

# TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile  
Esecuzioni Immobiliari

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*PROCEDURA ESECUTIVA N. 194/2021 R.G.*

Promossa da xxxxxxxxxxxxxxx

Contro

xxxxxxxxxxxxx + 1

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Laura D'Amelio**

PROSSIMA UDIENZA 28.02.2023



Fucecchio – Via Romana Lucchese 2 – loc. Ponte a Cappiano

Empoli, 18.01.2023

IL CTU

Geom. Teresa Pepe



## **PREMESSA**

La sottoscritta **Geometra Teresa PEPE**, con studio professionale in Empoli Via G. Giusti n° 6, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 3761/12 e all'albo dei C.T.U. di questo Tribunale al n° 6062, con ordinanza del 18.11.2021 nominata, dal sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, CTU nella procedura esecutiva n. 194/2021 R.G., dopo aver prestato il giuramento di rito ed eseguiti i necessari accertamenti rassegna la presente relazione in risposta ai quesiti posti dal Giudice.

In data 02.03.2022 la sottoscritta ha inviato comunicazione dell'inizio operazioni peritali e del sopralluogo a mezzo lettera raccomandata agli esecutati e a mezzo pec al legale del creditore procedente per il giorno 21.03.2022 ore 10,00.

Il sopralluogo è stato effettuato nella suddetta data alla presenza del sig. XXXXX (esecutato) e dell'incaricato per l'Isveg Sig. XXXXXXXX.

Durante il sopralluogo è stata attuata una ricognizione dei luoghi diretta al rilevamento dello stato attuale degli immobili con misurazione dei locali interni e con riprese fotografiche sia interne che esterne; è stato redatto il verbale di sopralluogo. (cfr. allegato 2 – fascicolo comunicazioni e verbali di sopralluogo).

## **RISPOSTA AI QUESITI**

Si procede di seguito a rispondere in dettaglio ai quesiti del giudice redigendo la relazione secondo il seguente indice generale.

### **INDICE GENERALE**

<b>1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....</b>	<i>pag. 3</i>
<b>2) ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO.....</b>	<i>Pag. 4</i>
<b>3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA.....</b>	<i>Pag. 4</i>
<b>4) DESCRIZIONE DEL BENE.....</b>	<i>Pag. 4</i>
<b>5) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....</b>	<i>pag. 7</i>
<b>6) FORMALITA' A CARICO ACQUIRENTE.....</b>	<i>pag. 7</i>
<b>7) FORMALITA' DA CANCELARE .....</b>	<i>pag. 8</i>
<b>8) SITUAZIONE CONDOMINIALE.....</b>	<i>pag. 8</i>
<b>9) VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA.....</b>	<i>pag. 8</i>
<b>10) DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO.....</b>	<i>pag. 9</i>
<b>11) DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA.....</b>	<i>pag. 11</i>
<b>12) APPETIBILITA' DEL BENE.....</b>	<i>pag. 11</i>
<b>13) RIEPILOGO.....</b>	<i>pag. 12</i>
<b>14) ALLEGATI.....</b>	<i>pag. 13</i>



## 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

*“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 specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell’immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l’instestario 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 dell’acatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l’identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedendo 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;*

Quanto oggetto di relazione è una unità abitativa terra-tetto che si sviluppa al piano terra e piano primo e censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel Comune di Fucecchio come segue (cfr. allegato 3 – Fascicolo documentazione catastale):

Foglio di mappa	particella	sub	Zona cens	classamento				
				categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
48	83	300		A/3	3	7 vani	Totale 141 m <sup>2</sup>	€. 560,36
	84						Totale escluso aree scoperte 139 m <sup>2</sup>	

Come confermato dalle visure storiche catastali, dall’estratto di mappa e planimetrie catastali.

La planimetria catastale in atti presenta alcune difformità rispetto allo stato di fatto che dovranno essere comunque oggetto di accertamento di conformità come meglio specificato al successivo punto 9; pertanto le spese necessarie per la regolarizzazione catastale sono valutate al suddetto punto 9 insieme agli altri costi per la regolarizzazione urbanistica.

**CONFINI** : Via Romana Lucchese, p.lla 82, p.lla 91 s.s.a.

L’identificazione catastale nonché l’ubicazione sopra riportata corrisponde a quanto indicato nell’atto di pignoramento immobiliare con la precisazione che nella visura



catastale è riportato come indirizzo “Corso Giacomo Matteotti n. 62” anziché Via Romana Lucchese n. 12.

## **2) ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO** (cfr. allegato 7 – Fascicolo conservatoria)

*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...);*

Atto di pignoramento immobiliare del 15.06.2021 rep. 3457 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28.07.2021 registro particolare n. 11641 registro generale n. 16408 gravante sull’unità immobiliare oggetto di pignoramento a favore di XXXXXXXX e contro XXXXX e XXXXX per la piena proprietà.

*Si evidenzia che nel certificato di residenza rilasciato dal Comune di Fucecchio e allegato alla presente (cfr. allegato 6) per il signor XXXXXXXX è indicato il cognome XXXXXXXX*

## **3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA** (cfr. allegato 4 – Fascicolo atto di provenienza)

*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;*

Dalla verifica della documentazione prodotta e dalle indagini eseguite risulta che :

L’immobile oggetto di esecuzione è stato acquistato dagli esecutati coniugi in regime di separazione dei beni a mezzo atto di compravendita ai rogiti del notaio XXXXXXXX del 15.02.2010 Repertorio n. 125755 Raccolta n. 28801 registrato a Empoli il 23.02.2010 vol. 376 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pisa in data 24.02.2010 Reg. Part. 2057 Reg. Gen. 3370.

Si allegano copia dell’atto e della relativa nota di trascrizione.

## **4) DESCRIZIONE DEL BENE** (cfr. allegato 1– Fascicolo documentazione fotografica)

*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;*

L’impianto edilizio di cui fa parte il fabbricato oggetto di esecuzione è ubicato in zona periferica del capoluogo di Fucecchio nella frazione di Ponte a Cappiano, in un contesto di carattere storico in prossimità del famoso ponte mediceo.



La zona è collegata da un punto di vista viario, sono presenti servizi primari ma per gli altri bisogna raggiungere il centro cittadino distante circa 4,5 Km e comunque ben servito.

Si tratta di terra-tetto di remota costruzione che si sviluppa su due livelli per una superficie utile complessiva di circa mq. 110 oltre piccolo resede di circa mq 21.

All'immobile si accede dalla civico 12 della Via Romana Lucchese tramite ingresso a comune, inoltre attraverso un piccolo vialetto che si diparte retrostante Via Ramoni si raggiunge il resede con accesso dalla cucina.

Da un esame a vista l'edificio risulta con struttura portante verticale in muratura e solai in parte in legno ed in parte in profilati e laterizio intonacati.

Le linee architettoniche e il grado delle finiture sono molto semplici senza ornamenti di particolare pregio inoltre lo stato di manutenzione è molto mediocre.

L'unità immobiliare risulta così composta:

- al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, una camera, disimpegno e scala a comune di accesso al piano superiore a cui si accedeva anche da scala a chioccola interna che però al momento del sopralluogo risultava demolita.

- al piano primo da disimpegno due camere, bagno oltre all'ex vano scala a chioccola.

L'appartamento è corredato di un piccolo resede esclusivo al piano terra con accesso dalla cucina e di un locale di sgombero in corpo staccato dal fabbricato principale.

Complessivamente l'u.i. si presenta in un cattivo stato di manutenzione con rifiniture di basso livello, caratterizzate da pavimenti e rivestimenti in ceramica; le scala di collegamento fra il piano terra e piano primo è in pietra.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno con persiane alla fiorentina.

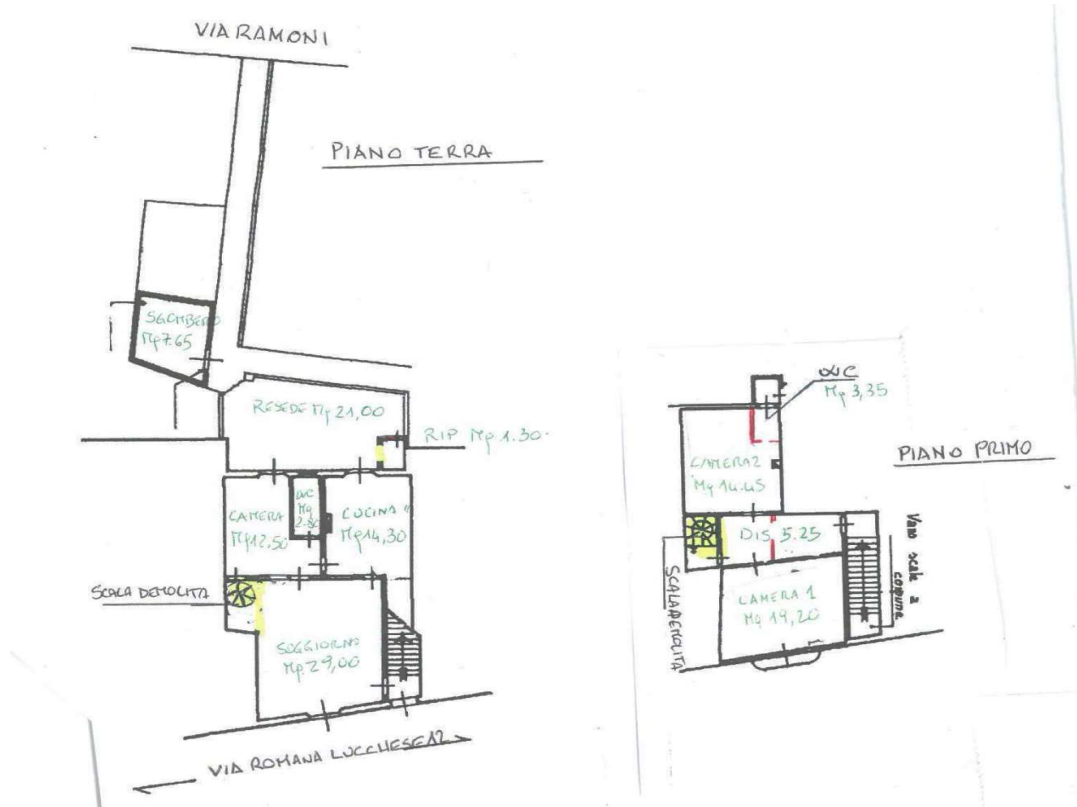
L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico di remota realizzazione e sicuramente da revisionare; non è presente impianto di riscaldamento.

Le superfici utili di quanto sopra descritto vengono riportate nella tabella e nella planimetria sottostanti:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE COMPLESSIVA
PIANO TERRA			



	SOGGIORNO	29,00	
	CUCINA	14,30	
	CAMERA	12,50	
	WC	2,80	
	RIP	1,30	
	SGOMBERO	7,65	
			67,55
	RESEDE	21,00	
PIANO PRIMO			
	DISIMPEGNO	5,25	
	WC	3,35	
	CAMERA 1	19,20	
	CAMERA 2	14,45	
			42,25
			<b>109,80 MQ</b>



Planimetria immobile

La scrivente per individuare la superficie commerciale ha calcolato la superficie lorda del fabbricato, includendo lo spessore dei muri perimetrali liberi, un mezzo dello spessore



delle murature confinate con altri edifici, i muri interni portanti e tramezzi, la superficie dei terrazzi e degli spazi esterni ridotta come da grafico seguente:

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie	Coefficiente	Totale
Piano terra abitazione	65,50	1	65,50
Piano Primo abitazione	52,50	1	52,50
Piano Terra sgombero e rip.	11,70	0,60	7,00
Resede piano terra	21,00	0,20	4,20
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>			<b>129,00 Mq</b>

#### 5) POSSESSO DELL'IMMOBILE (cfr. allegato 6 – Certificato di residenza)

*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 da 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;*

Dalle verifiche ed accertamenti eseguiti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Fucecchio nonché dalle risultanze del sopralluogo è emerso che l'immobile è occupato dagli esecutati che vi abitano con i due figli come risulta dai certificati rilasciati in data 01.03.2022 ed allegati alla presente perizia.

**Si evidenzia che nei certificati rilasciati dal Comune di Fucecchio per il signor XXXX è indicato il cognome XXXXX**

#### 6) VERIFICA FORMALITA' A CARICO ACQUIRENTE

*Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 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);

Dall'esame della documentazione del fascicolo d'ufficio, nonché dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa e da quanto è stato possibile



accertare in fase di sopralluogo, non risultano formalità che restino a carico dell'acquirente.

#### **7) VERIFICA FORMALITA' DA CANCELLARE** (cfr. allegato 7 – Fascicolo conservatoria)

*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 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.*

Dall'esame della documentazione del fascicolo d'ufficio, nonché dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17.01.2023 in conto agli esecutati e gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE contro del 24.002.2010 - Reg. Part. 666 Reg. Gen. 3372** – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO di cui all'atto not. xxxxx rep. 125756/28802 del 15.02.2010 **a favore** di xxxxxx e **contro** xxxxx e xxxx per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto della presente procedura.
- **TRASCRIZIONE contro del 28.07.2021 - Reg. Part. 11641 Reg. Gen. 16408** – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio n. 3457 del 15.06.2021 **a favore** di xxxxxxxx e **contro** xxxxxx e xxxxxxx per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto della presente procedura.

#### **8) SITUAZIONE CONDOMINIALE**

*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;*

Dagli accertamenti eseguiti non risulta costituito condominio e pertanto non ci debiti condominiali.

#### **9) VERIFICA URBANISTICA** (cfr. allegato 5 – Fascicolo urbanistica)

*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 a costruire o 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*





*obbligazioni 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.*

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fucecchio è risultato che per la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata edificata antecedentemente al 01.09.1967.

Sono stati rilasciati i seguenti permessi:

- Autorizzazione edilizia n. 325/1987 del 28.10.1987 per rifacimento delle facciate.

Non sono stati reperiti altri permessi edilizi e/o abitabilità.

Si precisa che in sede di sopralluogo, durante le fasi di misurazione sono state rilevate alcune difformità rispetto agli unici elaborati di riferimento reperiti (planimetria catastale) alcune delle quali possono rientrare nella normale tollerabilità di rilievo ed altre che invece necessitano di regolarizzazione urbanistica (modifiche nelle tramezzature e aperture, demolizione scala interna, ecc..) mediante accertamento di conformità.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare vengono valutati in €. 9.500,00 (euro novemilacinquecento/00).

In ogni caso gli aventi diritto, ricorrendone i presupposti potranno eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e s.m.i. ed all'art. 40 della legge 47/85 e smi entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Nel regolamento urbanistico vigente, l'edificio in questione ricade in *"Tessuto storico-Nucleo edilizio storico centrale di Ponte a Cappiano – utoe 9.*

Da accertamenti effettuati presso gli organi competenti il fabbricato oggetto di stima non risulta vincolato ai sensi della ex Legge 1089/39.

**10) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO** (cfr. allegato 8 – Fascicolo valori di mercato e Omi)

*Indicare il valore 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.*



I beni immobiliari oggetto di esecuzione vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano applicando il sistema sintetico-comparativo ed utilizzando come parametro il valore di mercato al metro quadrato.

E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima; anche la casuale presenza di errori aritmetici e/o arrotondamenti nelle operazioni e nel calcolo della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

Il valore di mercato unitario di riferimento è stato determinato tenendo conto dei seguenti fattori:

- caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile confrontando i prezzi di immobili residenziali con simili caratteristiche, posizione e stato di conservazione;
- Consultando i valori contenuti nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato dell'Agenzia del Territorio di Firenze, riferiti al Comune di Fucecchio nella zona Extraurbana/resto del territorio le tabelle OMI per abitazioni civili riportano valori compresi tra 1.100,00 a 1.600,00 €/mq. per immobili in stato di conservazione normali.

Si evidenzia che i valori pubblicati dall'OMI fanno riferimento al periodo del 1° semestre 2022;

- Consultando i valori contenuti nella banca del Borsino Immobiliare riferiti al Comune di Fucecchio nella zona - resto del territorio - per abitazioni civili in fascia media riportano valori compresi tra 920,00 e 1541,00 €/mq.
- Indagini di mercato effettuate presso le Agenzie Immobiliari di zona e valutazione di compravendite che riportano per la zona prezzi di vendita compresi fra un minimo di €/mq. 602,00 ed un massimo di €/mq. 1014,00

Tenuto conto inoltre, che al momento la situazione del mercato immobiliare nella zona è piuttosto statica, vista la conformazione e lo stato conservativo dell'immobile e la sua ubicazione, la sottoscritta ritiene congruo attribuire un valore al metro quadrato pari a € 700,00 al mq

Applicando alla superficie commerciale determinata al precedente punto 4 il valore

unitario sopra attribuito si ottiene il seguente **valore di mercato**:

Mq. 129,00 x € 700,00/mq = **€ 90.300,00**

**(euro novantamilatrecento/00)**



## 11) DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA

*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.*

Tenuto conto dei meccanismi di vendita all'asta, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta si ritiene opportuno applicare una riduzione pari al 10% del valore di mercato riportato al punto precedente oltre alla detrazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile per cui si ha:

Valore di mercato.....	€.	90.300,00
Riduzione 10%.....	€	9.030,00
Detrazione per variazione catastale e sanatoria.....	€	<u>9.500,00</u>
<b>Totale valore base d'asta -</b>	€	<b>71.770,00</b>

Arrotondato per eccesso a **€. 71.800,00 (euro settantunomilaottocento/00)**

## 12) APPETIBILITA' DEL BENE

*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., dell'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- *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;*

In considerazione della posizione, della tipologia e delle caratteristiche edilizie il bene oggetto della presente perizia può essere considerato mediamente appetibile sul mercato immobiliare.

L'immobile oggetto di stima è di proprietà degli esecutati, ma data la conformazione e la consistenza, non risulta possibile un frazionamento.

La vendita sarà soggetta a regime impositivo ordinario, non soggetto a Iva.

E' comunque necessario verificare la permanenza di tale regime alla data del trasferimento.

## 13) RIEPILOGO (cfr. allegato 9 – Fascicolo Tabelle Riepilogative)

*Effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);*



Nome dell'esecutato	xxxxxx cod. fisc. xxxxxxxxxx xxxxxx cod. fisc. xxxxxxxxxx
Diritto reale pignorato (specificare se intero o in quota)	Piena proprietà - quota di 1/1
Descrizione immobile	<p>Il fabbricato oggetto di esecuzione è in zona periferica del capoluogo di Fucecchio nella frazione di Ponte a Cappiano,</p> <p>Si tratta di terra-tetto di vecchia costruzione con accesso da Via Romana Lucchese 12 e che si sviluppa su due livelli per una superficie utile complessiva di circa mq. 110 oltre piccolo resede di circa mq 21.</p> <p>Le linee architettoniche e il grado delle finiture sono molto semplici senza ornamenti di particolare pregio. L'unità immobiliare risulta così composta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, una camera, disimpegno e scala a comune di accesso al piano superiore a cui si accedeva anche da scala a chiocciola interna che però al momento del sopralluogo risultava demolita.</li> <li>- al piano primo da disimpegno due camere, bagno oltre all'ex vano scala a chiocciola.</li> </ul> <p>L'appartamento è corredato di un piccolo resede esclusivo al piano terra con accesso dalla cucina e di un locale di sgombero in corpo staccato dal fabbricato principale. Complessivamente l'u.i. si presenta in un cattivo stato di manutenzione con rifiniture di basso livello, caratterizzate da pavimenti e rivestimenti in ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono in legno con persiane alla fiorentina.</p> <p>L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico di remota realizzazione e sicuramente da revisionare; non è presente impianto di riscaldamento.</p>
Estremi Catastali	<p><b>Catasto Fabbricati</b></p> <p><b>Foglio: 48 P.IIa</b> : 83 unità alla p.IIa 84 Sub.: 300 cat. A/3, classe 3, vani 7 , superficie catastale mq. 141 superficie escluse aree scoperte mq 139 - rendita catastale €. 560,36</p>
Estremi Urbanistici	<p>Nel regolamento urbanistico vigente, l'edificio in questione ricade in "Tessuto storico- Nucleo edilizio storico centrale di Ponte a Cappiano – utoe 9.</p> <p>In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fucecchio è risultato che per la costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento è stata edificata antecedentemente al 01.09.1967.</p> <p>Sono stati rilasciati i seguenti permessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autorizzazione edilizia n. 325/1987 del 28.10.1987 per rifacimento delle facciate.</li> </ul> <p>Sono state rilevate alcune difformità che possono essere regolarizzate mediante presentazione di accertamento di conformità. In ogni caso gli aventi diritto, ricorrendone i presupposti potranno eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e s.m.i. ed all'art. 40 della legge 47/85 e smi entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.</p>
Prezzo base d'asta Immobile libero Intero	<b>€ 71.800,00</b> (settantunomilaottocento/00 Euro)
Creditori iscritti (vedi art. 498 c.p.c.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA</li> </ul>
Stato occupazionale	L'immobile è occupato dagli esecutati e pertanto ai fini della procedura è da considerarsi libero.

#### 14) ALLEGATI

*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;
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avviso di inizio operazioni peritali).

Si allega alla presente relazione e ne costituisce parte integrante la seguente documentazione

- 1** – Fascicolo documentazione fotografica
- 2** – Fascicolo comunicazioni e verbali di sopralluogo
- 3** – Fascicolo documentazione catastale
- 4** – Fascicolo atto di provenienza
- 5** – Fascicolo urbanistica
- 6** – Certificato di residenza
- 7** – Fascicolo conservatoria
- 8** – Fascicolo valori di mercato
- 9** – Tabella riepilogativa

### **CONCLUSIONI**

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatole, allega la documentazione descritta in calce che ne è parte integrante e rimane a disposizione del Giudice per ogni eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Empoli lì 18.01.2023

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**(Geometra Teresa PEPE)**

