



Tribunale di Firenze

Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDENTE : _____

ESECUTATO : _____

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 285/2021

PREMESSA – Verbale di Giuramento

Con provvedimento del 19 novembre 2021 l'Ill.mo Giudice, Dott.ssa **PASQUALINA PRINCIPALE**, ha nominato CTU nella procedura citata, il sottoscritto *Geom. Stefano Zanieri* iscritto all'Albo degli Geometri della Provincia di Firenze al n. 2885/11 e all'Albo dei C.T.U. di questo Tribunale al n. 59.

La comunicazione di nomina è pervenuta per P.E.C. il 23/11/2021, a cui ha fatto seguito l'accettazione dell'incarico da parte del sottoscritto C.T.U. in data 24/11/2021.

Al conferimento dell'incarico era allegato il Verbale di Giuramento dell'Esperto e con il Quesito posto, il Giudice **ordina** all'esperto:



- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile**;
- 3) di accedere all'immobile con le seguenti regole di base:
 - a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, **inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita**;
 - b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
 - c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
 - d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);
 - e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;
 - f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
- 5) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale**;
- 6) **QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE**;

Il Giudice pone all'esperto il seguente quesito:

"Il C.T.U." 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'intestataro 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, 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;
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;
12 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 auto);
-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).



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.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

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; designa**

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode.

1 Per l'accesso si seguiranno le seguenti regole di base):

a) avvisare con raccomandata A/R il debitore della data e ora del sopralluogo;
b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
c) ove in sede di sopralluogo preavvisato il debitore sia assente o comunque non

permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2;

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.



- C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).
- D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente/intervenuti.
- E) dispone acconto a titolo di fondo spese di € 800,00, il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.
Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.
- F) precisa che le **spese sostenute** saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.

Il Giudice poneva il termine per il deposito della perizia il 10 aprile 2022, e rinviava per l'ulteriore corso all'udienza del **10 maggio 2022** alle ore 10,40.

Come da richiesta del G. E. :

I °A) Esaminato i documenti necessari depositati , acquisendoli dalla piattaforma P.C.T. come documentazione utile per l' espletamento dell'incarico ;

II °A) si è proceduto, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg srl) con comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina del custode fissando il sopralluogo per il giorno 21/12/2021 nei luoghi in esecuzione siti in Fucecchio , Via Camaldoli 22 . a mezzo raccomandata A R indirizzata il 2/12/2021 al creditore procedente e al debitore (Vedi **ALL./1**)

III °A) : I debitori non hanno ritirato la raccomandata , e pertanto al primo sopralluogo fissato non si è potuto visitare gli immobili (vedasi verbale sottoscritto dal CTU e dal Custode- Verbale n°1 del 21/12/2021 di inizio operazioni Peritali – **ALL./2**).

Veniva depositato nella cassetta della posta sull'esterno dell'immobile la documentazione , il foglio notizie per l'esecutato ed i recapiti telefonici e di mail del CTU.

Nei giorni successivi l'esecutato contattava il CTU per consentire il sopralluogo agli immobili che avveniva quindi senza l'uso della Forza Pubblica , in data 26 gennaio 2022 vedasi verbale di sopralluogo allegato "**ALL./2**" ;

IV-V-VI °A) : l'esecutato ha in parte ottemperato agli adempimenti di rito , dichiarando di non essere in grado di fornire in copia il titolo di acquisto con il quale gli è pervenuto il bene , già ricevendo con la detta Racc. il " foglio notizie " predisposto dal G.E. , ed ancora fornendo in copia documento d'identità in corso di validità al custode nominato.



Il C.T.U. risponde ai quesiti :

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1 Confini, dati catastali, corrispondenza con quelli del pignoramento

Il bene oggetto di pignoramento, è individuati e trova corrispondenza con quello oggetto di pignoramento al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio con la seguente consistenza ed individuazione catastale :

A) – Appartamento di civile abitazione da terra a tetto posto in Comune di Fucecchio (FI) , Via Camaldoli nc. 22 , posto al piano terreno e primo e composto da: soggiorno , cucina e ripostiglio sottoscala al piano terra , corridoio -disimpegno zona notte, due camere da letto e bagno al piano primo , resede esclusivo di pertinenza dell'immobile di 55 mq e con annesso terreno ortivo confinante col resede di cui sopra della consistenza di 96 mq.

L'immobile è Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio nel Foglio di mappa 64, mappale 93 , Subalterno 1 , e mappale 468 senza subalterno relativamente al resede di pertinenza esclusivo, P. T-1°, Cat. A/3, Cl. 5, Cons. vani 5,5, Sup. 102 mq, Rendita Cat. € 624,91 mentre il terreno ortivo risulta identificato nel Foglio di mappa 64 dalla particella 1139, qualità seminativo arborato, classe 1, Superficie 96 mq, Reddito dominicale euro 0,70 e Agrario euro 0,37.

Si precisa che i dati catastali corrispondono a quelli del Pignoramento.

Confini: Via di Camaldoli ; Prop. [REDACTED] Prop. [REDACTED]

1.2 Univoca individuazione dei beni

Il bene sopraindicato risulta **correttamente identificato** nelle planimetrie catastali esistenti e negli estratti di mappa in atti al Catasto Terreni, per cui non si ravvede la necessità di provvedere agli aggiornamenti degli atti catastali (vedasi **ALL./3 e ALL./4**)..

2. ATTO DI PIGNORAMENTO

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

Pignoramento immobiliare, emesso dall'Uff. Giudiziario presso la Corte d'Appello di Firenze in data 02/08/2021 rep. 4989, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa il 06-10-2021 ai n. 20537 / 14518 R.P. a favore di

[REDACTED]

L' unità immobiliare e le sue pertinenze ,sopradescritta al punti A) sono state pignorate per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (in comunione legale dei beni con :) i.e. , e per la rimanente quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ (in comunione legale dei beni nei confronti di :

3. ATTO DI PROVENIENZA

Il bene di cui al punti A) è pervenuto agli attuali proprietari :

.

il $\frac{1}{2}$ (in comunione legale



la quota di ½ (in comunione legale

a seguito dell'acquisto effettuato con :

-Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Valeria Pansa Longobardo stipulato in data 29 luglio 2003 , rep. 70570 fasc. 4466 registrato a Empoli il 30 luglio 2003 al n° 3525 e trascritto All'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il 05/08/2003 ai n. 11421 di Registro Particolare e 17328 di Registro Generale (ALL./5). ;

4- DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

A) – Appartamento di civile abitazione da terra a tetto articolato su due piani fuori terra posto in Comune di Fucecchio , Frazione San Pierino in Via Camaldoli nc. 22 , facente parte di un fabbricato costituito da due piani fuori terra .

L'epoca di costruzione del fabbricato è antecedente all'1/9/1967 ;

l'unità immobiliare è , composta al piano terreno da soggiorno , cucina, e ripostiglio sottoscala , ed al piano primo da due camere , bagno e disimpegno , oltre a resede di terreno della superficie di mq. 55 e ulteriore terreno ortivo della superficie di 96 mq.

(Vedasi Foto Vedasi Foto degli interni ed esterni dell'immobile - ALL./6 Documentazione Fotografica)

La superficie calpestabile dell'appartamento è di mq. 79,09 ;

L'altezza utile interna è 2,70 mt.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti :

Pareti esterne: Intonacate;

Pareti interne tinteggiate di bianco.

Soffitti: intonacati e tinteggiati di bianco;

Pavimenti in gres porcellanato Piastrelle di formato 30 x 30 e caratteristiche differenti per il bagno .

Infissi: Finestre in legno di pino, con vetro doppio, con persiane esterne.

Porte: in legno tamburato tipo quercia, di disegno classico, con imbotti dello stesso legno.

Maniglie di disegno classico.

Impianti : Riscaldamento singolo a gas metano ; elettrico ed idrosanitario , tutti di epoca risalente all'ultima ristrutturazione (1999) per i quali non è reperibile certificazione di conformità ai sensi della L. 46/90.

Lo stato di conservazione dell'immobile , al momento del sopralluogo era normale .

4.1 Determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile A)

La superficie commerciale complessiva, derivante dall'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione risulta dal seguente quadro riepilogativo:



SUPERFICIE UTILE E OMOGENEIZZATA DELL'IMMOBILE

IMMOBILE VIA CAMALDOLI 22 - FUCECCHIO				
PIANO	VANO D,	SUPERFICIE	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
T	SOGGIORNO	20,36	100%	20,36
T	CUCINA	13,72	100%	13,72
T	RIP. SOTT	3,5	100%	3,5
1	CAMERA	15,58	100%	15,58
1	CAMERA	10,22	100%	10,22
1	BAGNO	5,96	100%	5,96
1	DISIMPEGNO	2,56	100%	2,56
1	CORRIDOIO	4,34	100%	4,34
1	SCALA	2,85	100%	2,85
T	RESEDE ESC	55	2%	1,1
T	ORTO	96	5%	4,8
TOTALE				84,99

N.B. La superficie utile lorda è stata calcolata, sulla base del Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio sulla base del D.P.R. 138/1998, come segue: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 2% delle superfici del esede esclusivo e 5% della superficie del terreno ortivo.

La superficie è stata poi arrotondata per difetto o per eccesso come stabilito dal D.P.R. 138/1998.

4.2 Destinazione urbanistica prevista immobile A)

Nel R.U.C vigente, l'immobile risulta inserito in Zona A2 – tessuto storicamente consolidato ;

Vincoli : nessuno

Piano strutturale vigente : UTOE 4- San Pierino ;

Invarianti : Sistemi insediativi

Per il terreno ortivo è stato richiesto al Comune di Fucecchio il Certificato di destinazione urbanistica che è stato rilasciato in data 10 marzo 2022 , dal quale risulta che il terreno in questione non ha destinazione agricola e costituisce quindi pertinenza dell'unità immobiliare urbana . Il C.D.U. con l'estratto di mappa che evidenzia il terreno in questione risulta nell'allegato **ALL.17**

5- POSSESSO IMMOBILE

Riguardo al possesso dell' immobile, unitamente al custode nominato , durante la visita di sopralluogo all'immobile , si è accertato che l'immobile è nella disponibilità e occupato dall'esecutato

Come da richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate in data 18/01/2022 – Protocollata in data 19/01/2022 al n° 11453, a cui la stessa Agenzia delle Entrate ha risposto in data 26/01/2022 che non risultano registrati atti inerenti i beni oggetto di esecuzione. (vedasi **ALL.18**).



Non risultano quantificabili per l'immobile spese fisse annue di gestione e manutenzione .

9- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Immobile A) LOTTO UNICO

9.1.A Corrispondenza del bene agli atti amministrativi (comunali e catastali)

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Fucecchio , attraverso accesso agli atti effettuato con richiesta del 25 novembre 2021 emerge che il fabbricato è stato edificato, antecedentemente all'1/9/1967, e che successivamente a tale data è stato oggetto di interventi edilizi in forza dei seguenti titoli abilitativi :

- **D.I.A. per Interventi soggetti ad asseverazione ai sensi dell'art. 2 della L. 662/96 PRATICA n 332/1999** del 30-06-1999 prot. 14211; Proprietari
(Ristrutturazione di fabbricato per civile abitazione – opere interne);

-**Variante Finale alla D.I.A. n 332/1999** depositata in data del 05-10-2000 Prot. 22368 ; Proprietari (Esecuzione di opere interne e piccole modifiche esterne al fabbricato);

Si precisa che dal riscontro dello stato attuale dell'immobile , con i titoli abilitativi sopra indicati , non si rilevano difformità sotto il profilo edilizio per le quali sia necessario procedere a pratica di sanatoria e pertanto l'immobile risulta nello stato attuale in cui si trova trasferibile in base alle normative edilizie urbanistiche vigenti.

10- VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Immobile A) – Appartamento Via Camaldoli nc. 22 – FUCECCHIO

Per la valutazione dell'abitazione abbiamo calcolato la Superficie Omogeneizzata o convenzionale (Sc), attribuendo i coefficienti di omogeneizzazione relativi ad ogni tipologia di superficie, seguendo le linee guida del DPR 138/98 e secondo gli usi e consuetudini. Sono stati individuati i prezzi degli immobili residenziali, relativi alla localizzazione, tipologia e stato di conservazione, ricavati sul territorio, dal bollettino dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare e Immobiliare .it, riferiti al secondo semestre 2021, mediandoli con i valori di mercato reperiti in loco.

La superficie Convenzionale (Sc) dell'appartamento è 84,99 mq.

La valutazione degli immobili residenziali nella zona urbana del territorio, riferita alla tipologia di Abitazioni di tipo economico , riferito alla tipologia terratetto in uno stato di manutenzione e conservazione " normale" , è la seguente:

TIPOLOGIA IMMOBILE	FONTE	VALORE MIN MQ.	VALORE MEDIO A MQ.	VALORE MAX A MQ.
TERRATETTO/APP ECON	BORSINO IMMOBILIARE	900,00 €	1 175,00 €	1 450,00 €
TERRATETTO/APP ECON	IMMOBILAIRE.IT	1 100,00 €	1 325,00 €	1 550,00 €
TERRATETTO/APP ECON	Omi AdE - 2 sem 21	1 100,00 €	1 325,00 €	1 550,00 €
V. medio di mercato/mq			1 275,00 €	



Valore assegnato Euro 1.275,00 /mq

Valore di mercato Abitazione piena propr. 1/1, libera :

Euro 1.275,00 x 84,99 mq = Euro 108 362,25 (EuroCentoottomilatrecentosessantadue/25)

11- PREZZO A BASE D'ASTA

Immobile A) – Appartamento Via Camaldoli nc. 22 – FUCECCHIO

Tenendo conto dei meccanismi d'asta che non agevolano la vendita degli immobili per le difficoltà di visita del bene, considerate le dimensioni del lotto, si considera il seguente coefficiente riduttivo:

Riduzione 10% e quindi..... : (Euro 108 362,25 x 10% a detrarre: € 10 836,23)

Valore a base d'asta piena proprietà 1/1, libero

(€ 108 362,25 - 10 836,23)=

Euro 97.526,03 (Euro novantasettemilacinquecentoventisei /03)

12 - IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTE DI BENE INDIVISO:

- il valore come al punto 11 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

Il pignoramento si riferisce all'intera quota 1/1 del bene sopra descritto;

Il Compendio pignorato non è divisibile in natura, trattandosi di un bene non frazionabile;

Il valore del bene è il seguente:

Abitazione – **Valore di Mercato Libero € 108.362,25;**

Base d'Asta € 97.526,03;

- REGIME IMPOSITIVO DI VENDITA

Per l'immobile la vendite non è soggetta ad IVA.

Il regime impositivo di vendita a carico dell'eventuale aggiudicatario è stabilito :

- in ragione del 9% di Imposta di Registro in regime ordinario ;

13- RIEPILOGO LOTTI

Immobile A) LOTTO UNICO – Appartamento Via Camaldoli nc. 22 – FUCECCHIO

Valore di Mercato Libero € 108.362,25;

Valore a base d'asta piena proprietà 1/1, libero

Euro 97.526,03 (Euro novantasettemilacinquecentoventisei /03)

14 - Si allega di seguito all' ALL./9 la tabella riepilogativa per l'immobile, come da schema predisposto dal G.E.



15- DEPOSITO

Avendo risposto a tutti i quesiti posti dal Sig. Giudice Dott.ssa Pasqualina Principale, dopo aver eseguito le opportune indagini ed avendo consultato la dovuta documentazione, il CTU ritiene di aver esaurito l'incarico ricevuto, e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Il sottoscritto CTU, così come richiesto al punto 13 del verbale di giuramento, dichiara di depositare per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T la presente perizia completa dei seguenti **allegati** :

- ALL/1: Avvisi di ricevimento delle Racc. inviate inizio operazioni peritali/sopralluogo ;
- ALL/2: Verbali di sopralluogo del 21/12/2021 e 26/01/2022 ;
- ALL/3: Planimetria Catastale ;
- ALL/4: Estratto Catastale ;
- ALL/5: Atto di Provenienza beni ;
- ALL/6: Documentazione Fotografica
- ALL/7: Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U)
- ALL/8: Comunicazione AdE su contratti di locazione;
- ALL/9: Tabella riepilogativa – Lotto Unico , come da Schema G.E. ;

Il CTU si impegna altresì 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.

In Fede

Scarperia e San Piero , 29/03/2022

Il C.T.U.

Geometra STEFANO ZANIERI

