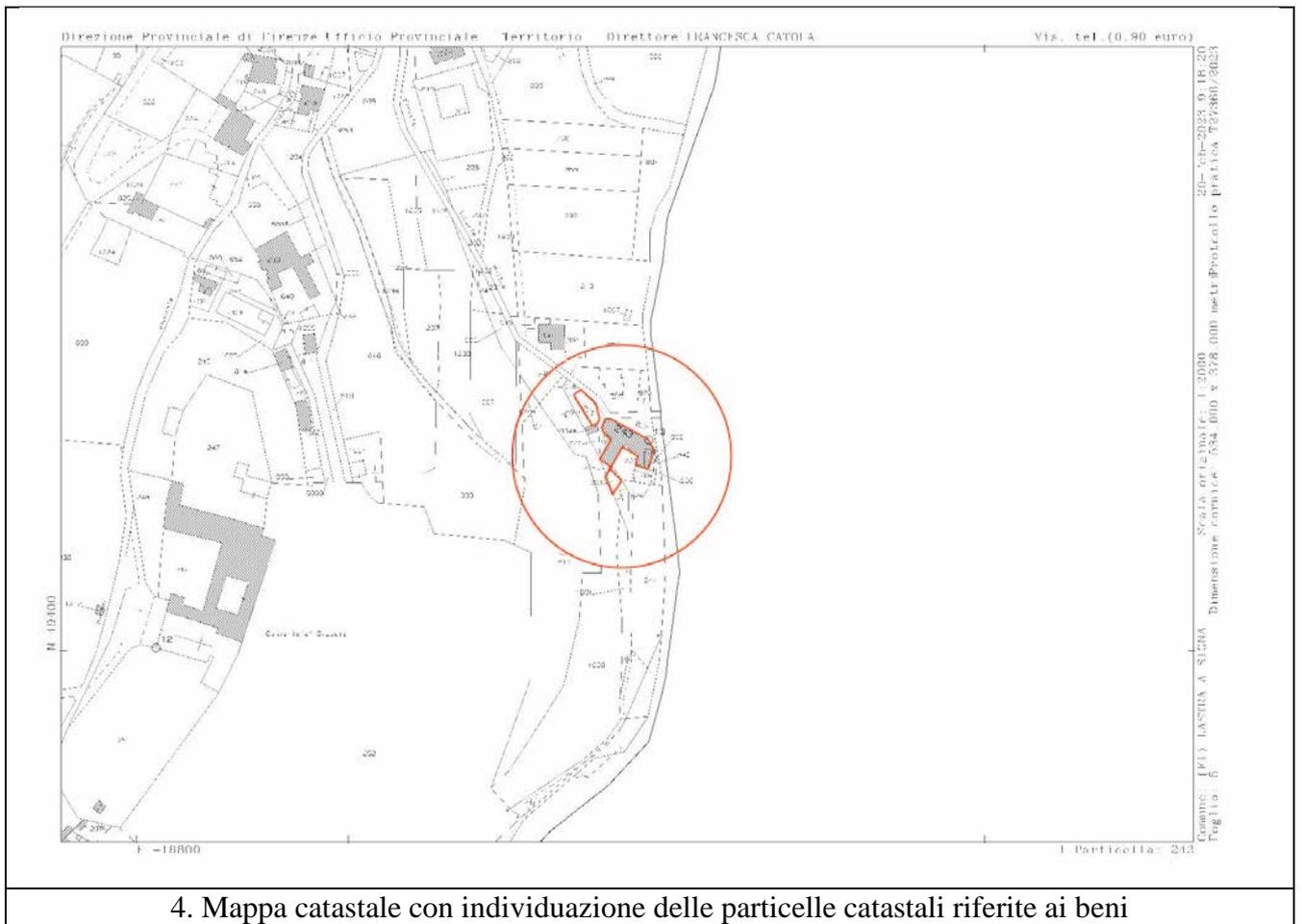




2. Individuazione dell'unità immobiliare all'interno dell'edificio. Vista da Via Vecchia Pisana

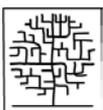


3. Individuazione dell'autorimessa. Vista dal resede comune.



4. Mappa catastale con individuazione delle particelle catastali riferite ai beni

I dati sopraindicati **corrispondono a quelli contenuti nell'Atto di Pignoramento del 20/05/2022 e della rispettiva Nota di Registrazione (R.G. 27438, R.P. 19772 del 21/06/2022)** già agli atti tranne



che per il numero civico dell'autorimessa che viene indicato come n. 10, mentre catastalmente è senza numero civico. Il bene è comunque perfettamente identificabile dalla planimetria catastale.

C'è corrispondenza tra gli intestatari catastali e i soggetti esecutati mentre la planimetria dell'immobile depositata al catasto risale al 1983 presenta diverse difformità con lo stato di fatto attuale, principalmente nella suddivisione interna dell'appartamento e nell'indicazione dell'orto. In particolare il corridoio all'ingresso è oggi suddiviso tra l'ampliamento del bagno e della stanza a sud est che è stata ampliata anche per la rimozione di una intercapedine verso la collina. La cucina ha dimensioni minori e costituisce un unico spazio giorno con la stanza centrale mentre l'area segnata ad orto è costituita da una terrazza in gran parte appoggiata su una roccia sottostante. Inoltre **la mappa catastale indica come particella 831 un'area triangolare che non corrisponde all'attuale area a terrazzo e alla planimetria catastale**. Tali difformità sia nella planimetria che nella mappa sono facilmente correggibili e non inficiano l'individuazione dei beni. (Vedi Allegato 5 Documentazione catastale).

2° QUESITO

(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.....);.....);

I beni sono stati pignorati **con Atto di Pignoramento notificato all'esecutato in data 20/05/2022** dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio unico Notifiche, Protesti ed Esecuzioni presso la Corte di Appello di Firenze- registrato con Nota di Registrazione R.G. 27438, R.P. 19772 il 21/06/2022.. Tale atto è stato **trascritto il 21/06/2022** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze (R.G. 27438, R.P. 19772) (Vedi Allegato 7 Ispezione Ipotecaria). L'Atto di pignoramento interessa la proprietà per intero dei beni.

3° QUESITO

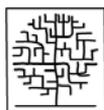
(indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti)

I beni sono pervenuti al [REDACTED] tramite l'acquisto fattone ai sigg. [REDACTED], con **atto di compravendita del 12/04/2007** ricevuto dal Notaio Andrea Simone, in Firenze (FI), **repertorio 77935/ 9056**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 13/04/2007 ai numeri **R.G.18256 R.P. 9932**. (Vedi Allegato n.6 Atto di provenienza)

4° QUESITO

(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)

I beni sono costituiti da **un appartamento** (superficie calpestabile mq.50) **per civile abitazione posto al primo piano di un immobile più ampio in via vecchia Pisana 10 e da una autorimessa**



localizzata in un edificio autonomo e staccato dal precedente, oltre al resede e alla corte a comune di accesso all'edificio e alla autorimessa.

L'immobile di antico impianto, originariamente destinato a mulino, è situato lungo il borro di Rimaggio ai piedi della collina di S Lucia, a meno di un chilometro dal centro storico di Lastra a Signa, nelle vicinanze della stazione ferroviaria e lungo la strada che collega il centro abitato con la frazione di Malmantile, nei pressi della località Ponte Torto. L'unità immobiliare è situata in un corpo aggregato che si sviluppa perpendicolarmente all'edificio principale fino ad addossarsi ai piedi della collina sovrastante.

Per accedere all'appartamento si attraversa il resede a comune dove sono presenti gli accessi alle autorimesse e svoltando a sinistra per una strettoia definita da uno sperone roccioso si giunge ad una corte comune secondaria dalla quale si diparte il vano scale condominiale. All'appartamento si accede dopo la prima rampa di scale attraverso un portoncino vetrato con struttura in alluminio anodizzato ed è così suddiviso:

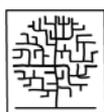
Dall'ingresso si accede al locale principale destinato a soggiorno collegato direttamente alla cucina. Sempre dal soggiorno una porta a nord est conduce alla camera da letto, mentre una porta a ovest conduce ad una stanza utilizzata come camera da letto collegata ad un piccolo ripostiglio. L'accesso al bagno è dall'ingresso. Dalla cucina un'ampia portafinestra conduce alla terrazza sulla quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio. L'appartamento è stato recentemente ristrutturato e risulta generalmente in buone condizioni: eseguito con materiali tradizionali e impianti funzionanti. La terrazza ed il ripostiglio presente su di essa presentano uno stato di degrado parziale degli intonaci e sono in parte coperti con strutture precarie in metallo, legno, pannelli di plexiglass e teli in nylon cerati. Nelle pareti della cucina e dello spogliatoio addossate alla collina sono presenti alcuni ammaloramenti della muratura dovuti all'umidità. L'autorimessa è costituita da una struttura cementizia intonacata a singola falda addossata al piede della collina e quindi seminterrata, con copertura leggermente inclinata alla quale è stata sovrapposta una guaina catramata. Non è stato possibile analizzare lo stato di conservazione interno dell'autorimessa per la sua completa occupazione di beni appartenenti all'esecutato.

Calcolo superficie calpestabile appartamento	
Locale	Superficie (mq)
Ingresso	1.50
Cucina/soggiorno	18.85
Camera	11.85
Spogliatoio	8.05
Bagno	6.35
Ripostiglio 1	1.65*
Ripostiglio 2	1.45*
Tot.	49.70

**Le misure interne dei ripostigli e dell'autorimessa sono state ricavate indirettamente in quanto al momento del sopralluogo erano inaccessibili in quanto completamente occupati da parte di beni dell'esecutato.*

La superficie calpestabile dell'appartamento è di 49,70 mq arrotondata a 50mq.

La superficie calpestabile dell'autorimessa è di circa 13 mq.



Lo strumento urbanistico comunale vigente è il **Piano Strutturale** (adottato con deliberazione C.C. n. 80 del 21/12/2017 controdeduzioni alle osservazioni approvate con deliberazione C.C. n. 34_ del_29/06/2018) e il relativo **Piano Operativo** (approvato dal Consiglio Comunale di Lastra a Signa con delibera n.70 del 28/09/2021 ed efficace dal 17/12/202).

Il Piano Strutturale classifica l'area come 'Area rurale periurbana' ricadente in 'Ambito panoramico' e in 'Fascia di rispetto cimiteriale' e l'edificio che ospita l'appartamento come **Edificio di elevato interesse storico architettonico** della tipologia E: '*Unità edilizia residenziale prenovecentesca o novecentesca isolata o in piccole aggregazioni*' e l'edificio dell'autorimessa come **Edificio esistente a destinazione non agricola non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né a quella delle Unità di interesse storico.**

La disciplina delle trasformazioni ammissibili è contenuta nelle **Norme Tecniche di Attuazione** del Piano operativo e in particolare:

- Art.46 per l'edificio al quale appartiene l'appartamento '**Edificio di elevato interesse storico architettonico**' prevede **interventi volti alla tutela dei caratteri connotativi** nel rispetto degli elementi di invarianza di natura paesaggistica (con conservazione della sagoma e del numero di piani, delle aperture, delle coperture, dei materiali degli intonaci e degli infissi) strutturale e distributiva (conservazione della struttura e dei caratteri distributivi originari) e dei caratteri fisici e formali degli spazi esterni (conservazione degli spazi e pavimentazioni esterne, divieto di modifica o costruzioni di nuove limitazioni)
- art.54 Per l'edificio dell'**autorimessa** prevede possibili interventi di **conservazione. trasformazione conservativa, demolizione e fedele ricostruzione, demolizione.**

Per un dettaglio delle N.T.A. del P.O. vedi Allegato n. 10

5° QUESITO

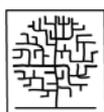
(Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare 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)

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella **piena disponibilità dell'esecutato** che la occupa e vi risiede. (Allegato 8 Certificato di residenza)

Presso l'Agenzia delle Entrate al 16/03/2023 non risultano registrati contratti di locazione che interessano i beni pignorati.

6° QUESITO

(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).

Dalle indagini svolte non emergono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene. In particolare:

- non è presente l'amministratore di condominio, non si è pertanto potuto verificare la presenza di eventuali debiti che resteranno a carico dell'acquirente.
- non esistono atti di asservimento urbanistico e i limiti di trasformazione degli immobili sono indicati dagli strumenti urbanistici come delineato al punto precedente.

7° QUESITO

(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 proprietà; 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).

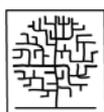
Dalla 'Certificazione storica ipotecaria' agli atti e dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate del 29/03/2023 sui beni pignorati risultano le seguenti formalità che non saranno opponibili all'acquirente (Allegato 7 Ispezione Ipotecaria):

1. TRASCRIZIONE DEL 28/01/1980 Registro Particolare 1810 Registro Generale 2542
Pubblico Ufficiale GIUSEPPE DE MARTINO NORANTE Repertorio 12805/5014 Atto TRA VIVI
– **COMPRAVENDITA** A favore di [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE del 24/08/2006 - Registro Particolare 26894 Registro Generale 45834
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 50/59 del 21/11/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
A favore di [REDACTED]

2. TRASCRIZIONE del 13/04/2007 - Registro Particolare 9932 Registro Generale 18259
Pubblico ufficiale SIMONE ANDREA Repertorio 77935/9056 del 12/04/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
A favore di [REDACTED]

3. TRASCRIZIONE del 13/04/2007 - Registro Particolare 9933 Registro Generale 18260
Pubblico ufficiale SIMONE ANDREA Repertorio 77935/9056 del 12/04/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
A favore [REDACTED]



4. ISCRIZIONE del 13/04/2007 - Registro Particolare 3709 Registro Generale 18261
Pubblico ufficiale SIMONE ANDREA Repertorio 77936/9057 del 12/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO. Capitale 140.000€, tasso interesse annuo 5,15 % Durata 25 anni Totale 280.000€
A favore di : [REDACTED]
Contro [REDACTED]

5. ISCRIZIONE del 06/03/2009 - Registro Particolare 1411 Registro Generale 11716
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 107465/71 del 19/02/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2982 del 17/10/2013 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

6. TRASCRIZIONE del 21/06/2022 - Registro Particolare 19772 Registro Generale 27438
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5311/2022 del 20/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di : [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Le spese di cancellazione per i punti 4 e 6, previste a carico della procedura, ammontano approssimativamente a **850 €**

8° QUESITO

(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).

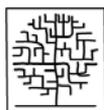
Non sono state rilevate spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria dell'edificio in quanto non risulta essere presente un amministratore di condominio.

9° QUESITO

*(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.**)*

9.1 PRESENZA DI DIFFORMITÀ CATASTALI

9.1 La mappa catastale non è conforme con lo stato attuale in particolare per la part. 831 che risulta per forma e collocazione diversa dall'area oggi occupata dal terrazzo.



9.1.a La **distribuzione attuale dell'appartamento non è conforme** all'elaborato planimetrico presente al catasto che risale al 1983 e non presenta gli aggiornamenti dovuti alle importanti opere di ristrutturazione che sono state svolte in seguito. **Si dovrà quindi procedere alla presentazione di un aggiornamento planimetrico catastale** che riporti la distribuzione attuale dell'unità immobiliare e della conseguente variazione di classamento e di superficie catastale. Costo previsto 500€

9.1.b L'elaborato planimetrico dell'autorimessa è conforme allo stato attuale.

9.2 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA DEL BENE

9.2. I locali dell'appartamento e l'autorimessa **risultano conformi alla loro destinazione d'uso** e alle norme previste dal Regolamento Edilizio Vigente (Variante n.9 Gennaio 2015). Si rileva che il locale designato come 'spogliatoio' è oggi utilizzato come stanza da letto sebbene la sua superficie sia inferiore ai 9 mq (art. 45.3.13 del Regolamento Edilizio Comunale): può quindi essere utilizzato solo come vano per abitazione non permanente.

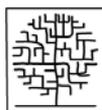
9.3 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA

9.2.a **L'appartamento oggetto del pignoramento fa parte di un edificio costruito in data anteriore al 1° settembre 1967** (risulta presente già nella cartografia del Catasto Leopoldino). In seguito sull'appartamento sono state operate numerose trasformazioni edilizie concesse dal Comune di Lastra a Signa attraverso i seguenti strumenti autorizzativi:

Licenza di costruzione n. 114 /1967 rilasciata il 21 giugno 1967 intestata a [REDACTED] Lavori per l'ampliamento dei servizi delle case di abitazione poste in via Vecchia Pisana località Rimaggio. I lavori hanno visto l'ampliamento dei bagni in oggetto sul fronte ovest dell'edificio.
D.I.A. n.3325 del 13 gennaio 2007 rilasciata a [REDACTED] (committente titolare di compromesso di vendita) [REDACTED] (proprietari). Modifiche interne e rifacimento degli impianti idro termo sanitari ed elettrico. I lavori sono sospesi per crolli durante l'esecuzione dei lavori 23 luglio 2007
ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ IN SANATORIA n. 16/2015 del 07/05/2015 per l'avvenuta esecuzione di opere edili e opere di adeguamento alla pratica edilizia 3325 del 2007 con modifiche alla distribuzione interna degli spazi.
S.C.I.A. n. 5520 del 02/07/2015 Realizzazione di tettoia esterna, finestra tergle con lievi modifiche sia interne che a finestre esistenti da eseguirsi in via Vecchia Pisana 10. Oltre al pergolato di copertura della terrazza sono previste modifiche (ampliamento) delle aperture. Nella fine lavori del 30/06/2018 si dichiara la parziale esecuzione dei lavori: la modifica delle aperture è stata realizzata, mentre il pergolato non è stato eseguito.
S.C.I.A. n.5533 del 11/1/2019 Realizzazione della tettoia a sbalzo e ampliamento del locale tecnico sottostante. La SCIA di durata triennale è scaduta e i lavori non sono stati eseguiti. La struttura precaria esistente è stata realizzata in modo non conforme alle autorizzazione ottenute e per questo il progettista e Direttore dei lavori ne ha intimata la immediata dismissione in data 18/03/2021.

Ricadendo l'immobile in area a vincolo paesaggistico la suddetta documentazione è stata preceduta e corredata dalle seguenti autorizzazioni paesaggistiche:

<u>Aut. Paesaggistica n. 1236 del 30/12 /2013</u> Realizzazione di Tettoia esterna e modifica di alcune finestre e tramezzi interni
Variante ad autorizzazione paesaggistica n. 1236 del 30/12/2013. Richiesta n. 559 del 27/06/2014.
Autorizzazione paesaggistica n. 915 del 02/02/2018
Autorizzazione paesaggistica n. 1399 del 19/10/2018



E' stata infine presentata una richiesta di Autorizzazione Paesaggistica:

Autorizzazione . Paesaggistica 1345 del 13/07/2022

Realizzazione di copertura a sbalzo per copertura del terrazzo e ampliamento del locale tecnico sul terrazzo.

A tale autorizzazione non è seguito alcun Inizio attività e i lavori non sono ad oggi stati eseguiti.

Lo stato attuale è **parzialmente difforme** da quello autorizzato dalla S.C.I.A. 5533 del 2019 per i seguenti motivi:

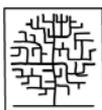
- 1) La presenza di strutture precarie a parziale copertura della terrazza,
- 2) Minima differenza nella distribuzione interna che interessa il muro divisorio tra cucina e spogliatoio.

Per risolvere tali difformità sarà necessario demolire le strutture esterne provvisorie, mentre per la distribuzione interna **non sarà necessario procedere a richiesta di sanatoria** in quanto le differenze sono molto limitate e rientrano nelle tolleranze costruttive previste dalla L.R. 1 dicembre 2021, n. 47 art.28. Per svolgere i lavori di demolizione e smaltimento dei materiali di copertura della terrazza si prevede **una spesa di 500€**

9.2.b L'autorimessa fa parte di un edificio autonomo che ospita 4 autorimesse e che è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 con la seguente licenza:

Licenza di costruzione n. 72 /1966 rilasciata il 22 agosto 1966 intestata a ██████████ Costruzione locali ad uso ripostigli annessi alla casa.

Su di essa non risultano modifiche successive. Risulta pertanto **conforme alla strumentazione urbanistica**.



10° QUESITO

(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.)

Per la **valutazione** dei beni in oggetto, si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Sono state utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

In particolare si è constatata l'**assenza di un numero significativo di vendite forzose che abbiano avuto un buon esito** e si è proceduto nell'analisi degli atti pubblici delle compravendite recenti riferite ad immobili dalle caratteristiche confrontabili, applicando il metodo MCA indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Tale procedimento di stima permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. E' stata quindi svolta la ricerca di contratti di compravendita recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare e allo stesso limitrofi. attraverso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

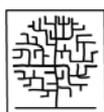
Per l'**appartamento** la ricerca ha selezionato 3 comparabili oggetto di compravendite recenti, 2 dei quali riferiti a beni collocati nello stesso edificio del bene oggetto della presente procedura. E' stata quindi effettuata l'omogeneizzazione delle caratteristiche considerando il piano dell'appartamento, lo stato conservativo, il taglio, la luminosità e l'esposizione, e si è giunti **ad un prezzo medio di 2.000 €/mq**. Tale valore è in linea con i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito alla area extraurbana del Comune di Lastra a Signa per il secondo semestre del 2022, riferiti alla tipologia 'Abitazioni civili' che individua un range di valori tra 1.550 e 2.300 €/mq.

Si è quindi proceduto con il calcolo della **superficie commerciale** redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari

Calcolo superficie commerciale				
Vani principali e accessori diretti			Coeff. Omog.	
Piano primo	70 mq		1	70
Terrazzo	26		0.30 fino a 25 0.1oltre 25	7.6
Vani accessori indiretti				
Locale tecnico	2		0.25	0.5
Tot.				78.1 arrotondato a 78

La superficie commerciale risulta di **78 mq.**

Il valore di mercato dell'immobile viene stimato quindi in $2.000 \text{ €/mq} \times 78 \text{ mq} = \text{€156.000}$



Lo stesso procedimento è stato eseguito per il calcolo del valore dell'autorimessa confrontando le vendite recenti nelle vicinanze del bene e sono stati individuate 3 compravendite di cui una appartenente allo stesso edificio del bene pignorato e direttamente confinante con esso.

Si è giunti alla stima **di 635€/mq.**

La superficie commerciale dell'autorimessa è di 15mq.

Il valore di mercato **dell'autorimessa** è stimato quindi di $635€/mq \times 15 \text{ mq} = \mathbf{€9.525}$

Il valore di mercato **totale dell'appartamento e dell'autorimessa** è di $156.000 + 9.525 = \mathbf{165.525€}$
arrotondato a 165.500€

Tale valore si intende a corpo e non a misura anche se, ai fini di un riscontro oggettivo, sono stati svolti calcoli e prospetti con riferimenti metrici ed applicazioni di parametri e percentuali.

11° QUESITO

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.

Per la definizione del prezzo base d'asta si considera:

- 1) Riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.

$$165.500€ \times 0.9 = 148.950 €$$

- 2) Riduzione per lavori di demolizione e smaltimento di struttura di copertura della terrazza (500€)

$$148.950 € - 500 € = €148.450$$

- 3) Riduzione per oneri previsti per l'aggiornamento catastale (500€)

$$148.450€ - 500€ = 147.950€$$

Il prezzo base d'asta viene arrotondato a **148.000 €**

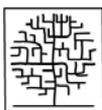
12° QUESITO

. **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;

Il bene non presenta particolarità per cui possa risultare non appetibile sul mercato.

Dato che l'autorimessa è un bene funzionale alla fruizione stessa dell'appartamento, **si ritiene opportuno mantenere uniti i 2 beni (appartamento e autorimessa) in un unico lotto**, dato che la loro separazione comporterebbe una riduzione del valore di stima complessivo.

13° QUESITO

(indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.)

Il bene è di proprietà di persone fisiche e quindi **non soggetto ad I.V.A.**

14° QUESITO

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

E' presente un solo lotto composto da un appartamento posto primo piano di via Vecchia Pisana 10 nel comune di Lastra a Signa (sup. comm. 78 mq) all'interno di un edificio di impianto storico in buono stato conservativo sia per quanto riguarda le parti comuni che l'appartamento e da una autorimessa (sup.comm.15mq) posto nelle immediate vicinanze dell'appartamento.

Il bene è occupato dall' esecutato che vi risiede.

Il valore di mercato stimato ammonta a **€165.500 (centosessantacinquemilacinquecento)** e il prezzo base d'asta è valutato in **€148.000 (centoquarantottomila).**

Io sottoscritto, con la presente relazione che si compone di n. 16 pagine e n. 10 allegati, ritengo di aver risposto ai quesiti e di aver adempiuto all'incarico conferitomi; rimango a disposizione per quanto di mia competenza.

La presente relazione viene inviata alla parte esecutata e depositata in Cancelleria tramite invio telematico, compresa copia epurata.

ALLEGATI

1. Tabella riepilogativa
2. Rilievo fotografico
3. Avvisi di ricevimento delle raccomandate
4. Verbale sopralluogo
5. Documentazione catastale
6. Atto di provenienza
7. Ispezioni ipotecarie
8. Certificato di residenza dell' esecutato
9. Rilievo metrico dell'appartamento
10. Estratto delle N.T.A. del Piano Operativo.

Empoli, 1 aprile 2023

arch. Sara Giacomozzi

