



TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice delegato: Dott.^{ssa} Pasqualina PRINCIPALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 461/16 R.G.

(PROSSIMA UDIENZA : 11/09/2018)

* * * *

RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA D'UFFICIO

EPURATA DEI DATI SENSIBILI

RELATIVA AL BENE UBICATO NEL COMUNE DI FUCECCHIO (FI)

- LOTTO UNICO -

Piena proprietà di terratetto in modestissimo stato di manutenzione, frazione San Pierino, Via Cavasonno, n.c. 26, di due piani fuori terra composto da: piccolo ingresso/soggiorno e cucina con ripostiglio sottoscala al piano terreno e due camere con piccolo wc al piano primo, a cui si accede mediante scala interna al fabbricato. Completa la proprietà un piccolo appezzamento di terreno pertinenziale avente la superficie catastale di mq 300, situato nelle immediate vicinanze del suddetto fabbricato, cui si accede dalla corte comune con altri fabbricati.-

* * * *

Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Donato SABIA

Valutatore Immobiliare Esperto a norma UNI 11558:2014 – Schema Tecnico VALIMM₀₁

Attestato Originale del 29/01/2018 – Nr. di registrazione 003

via dei rossi, 5/a - 50018 Scandicci FIRENZE - Tel +39.55.3905047 - Fax +39.55.3905048

E-mail: info@architetturasabia.it

ORIGINALE



INCARICO E QUESITI.....	3
SVOLGIMENTO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI.....	6
RISPOSTA AI QUESITI.....	8
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	8
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 2 – ESTREMI DELL’ ATTO DI PIGNORAMENTO.....	11
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 3 – ESTREMI DELL’ ATTO DI PROVENIENZA	11
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 4 – DESCRIZIONE DEI BENI, SUPERFICI E UTILIZZAZIONE PREVISTA DA R.U.C.....	13
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 5 – STATO E TITOLI DI POSSESSO DEI BENI.....	28
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 6 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL’ ACQUIRENTE.....	28
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 7 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI NON OPPOIBILI ALL’ ACQUIRENTE	29
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 8 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI MANUTENZIONE – SPESE CONDOMINIALI....	32
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 9 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	32
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 10 – VALORE DI MERCATO DEI BENI.....	36
10.1) IL CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO	36
10.2) DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO	37
10.3) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI PER IL VALORE DI MERCATO	41
10.4) STIMA E VALORE DI MERCATO DEL CESPITE	43
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 – PREZZO BASE D’ ASTA	44
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 BIS – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA.....	45
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 12 – APPETIBILITÀ DEL BENE SUL MERCATO	46
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 13 – RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI	46
ALLEGATI.....	47
Elenco Allegati:.....	47



INCARICO E QUESITI

Ill.^{mo} Sig. Giudice delegato all'esecuzione, con ordinanza del 27 marzo 2017, notificata a mezzo Consolle P.C.T., la S.V. **ha nominato il sottoscritto**, Dott. Arch. Donato Sabia, C.F. SBADNT62H27A743H, con studio in Scandicci (Firenze) in Via dei Rossi, 5/a, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Firenze al n° 4159 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al n° 4140, **C.T.U. nella causa in oggetto, ponendomi**, con giuramento di rito, i seguenti *quesiti*:

“Provveda l'esperto 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 confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile o 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 riguarda 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 di 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 da 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;

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

12. 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 11. 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;

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:

- 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 beneli, nonché la relativa planimetria (N.B. 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**)" (omissis)



SVOLGIMENTO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Per espletare l'incarico affidatomi sono state svolte le seguenti principali operazioni:

- esamina dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.;
- comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, dell'inizio delle operazioni peritali e invio del *Foglio notizie per la parte eseguita* predisposto dal Giudice, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno del 22/07/2017 ai debitori eseguiti (*raccomandata inusitata per compiuta giacenza*) e tramite p.e.c., del 21/07/2017, al creditore procedente e ai creditori intervenuti e per conoscenza, tramite mail in pari data, al custode nominato;
- sessione telefonica e successiva p.e.c. del 25/09/2017 all'Avvocato di parte eseguita per concordare termini, data e ora per il sopralluogo programmato;
- più sessioni telematiche in data 17/05/2017 sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze per l'identificazione catastale dei beni in oggetto, richiesta dei certificati di visura, dell'estratto di mappa e della relativa planimetria, ecc.;
- sessione presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, Via dell'Agnolo, 80, in data 24/05/2017, per ricercare le mappe di impianto per la datazione dei beni oggetti di esecuzione, ecc.;
- richiesta di copia dell'atto di provenienza al notaio redattore tramite sessioni telefoniche e corrispondenza con posta elettronica nelle date 17/05/2017, 29/05/2017, 25/07/2017;
- preventiva richiesta al Comune di Fucecchio per la ricerca e successiva visura delle pratiche edilizie e di eventuali pratiche di condono in data 07/06/2017, prot. n. 14287/2017 dell'8/06/2017 e successiva specifica dati pratiche edilizie in data 25/07/2017 assunta al prot. n. 0019051/2017;
- sopralluogo in data 28/09/2017 presso l'immobile nel Comune di Fucecchio, per il rilievo grafico e fotografico esterno e interno dei beni in esecuzione e stesura del Verbale di accesso ai luoghi;
- sopralluogo in data 29/09/2017 per ricontrollo rilievo grafico e acquisizioni altre foto dell'immobile e sessione presso gli Uffici Edilizia e Condono del Comune di Fucecchio per ricercare l'autorizzazione originaria dei beni e visionare Autorizzazioni e/o Concessioni, senza esito, e ricerca pratiche di condono edilizio in ordine alla Legge 47/1985;
- più sessioni telematiche per ricerche e selezione beni in vendita per compararli con i beni oggetti di stima e ricerche telefoniche presso agenzie locali selezionate;



- richiesta, in data 15/05/2018, al G.E. di proroga di quarantacinque giorni del termine concesso (già previsto per il 19/05/2018) per la consegna della relazione peritale; proroga poi concessa in data 18/05/2018 dal G.E., con nuova scadenza per la consegna assegnata al 04/07/2018;
- richiesta e successiva acquisizione, tramite p.e.c. del 06/06/2018 con protocollo n. 0015826/2018, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Fucecchio dei certificati di residenza degli esecutati;
- ulteriore ispezione telematica, ad integrazione delle formalità già contenute agli atti, eseguita dal C.T.U. in data 09/06/2018;
- allestimento della documentazione fotografica degli esterni e degli interni dei beni;
- restituzione grafica della planimetria di rilievo del fabbricato in esecuzione;
- restituzione grafica della planimetria di confronto tra stato di fatto rilevato e stato agli atti del comune del fabbricato in esecuzione;
- redazione della relazione di stima;
- allestimento degli allegati grafici e documentali di corredo alla relazione come richiesti dai quesiti del Giudice delle Esecuzioni;
- trasmissione della presente *Relazione* e *Allegati* ai debitori esecutati tramite il domiciliatario degli stessi tramite p.e.c. e al creditore procedente e intervenuti tramite consolle p.c.t.;
- trasmissione telematica della presente *Relazione* e *Allegati* a mezzo Consolle P.C.T. alla Cancelleria e consegna di copia cartacea in originale ed copia epurata dei dati sensibili.-



RISPOSTA AI QUESITI

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Oggetto della presente consulenza tecnica è l'insieme dei beni immobili, **in un unico lotto**, come di seguito descritto:

LOTTO UNICO – identificazione dei beni

1.1) piena proprietà di piccolo fabbricato popolare di vecchia costruzione tipo terratetto in Fucecchio (FI), frazione San Pierino, Via Cavasonno, n.c. 26, di due piani fuori terra con due lati liberi e due in aderenza ad altri fabbricati, sui lati nord-est e sud-ovest, composto da: piccolo ingresso/soggiorno e cucina con ripostiglio sottoscala al piano terreno e due camere con piccolo wc al piano primo, a cui si accede mediante scala interna al fabbricato; completa la proprietà un piccolo appezzamento di terreno pertinenziale avente la superficie catastale di mq 300 con sviluppo fino ai margini del torrente Egola o Evola, situato nelle immediate vicinanze del suddetto fabbricato, cui si accede dalla corte comune con altri fabbricati.-

Al fabbricato ed al terreno si accede da strada e corte comune con altre unità immobiliari, che circoscrive l'intero caseggiato.-

1.1.1) Confini:

Il fabbricato confina con: corte comune su due lati

, , salvo se altri o diversi confini.-

Il terreno confina con: corte comune

su due lati e

, torrente Egola, salvo se altri o



diversi confini.-

1.1.2) Dati catastali:

I **beni**, sopra descritti, risultano distinti nel *Catasto Fabbricati* e nel *Catasto Terreni* del Comune di Fucecchio alla consultazione per Visura storica (cfr. *Allegato sub A.4*) **in conto, per la quota di 1/2 ciascuno, (insieme per l'intero), al**

e

-

- *Al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio il fabbricato, correttamente intestato è così rappresentato: foglio di mappa 65 (sessantacinque), particella 93 (novantatre), categoria A/4, classe 3°, consistenza vani 5, superficie catastale totale 69 mq, totale escluse aree scoperte 69 mq, rendita catastale Euro 309,87, Via Cavasonno n. 26, piano:*

T-1. Detta classificazione si riferisce alla denuncia di variazione del 27/03/1987

per ampliamento e per inserimento

di planimetria mancante (cfr. *Allegato sub A.4*).-

- *Al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio il terreno, correttamente intestato è così rappresentato: foglio di mappa 65 (sessantacinque), particella 90 (novanta), qualità canneto, classe "U", superficie catastale di 300 mq, rendita dominicale Euro 1,86 e rendita agraria Euro 0,77. Detta individuazione risale dall'impianto meccanografico del 23/01/1969. Si segnala che tale terreno era intestato ai precedenti proprietari enfiteuti e al Comune di Fucecchio concedente fino alla data del 30/10/1992*

(cfr. *Atto di provenienza sub Allegato A.7*).-

Il fabbricato ed il piccolo appezzamento di terreno hanno diritto alla strada di



accesso, corte a comune e pozzo già rappresentati al Catasto Terreni nel foglio di mappa 65 (sessantacinque) particella 96 (novantasei), ora a seguito di variazione del 27/03/1987 (n. 46801), protocollo n. FI0250548, in atti dal 07/10/2004, censito, con gli stessi identificativi, al Catasto Fabbricati come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) - (cfr. Allegato sub A.5).-

1.1.3) Corrispondenza con i dati del pignoramento e regolarità catastale:

Non si segnalano osservazioni e discrepanze sostanziali dei *dati catastali* su esposti per quanto riguarda l'identificazione dei beni al Catasto Fabbricati rispetto all'atto di pignoramento contenuto nel fascicolo.-

Il fabbricato *risulta catastalmente regolare* (per quanto si dirà di seguito) e figura individuato nella **planimetria** depositata agli atti (cfr. Allegati A.2), sulla quale però si rilevano delle **difformità grafiche** e delle incoerenze (*quali la non precisa e corretta rappresentazione generale dell'unità immobiliare e la rappresentazione non corretta di un piccolo vano – il bagno/wc – al piano primo. Per una immediata lettura si cfr. gli Allegati sub A.9 e A.10*) tali però da non comportare variazioni della consistenza, così come esplicitamente enunciato dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010: "L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc...- omissis".- Pertanto, a seguito di quanto esposto, si attesta che i **dati catastali** e la **planimetria**, ai sensi del D.L. 78/2010, convertito con modificazioni nella Legge 30 luglio 2010 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, **sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto**



rilevato, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e che non sussistono difformità rilevanti ad eccezione di difformità grafiche che, ad ogni modo, risultano ininfluenti ai fini dello stato, consistenza, classamento e della rendita attribuita. Si attesta, altresì, che **non si rilevano discrepanze nella corrispondenza tra gli intestatari catastali ed i soggetti eseguiti.**-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 2 – ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobili trascritto con formalità nei registri Immobiliari di
., nascente da
atto giudiziario , **a favore di**

, **contro**

e

sul diritto di PROPRIETÀ di ½ ciascuno (e quindi per l'intero) sui beni oggetti dell'esecuzione.-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 3 – ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Da *Certificazione Notarile* in atti (*ex art. 567, comma II, c.p.c.*), i beni come sopra descritti risultano **attualmente intestati in giusto conto e per il DIRITTO DI PROPRIETÀ', pari ad 1/2 ciascuno ed insieme per l'intero, al**

e

, ai quali il bene è
pervenuto, per acquisto, con **atto di compravendita** autenticato nelle firme dal Notaio



nei termini, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria RR. II.
di (cfr. ATTO DI
PROVENIENZA, acquisito dal sottoscritto, riportato sub Allegato A.7); l'acquisto,
sopra citato, è stato fatto a favore degli esecutati, per le quote suddette, e contro i

– (foglio 65, particella 93) con nota di Voltura
l'immobile passa in ditta
- per la proprietà in ragione di 1/2
ciascuno;

–(foglio 65, particella 90) con nota di Voltura
l'immobile passa in ditta

Ai suddetti
come sopra generalizzati, i beni erano pervenuti per successione
in morte di con denuncia di
successione presentata all'ufficio del Registro di

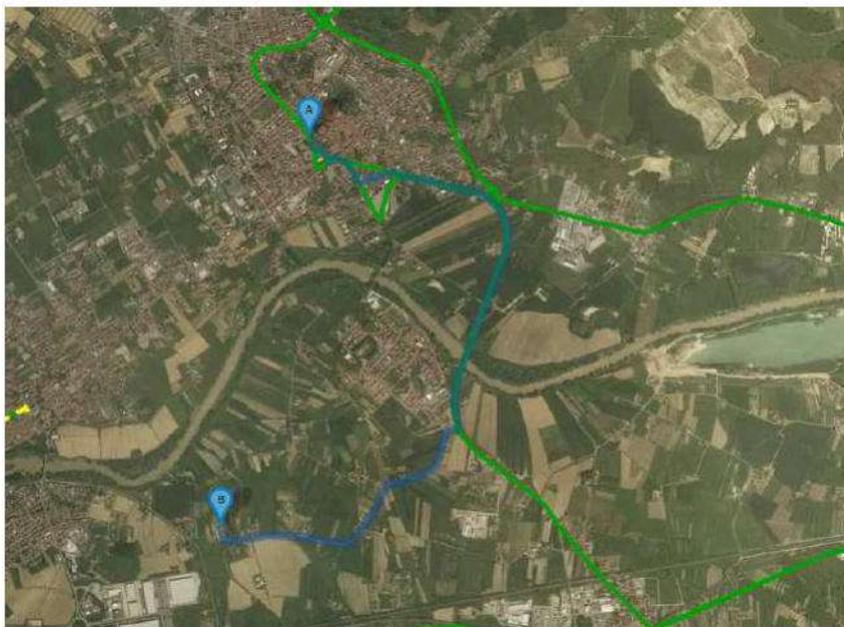


**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 4 – DESCRIZIONE DEI BENI, SUPERFICI E
UTILIZZAZIONE PREVISTA DA R.U.C.**

4.1) - Localizzazione e ubicazione dei beni:

Il piccolo nucleo abitato sparso, di cui i beni in esecuzione sono parte, è situato in un contesto prevalentemente agricolo che costeggia in sinistra idrografica il Torrente Egola o Evola, ai margini della frazione di San Pierino nel Comune di Fucecchio, nel *Sistema territoriale della pianura dell'Arno* che si estende ben oltre i confini comunali a sud, verso il territorio di San Miniato. Il nucleo abitato è collocato su una piccola diramazione di Via Cavasonno raggiungibile da varie direzioni, stante il fitto reticolo di strade comunali e stradelle poderali insistenti sul territorio. Tra questi percorsi di accesso si segnalano: il primo, proveniente dal centro di Fucecchio percorrendo la strada regionale 439 "Francesca", dopo aver attraversato il ponte sull'Arno e "sfiorando" l'abitato di San Pierino, alla rotonda ci si immette su Via delle Viole e proseguendo, dopo l'intersezione del trivio con le Vie Macone e Ventignano, sulla lunga Via di Castellonchio, che subito dopo l'attraversamento del ponte sul Torrente Egola (*cfr. foto n. 3* – da ora in poi le citazioni delle foto si riferiscono all'Allegato A.1) diviene Via di Cavasonno (*cfr. foto n. 4*), ci si immette in una traversa, con lo stesso nome, che conduce ai vari numeri civici interni (*dal 24 al 28*) e conduce al resede antistante le casette in linea del piccolo aggregato, ove insistono i beni in esecuzione (*cfr. foto nn. 5, 7 e 8*).





Percorso stradale da seguire da Fucecchio (A) per raggiungere Via Cavasonno (B)

Tale percorso è anche quello consigliato se si volesse raggiungere la località in Via Cavasonno, n.c. 26, percorrendo la strada regionale 439 “Francesca” da sud verso nord, provenendo dai centri di San Miniato o San Miniato Basso.



Percorso stradale da seguire da San Miniato Basso (A) per raggiungere Via Cavasonno (B)

La terza possibilità per raggiungere i beni in esecuzione è data da un percorso, ancora più breve, per chi volesse raggiungere la località di Via Cavasonno, 26, dal Comune di Santa Croce sull’Arno. Infatti proveniente dal centro cittadino e seguendo Via



dell'Argine, attraversando il Ponte sul Fiume Arno e proseguendo sulla sinistra, costeggiando il Fiume da un lato e la Frazione di San Donato dall'altra, su Via arginale est, al bivio con via Romaiano, girando sulla sinistra vi è Via di Castellonchio che poco dopo diventa Via di Cavasonno ed ancora, con lo stesso nome, sulla sinistra un tratto conduce al nucleo abitato.



Percorso stradale da seguire da Santa Croce sull'Arno (A) per raggiungere Via Cavasonno (B)

Infine un altro percorso da segnalare per chi volesse raggiungere la località di Via Cavasonno, dai centri abitati più prossimi, è quello che collega Ponte a Egola (Frazione di San Miniato in Provincia di Pisa) con la suddetta località;





Percorso stradale da seguire da Ponte a Egola (A) – San Miniato per raggiungere Via Cavasonno (B)

Pertanto, il piccolo nucleo abitato, topograficamente noto anche come sicuramente di origine rurale, caratterizzato nel suo intorno da vaste superfici coltivate e contornato da una fitta rete di viabilità locale e poderale, si colloca in una posizione baricentrica e strategica rispetto ai principali nuclei abitati limitrofi (cfr. foto n. 1). I beni si collocano all'interno di un quadrante ai confini del Comune di Fucecchio caratterizzato dalla presenza del torrente Egola, affluente del Fiume Arno, a forte connotazione rurale e paesaggistica (cfr. foto n. 2).-

4.2) - Caratteristiche estrinseche dei beni:

Il terratetto in esecuzione, costruito con struttura in muratura portante intonacata (cfr. foto n. 11), come quelli immediatamente confinanti, è costituito da due piani fuori terra a destinazione residenziale. L'immobile risulta libero sui fronti contrapposti, principale e tergale, e da due lati, nord-est e sud-ovest, in aderenza ad altri due fabbricati (cfr. foto



nn. 9 e 10). I due lati liberi, principale e tergale, prospettano su una corte a comune con altri fabbricati prospicienti la stessa. La corte a comune è pavimentata, in parte, in liscio di cemento in buone condizioni generali (cfr. foto nn. 9, 29 e 31). Il prospetto principale, in linea con gli altri fabbricati, con balza bassa intonacata che raggiunge la soglia del portone di ingresso, si presenta semplice ed essenziale: con un portone di ingresso collocato sulla destra della facciata (cfr. foto n. 12), sollevato da terra da quattro gradini in pietra e due finestre, in asse tra loro, collocate sulla sinistra del prospetto. La facciata tergale, più "movimentata", è caratterizzata dalla presenza del volume aggettante contenente il piccolo bagno/wc al piano primo (condonato) e dalla presenza di una porta di servizio al piano terra non in asse con la finestra collocata al piano primo (cfr. foto nn. 30, 31 e 32).-

Presso l'Archivio Storico del Comune di Fucecchio non è stato possibile rintracciare il progetto originario dell'immobile in parola. -

Il terreno pertinenziale al terratetto, anch'esso in esecuzione, è collocato all'estremità della corte a comune (cfr. foto n. 33): provenendo dal tratto di strada di Via Cavasonno, che conduce al nucleo abitato, seguendo l'allineamento dei fabbricati e proseguendo fino in fondo il percorso della corte, sulla sinistra (cfr. foto n. 34) vi è il terreno in esecuzione incolto e con presenza di canneto verso l'argine del torrente Egola e con vegetazione spontanea e riparia diffusa su tutta l'area (cfr. foto nn. 35, 36, 37 e 38).-

Infine è da segnalare che sul margine destro, per chi attraversa la strada interna di Via Cavasonno verso l'aggregato, poco distante dal nucleo delle abitazioni a circa metà del percorso sulla suddetta strada, insiste un pozzo (censito anche in mappa catastale come B.C.N.C.), a comune tra i proprietari delle abitazioni e dei terreni, affiorante dal terreno



con un muretto in blocchi di mattoni pieni emergenti (cfr. foto n. 6).-

4.3) - *Caratteristiche intrinseche:*

L'ambiente interno del fabbricato è così distribuito: varcato il portone di accesso principale dell'abitazione, con vetri e scuretti interni in legno (cfr. foto nn. 12 e 13), si accede direttamente al primo ambiente dell'abitazione che è allo stesso tempo ingresso e piccolo soggiorno dotato di finestra in legno e scuretti affacciante sulla corte a comune principale (cfr. foto n. 14); da tale ambiente si accede, proseguendo a diritto, attraverso una porta senza infisso (cfr. foto n. 15), alla cucina (cfr. foto n. 16) caratterizzata dalla sola presenza di una piccola porta collocata sul muro perimetrale esterno che immette, scesi due gradini, alla corte tergaie a comune del terratetto (cfr. foto n. 17); da questo ambiente si accede, girando in fondo sulla sinistra, al ripostiglio ricavato dal sottoscala (cfr. foto n. 18). Ritornando nell'ambiente ingresso/soggiorno, sul lato opposto a quello di entrata è collocata la scala (cfr. foto n. 19), con pedate in cotto, che si sviluppa, saliti i primi tre gradini che immettono al pianerottolo al piano terra, in un'unica rampa che termina con un secondo pianerottolo al piano primo che serve anche da disimpegno alle camere (cfr. foto nn. 20 e 21); da tale pianerottolo, salito un piccolo gradino di dislivello, sulla destra, ci si immette nella prima camera da letto (cfr. foto n. 22), arieggiata e illuminata dalla presenza della finestrata in legno e scuretti interni sulla parete perimetrale principale, con la presenza del solaio di copertura delle rampe lasciato a vista (cfr. foto n. 24) e con controsoffittatura a pannelli in polistirolo leggero (cfr. foto n. 23); uscendo da tale camera, riportandosi sul pianerottolo di sbarco, immediatamente sulla destra ci si immette, superato un piccolo gradino, all'altro vano adibito a camera da letto (cfr. foto n. 25), ove sulla parete perimetrale esterna,



frontalmente per chi entri, è collocata una finestra prospiciente la corte tergae, in pessimo stato di manutenzione e con scuretti interni e controsoffittatura dell'ambiente con pannelli in polistirolo leggero; mentre, sulla destra, dello stesso muro, vi è la porta in legno tamburato che immette nel piccolo wc (cfr. foto nn. 26 e 27), piastrellato a tutta altezza, dotato di lavandino, wc, bidet e doccia a pavimento, con piccola finestra in legno su resede tergae e scaldabagno elettrico per uso sanitario (cfr. foto n. 28); ambiente, quest'ultimo, ricavato in corpo aggettante costruito postumo rispetto all'edificio principale e poi successivamente condonato (come si dirà di seguito). Per una completa visualizzazione dell'ambiente sopra descritto si rimanda interamente agli Allegati A.1 e A.2.-

Finiture e Stato di conservazione: entrambi i prospetti esterni sono rifiniti con intonaco civile in pessimo stato di manutenzione, così come, per quanto è stato possibile verificare, anche il tetto a falde, mentre si segnala la copertura esterna del piccolo bagno/wc con onduline in eternit. La pavimentazione interna dell'appartamento è differenziata: il bagno e i due ambienti del piano terra sono pavimentati in mattonelle di ceramica scura, mentre il piano primo e le scale sono pavimentate in cotto antico, talvolta riverniciato (nelle scale ad esempio). Le porte interne in prevalenza sono in legno scuro tamburate. Il portone di ingresso principale è in legno e vetri con scuretti interni, mentre la porta sulla corte tergae completamente in legno. I serramenti esterni sono tutti in legno a singolo vetro e con scuretti interni sempre in legno, talvolta, alcuni di essi in pessimo stato di manutenzione.-

Tutte le pareti interne sono per la maggior parte intonacate e tinteggiate con idropittura murale prevalentemente di tonalità chiare, anche se in alcune parti "personalizzate"



con disegni murali. Nel bagno le pareti sono state tutte piastrellate mentre la parete in cucina è rivestita con piastrelle di ceramica. In alcuni tratti sulle pareti vi è affioramento di muffa ed umidità.-

Nel complesso il terratetto si presenta in pessimo stato di conservazione e di manutenzione generale e necessità di lavori di ristrutturazione sia nella parte esterna (*copertura, facciate, infissi, ecc.*) che nella parte strutturale interna sul solaio interpiano, costituito da travi, travetti e mezzane in cotto, che in alcuni punti sono disconnessi o avvallati (*cfr. Allegato A.1 - rilievo fotografico del bene*).-

Impianti tecnologici: l'appartamento è dotato di un solo **corpo riscaldante** collocato in cucina: una stufa a legna con canna fumaria direttamente immessa sulla parete esterna prospiciente la corte tergaie, mentre per **l'acqua calda sanitaria** è presente uno scaldabagno elettrico (tipo: *Ariston, modello SG50 V/2*), posto nel bagno/wc al piano primo.-

L'impianto elettrico, per quanto visibile ed ispezionabile, si presenta sottotraccia e senza salvavite. Tale impianto, evidentemente, non ha certificazione di conformità. Il contatore della luce è collocato nel vano ingresso/soggiorno. Mentre la fornitura del gas avviene tramite bomboloni singoli.

L'impianto idrico, a servizio dell'intero fabbricato, è assicurato dall'acquedotto comunale. L'immobile è attualmente privo di fosse biologiche.

Per le specifiche caratteristiche degli ambienti esterni ed interni cfr. Allegato A.1 e Allegato A.2.-

4.4) Consistenza dimensionale:

I dati, gli indici metrici e le dimensioni dell'appartamento sono stati tutti assunti dalla



documentazione ufficiale depositata presso il Comune di Fucecchio, dagli atti catastali depositati e successivamente, a campione, assunti dal sottoscritto CTU, attraverso il rilievo eseguito in data 28/09/2017, e si configurano nel seguente modo:

LOTTO UNICO

N° vano	Destinazione	Sup. calpestabile [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. lorda ragguagliata [mq]	H utile [ml]
1	Ingresso/Soggiorno	12,00	13,82	1	13,82	2,55
2	Cucina	12,05	14,15	1	14,15	2,55
3	Ripostiglio	1,84	2,78	0,5	1,39	-
4	Scale - Pianerottolo	4,8	6,21	1	6,21	-
5	Letto 1	14,17	16,51	1	16,51	2,45
6	Letto 2	12,45	13,98	1	13,98	2,45
7	Bagno/wc	2,03	2,56	1	2,56	2,03
TOTALE VANI PRINCIPALI		59,34				
T	Terreno (pertinenza)	200 (c.)	200 (c.)	10%	20	
TOTALE SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA [mq]					88,62	

L'appartamento in oggetto presenta quindi una *superficie calpestabile* pari a **59,34 mq**, compreso il ripostiglio accessibile dall'appartamento e gli spazi a comune come descritti in precedenza. **Mentre il terreno in zona agricola rappresentato dalla particella 90, nel foglio di mappa 65, con la sua originaria estensione pari a 300 mq, attualmente si presenta con una superficie nettamente inferiore (stimata in circa 200 mq) in quanto l'erosione a più riprese del lato nord-est del terreno, confinante con l'argine del Torrente Egola, a causa delle ripetute inondazioni/allagamenti verificatisi negli anni passati, ha sensibilmente ridotto, all'incirca di un terzo, la sua originaria estensione precedentemente rappresentata e cartografata in mappa.-**

Viceversa, la superficie commerciale complessiva a base di calcolo per la stima dei beni, è stata assunta e parametrata al mq/lordo con il metodo definito *dall'Agenzia del*



Territorio attraverso le Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, che, seppur finalizzata alla rilevazione dei dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*, e quindi elaborata per altri scopi, può essere assunta come utile fonte per la definizione dei dati così come definiti, che restituiscono, come sopra evidenziato, una superficie commerciale pari a 88,62 mq.-

In ogni caso si precisa che la vendita dei beni è a corpo e non a misura, fermo inoltre il disposto dell'art. 2922 c.c.-

La conformazione planimetrica è ricavabile dalla planimetria catastale riportata sub Allegato A.2 e dalla Planimetria di Rilievo e Superfici eseguita durante il sopralluogo riportata sub Allegato A.9, mentre il rilievo fotografico (esterno ed interno) è riportato sub Allegato A.1.-

Poiché non esiste l'Ente condominiale non vi sono millesimi da riferire.-

4.5) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico:

Dalla consultazione della cartografia interattiva relativa al **Regolamento Urbanistico 2018¹** del Comune di Fucecchio (*consultabile estensivamente alla pagina ufficiale del Comune di Fucecchio*) il fabbricato ed il terreno, di cui al procedimento esecutivo, ricadono all'interno dell'**U.T.O.E. n. 4 – San Pierino**, così come individuato nella cartografia del P.S. (<http://www.comune.fucecchio.fi.it/site/PS.asp>), come definita dall'art. 86 delle N.T.A. dello stesso P.S.: *“Il territorio dell'UTOE n.4 fa parte del Sistema territoriale della pianura a sud dell'Arno ed è costituito da tre sottosistemi: due insediativi ed uno a prevalente*

¹ Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 14/05/2015. Successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 7 novembre 2017 è stata adottata la Prima variante al Regolamento Urbanistico Comunale, approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 4 del 07 febbraio 2018 con Oggetto: *“L.R. 65/2014 – Prima Variante al Regolamento Urbanistico – Controdeduzioni alle osservazioni e ai contributi pervenuti e approvazione”* (http://www.comune.fucecchio.fi.it/info241WEB20/menu_new.asp?num=48993).



indirizzo agricolo. È individuato a sud dal confine comunale con San Miniato, ed a nord dall'area golenale dell'Arno. Il primo sottosistema insediativo, prettamente residenziale, è quello costituito dal centro abitato di San Pierino, il cui nucleo originario e più antico risulta generato dalla via Saminiatese, sviluppatosi più recentemente in direzione sud-ovest sulle ortogonali e parallele alla stessa; il secondo sottosistema insediativo di più recente formazione, a prevalente carattere produttivo, è situato all'estremo sud del territorio comunale, tra la via Saminiatese ed il confine comunale con San Miniato. Il sottosistema a prevalente indirizzo agricolo è caratterizzato da vaste superfici coltivate a seminativo, viabilità locale e poderale, edilizia di origine rurale e nuclei sparsi." Con problematiche relative a "Condizioni di rischio geomorfologico; Situazioni di degrado della rete poderale storica, colture tradizionali e sistema dei fossi di scolo; Presenza incongrua di tettoie o simili utilizzate per la conduzione agricola dei fondi."



Estratto della Cartografia del P.S. – U.T.O.E. n. 4 – San Pierino



Il fabbricato e il terreno ricadono all'interno del R.U.C. nella *Zona territoriale omogenea E: E1 – Agricola di pianura dell'Arno*, regolata dall'art. 178 delle N.T.A., che di seguito, per stralci, viene riproposto:

“ART. 178 - ZONE E1 AGRICOLE DI PIANURA DELL'ARNO

1. Sono le aree agricole rappresentate dalla fascia di pianura in destra e sinistra del Fiume Arno oltre che dalle zone limitrofe al centro abitato di Fucecchio (porzione ad ovest confinante con il Comune di Santa Croce sull'Arno). Le zone E1 sono caratterizzate dalla presenza di aziende di medie e grandi dimensioni, principalmente coltivate a seminativo, di cui alcune svolgono attività zootecnica, nonché da realtà produttive più piccole alle quali si affiancano altre piccolissime realtà, principalmente per il tempo libero/autoconsumo nei pressi dei centri abitati. Comprendono il sottosistema territoriale della pianura a sud dell'Arno a prevalente indirizzo agricolo, il sistema territoriale del fiume Arno, individuato dal sottosistema dell'alveo fluviale e da quello delle aree golenali, e in parte, il sottosistema territoriale della pianura a nord dell'Arno a prevalente indirizzo agricolo.

2. In tali aree sono ammesse le seguenti funzioni:

- a) residenziale (agricole e non);*
- b) agricola e ad essa funzionali, integrative e compatibili;*
- c) turistico-ricettiva;*
- d) attività sportive e ricreative compatibili con il territorio rurale;*
- e) attività pubbliche o di interesse pubblico;*
- f) pubblico esercizio;*
- g) piccoli uffici e studi professionali.*



3. Sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176 e 177 del presente titolo, salvo la verifica di conformità con le disposizioni di cui al Titolo II delle presenti Norme, nonché il rispetto della disciplina del P.I.T. e del P.T.C.P.

4. Nelle zone E1 che ricadono nel perimetro del sistema territoriale del Fiume Arno non sono consentiti interventi di nuova edificazione, compresi annessi agricoli e serre” (omissis).-

Mentre di seguito, stante la sua pregnanza con il cespite in esecuzione si riporta, a stralcio, l’art. 177 delle stesse N.T.A. che descrive gli interventi ammessi:

“ART. 177 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D’USO NON AGRICOLA

1. Sugli edifici con destinazione d’uso non agricola esistenti nelle zone agricole sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria non comportanti frazionamento delle unità immobiliari, di restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati 1, 2 e 3 ai sensi del Titolo IV, nonché le restrizioni disposte dalle norme relative alle singole zone agricole, sugli edifici esistenti con destinazione d’uso non agricola sono inoltre ammessi:

a) interventi di manutenzione straordinaria comportanti frazionamento delle unità immobiliari;

b) interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;

c) interventi pertinenziali comportanti:

1) la realizzazione di volumi secondari di pertinenza entro o fuori terra (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), nella misura massima di mq. 20 di Superficie coperta (Sc) per



alloggio, ove tali manufatti risultino assenti o presenti in quantità inferiore a mq. 20, fino al raggiungimento del suddetto limite, ed a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 ml;

2) in alternativa agli interventi di cui al punto precedente, la realizzazione di volumi interrati e seminterrati (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), purché all'interno della proiezione dell'edificio e per un solo piano interrato;

d) ripristino di edifici;

e) interventi di sostituzione edilizia;

f) le piscine, nonché gli impianti sportivi;

g) gli interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzare mediante piano attuativo.

3. Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, esistenti o legittimati all'entrata in vigore del presente R.U.C., sono ammessi ampliamenti "una tantum" finalizzate al soddisfacimento di esigenze di adeguamento funzionale e/o igienico sanitario secondo la seguente tabella:

UNITA' ABITATIVE SUL attuale Ampliamento max una tantum (%)

fino a 100 mq 32% della SUL esistente

oltre 100 mq e fino a 120 mq 26% della SUL esistente

oltre 120 mq e fino a 140 mq 22% della SUL esistente

oltre 140 mq 20% della SUL esistente

4. Negli interventi di cui al comma precedente è consentito un minimo di 25 mq. Se necessario e nei casi in cui con i parametri della tabella non si raggiunga tale minimo, ed è fissato un tetto massimo degli interventi pari a mq. 70, comunque nel rispetto della tipologia e dell'altezza massima esistente.



5. Gli ampliamenti di cui sopra non sono trasferibili su eventuali volumi secondari ivi presenti se non in aderenza al fabbricato principale.

6. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di mutamenti di destinazione d'uso, di frazionamenti e di ampliamenti degli edifici esistenti non possono avere Superficie utile lorda inferiore a mq. 70.

7. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento all'edificio principale, anche laddove il medesimo non costituisca unità abitativa (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) con un incremento fino al 30% della loro Superficie utile lorda, comunque fino ad un massimo di mq.15 complessivi" (omissis).-

8. Negli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, nonché ricomposizione planovolumetrica, ove ammessi, il nuovo edificio deve essere realizzato nell'ambito del resede e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche.-

Per ulteriori approfondimenti sugli interventi ammissibili sul fabbricato in oggetto, si rimanda, pertanto, alla consultazione degli articoli specifici valutati in relazione alla normativa specifica e particolare del *Regolamento Edilizio* e degli altri strumenti di pianificazione vigenti (<http://www.comune.fucecchio.fi.it/site/sit.asp>). Per una immediata lettura degli estratti planimetrici del R.U.C. e del P.S. si cfr. l'*Allegato sub A.6.*-

Si omette l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica in quanto non necessario (art. 30, c. 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).-



IN RISPOSTA AL QUESITO N° 5 – STATO E TITOLI DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile in esecuzione è in uso ed è occupato dagli esecutati che sono ivi residenti (cfr. *Certificati Contestuali, rilasciati dall'Ufficiale dell'Anagrafe del Comune di Fucecchio, riportati in Allegato sub B.4*), così come, dall'altra parte, constatato in occasione del sopralluogo del 28/09/2017.-

Inoltre, per quanto si è potuto accertare durante lo svolgimento della C.T.U., anche con l'ausilio del custode nominato, non risultano agli atti contratti, anche non registrati, gravanti sui beni oggetto di procedimento esecutivo.-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 6 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per i beni oggetto del procedimento i pesi e le limitazioni d'uso sono riferibili ai titoli di provenienza, con ogni accessione, accessorio, inerenza, aderenza, adiacenza, pertinenza, dipendenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, reali ed apparenti ed usi relativi dei beni in esecuzione individuati come per legge, consuetudine e destinazione e con quanto ad essi va unito e si riferiscono, nello stato di fatto in cui si trovano. Ed in particolare delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti da regolamenti o piani degli Enti, compresi quelli locali e comunali in genere. Gli altri pesi o limitazioni d'uso del bene sono riferibili alla proporzionale quota di comproprietà dell'ente condominiale anche se formalmente non costituito, per quanto attiene la corte ed il pozzo a comune con le altre proprietà, ai sensi dell'art. 1117 e segg. del c.c. come modificati dalla Legge 11/12/2012, n. 220, recante *Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*.-



Infine, per quanto si è potuto accertare, **non sussistono, ad oggi, attestazioni di ulteriori sanzioni amministrative emesse dal Comune di Fucecchio per omesse denunce relative ad attività edilizia** relative ai beni di che trattasi e che sui detti beni non gravano diritti di prelazione, limiti all'edificabilità o atti di asservimento urbanistici, fatti salvi i limiti relativi alla pericolosità idraulica della zona e quelli di natura paesaggistica dettati dai piani comunali e da Enti e/o Consorzi.-

**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 7 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Come risulta dalla *Certificazione Notarile* in atti e con esame dei titoli fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento e comunque fino a tutto il 10/10/2016, *a carico del* _____, **risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto del procedimento che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura:

7.1) - IPOTECA GIUDIZIALE

_____ in virtù di decreto ingiuntivo emesso in data _____ dal Tribunale di Empoli _____

_____, in ragione di 1/2 del diritto di proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva

7.2) - IPOTECA GIUDIZIALE _____ in virtù di



decreto ingiuntivo emesso in data [REDACTED] dal Tribunale di Empoli

contro [REDACTED]

e a favore di [REDACTED]

[REDACTED], in ragione di 1/2 del diritto di proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva;

7.3) - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] in ragione di 1/2 del diritto di proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva;

7.4) - PIGNORAMENTO TRASCRITTO [REDACTED] con atto giudiziario del Tribunale di Firenze [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], gravante rispettivamente su 1/2 della quota di proprietà di ciascuno e quindi per l'intero degli immobili oggetto della procedura esecutiva.-

Inoltre, da quanto si è potuto accertare, sembrerebbe che non esistano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità sui beni di che trattasi.-

I beni in esecuzione sono ricompresi nella perimetrazione del nuovo *Piano di Classifica degli Immobili e perimetro di contribuenza* predisposto dal nuovo *Consorzio di Bonifica 4*



Basso Valdarno (<http://www.bassovaldarno.it>) e pertanto i beni, pro quota, sono soggetti al contributo consortile, di cui peraltro non è stato possibile determinare l'entità.-

Si attesta inoltre che i suddetti beni nel P.I.T. (*Piano di Indirizzo Territoriale*) della Regione Toscana, con valenza di piano Paesaggistico, risultano, in parte, all'interno delle perimetrazioni (*cf. Allegato A.6*):

- 1) *area tutelata per legge (ex l. 431/85) – lettera c) I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua;*
- 2) *area tutelata per legge (ex l. 431/85) – lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi;*
- 3) *area tutelata per legge (ex l. 431/85) – lettera h) Le zone gravate da usi civici.-*

Mentre nel PGRA (*Piano di Gestione del Rischio Alluvioni*) i beni sono contenuti nella classificazione di Rischio "R4" e pertanto soggetti alle speciali norme dettate dal Piano suddetto e dal R.U.C.-

Infine, ad integrazione delle formalità pregiudizievoli sopra evidenziate si riportano nell'*Allegato sub A.12* gli esiti delle ulteriori ispezioni, eseguita dal C.T.U., a far data dall' 08/10/2016 e fino alla data riportata nell'ispezione allegata, da cui risulta che:

- per l'immobile censito al *Catasto Fabbricati* al **Foglio 65 del Comune di Fucecchio, p.lla 93**, non è emersa nessuna ulteriore iscrizione o trascrizione rispetto a quanto sopra riportato;
- per l'immobile censito al *Catasto Terreni* al **Foglio 65 del Comune di Fucecchio, p.lla 90**, non è emersa nessuna ulteriore iscrizione o trascrizione rispetto a quanto sopra riportato.-



**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 8 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI
MANUTENZIONE – SPESE CONDOMINIALI**

La fabbrica edilizia in Via Cavasonno, n.c. 26, in Fucecchio, pur facendo parte di un complesso edilizio costituito da più fabbricati in linea, non fa parte di un ente condominiale, in quanto mai costituito. Durante il sopralluogo del 28 settembre 2017, nonostante la richiesta avanzata, dal ctu, ad uno degli esecutati presente circa **la spesa media annua** occorrente per la **“gestione condominiale”**, relativa ai beni in esecuzione, lo stesso non ha saputo fornire informazioni specifiche. Sempre da tale fonte si è appreso che attualmente **non sono previsti interventi di manutenzione** sulle parti comuni.-

Si segnala, in ogni caso, che l'eventuale acquirente dovrà farsi carico degli oneri relativi alla richiesta di **Attestazione e/o Permesso di Conformità in sanatoria** (come si dirà più oltre nel paragrafo n° 9). -

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 9 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa in generale e dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”* e sue successive modificazioni ed integrazioni, comprendenti anche la legge 724 del 23 dicembre 1994, la legge 24 novembre 2003, n. 326 di conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 e della legge Regionale Toscana n. 53 del 20/10/2004 (*Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria*), si specifica quanto segue:

- agli effetti dell'articolo 40, 2° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, la costruzione del fabbricato di che trattasi è stata iniziata ed altresì terminata in



data anteriore al 1° (primo) settembre 1967 e che il terreno agricolo che sarà trasferito è pertinenza del fabbricato urbano ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 380/2001;

- o dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fucecchio - Ufficio Edilizia Privata ed Archivio Storico – per il fabbricato oggetto della presente esecuzione, non è stato possibile rintracciare il progetto originario ma da ricerche indirette su altre fonti, in particolare da ricerche effettuate c/o l'Ufficio del Territorio di Firenze si sono individuate le mappe storiche di impianto, sia a terreno sia all'urbano, che hanno confermato l'esistenza del fabbricato, con la conformazione planimetrica ante condono di cui alla legge 47/85, e pertanto si può attestare che il fabbricato di cui all'esecuzione era sicuramente presente ante 1967 (*un estratto delle planimetrie consultate sono riportate sub Allegato A.11*).

Viceversa, è stata rintracciata, in atti più recenti, presso l'Ufficio Condono del Comune di Fucecchio, la pratica relativa alla:

- ❖ **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 970 del 24/08/1991 (pratica n. 2417)**, rilasciata dal Sindaco *pro tempore* del Comune di Fucecchio, ai sensi della L. 47/85, a seguito di domanda presentata in data 29/11/1986, dalla quale risulta che è stata versata l'intera oblazione, come da attestazione di versamento ccp n. 798 del 28/11/1986 c/o l'Ufficio PT di Santa Croce sull'Arno, per aver eseguito lavori di costruzione di un locale wc al primo piano esterno al fabbricato abitativo (*Cfr. Allegato A.8*);

Successivamente a tali atti, non risulta che il bene oggetto del procedimento abbia subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o



concessione o autorizzazione, D.I.A, S.C.I.A.E. o altri atti comunque denominati. In ogni caso, **allo stato attuale l'unità immobiliare, rappresentata graficamente nel titolo abilitativo suddetto, in generale, risulta parzialmente difforme dallo stato attuale rilevato e in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, essendo rappresentato in modo difforme proprio l'oggetto di condono edilizio, ed essendo inoltre le altezze del piano terra parzialmente non rispondenti agli atti abilitativi depositati in Comune, non può ritenersi pienamente conforme alla normativa edilizia del Comune di Fucecchio.** Si rileva altresì che le stesse difformità rilevate sono sanabili con richiesta di **Attestazione di Conformità in sanatoria in applicazione dell'art. 209 della L.R.T. n° 65/2014²**, in accordo evidentemente con tutte le norme dettate dal Regolamento Edilizio Comunale e con la strumentazione urbanistica vigente del Comune di Fucecchio, fatte salve eventuali diverse disposizioni applicabili ed eventuali vincoli sovraordinati (Cfr. *Allegato A.10.1 – Planimetria speditiva di Confronto: Stato di Fatto / Stato Autorizzato*).- Su tale richiesta il Comune si pronuncia subordinando il rilascio della sanatoria al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa di una somma variabile da € 1.000,00 a € 5.164,00, e se del caso con l'ulteriore richiesta degli oneri, in ragione della natura e consistenza dell'abuso, a bolli, diritti e oneri di segreteria e oltre alle prestazioni tecniche professionali necessarie alla definizione del procedimento. Pertanto, le spese e sanzioni complessivamente considerate, sono quantificabili, presumibilmente ed in via

² L'accertamento di conformità è lo strumento attraverso il quale l'ordinamento consente di poter legittimare interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, o in assenza di Scia o in difformità da essa. Presupposto per il rilascio dell'accertamento di conformità in sanatoria, sia esso **permesso in sanatoria** (interventi soggetti a permesso di costruire) che **attestazione di conformità in sanatoria** (interventi soggetti a SCIA), è che gli interventi abusivi siano conformi, sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (cosiddetta "doppia conformità").-



cautelativa in circa € 6.400,00, **spese tutte che andranno detratte al valore di mercato del bene.**-

Dagli accertamenti ulteriori effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune - ufficio condono edilizio - **non è emersa, altresì, nessun'altra ulteriore documentazione riferibile a domande di condono per opere abusive ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, oltre a quella già citata,** e non sussistono attestazioni recenti di sanzioni amministrative emesse dallo stesso Comune per omesse denunce relative ad attività edilizia.-

Dalle ricerche effettuate non è stato possibile reperire altresì la dichiarazione di abitabilità del bene in esecuzione.-

In ogni caso, gli aventi diritti, ricorrendone i presupposti, potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, commi 5° e 5° bis, del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 47/85 e s.m.i.-

Pertanto, lo **stato legittimato** dell'unità immobiliare è relativo agli atti amministrativi comunali sopra citati e alle planimetrie depositate in atti catastali (cfr. Allegato A.2), nei confronti dei quali **non si attesta la piena conformità edilizia,** mentre per quella **catastale si rimanda a quanto precedentemente esposto. Si precisa altresì che non è stato effettuato l'aggiornamento del mappale a seguito dell'ultima planimetria dell'edificio presentata al catasto fabbricati (a seguito del condono edilizio) che ha cambiato, seppur minimamente, la sagoma della porzione dell'edificio presente in mappa.** Per tale motivo **l'estratto di mappa** del foglio 65, alla particella 93 (cfr. Allegato A.3), **compare asteriscata (#),** per rilevare, d'ufficio, tale incongruenza. Il perfezionamento del mappale, in ogni caso, potrà essere effettuato tramite



predisposizione e presentazione del *Tipo Mappale in deroga*, magari successivamente alla correzione della planimetria attualmente in atti e dopo, evidentemente, aver ottenuto l'attestazione di conformità come sopra esposto.-

Infine si è accertato che l'unità immobiliare è priva di *Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)*, ma si specifica che, come indicato dallo Studio n. 263-2014/C "*Vendita forzata e attestato di prestazione energetica*"³ del Consiglio del Notariato, l'obbligo di allegare all'atto di trasferimento del bene tale attestato (A.P.E.) non risulta applicabile in caso di vendita forzata mediante asta giudiziaria.-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 10 – VALORE DI MERCATO DEI BENI

10.1) IL CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

Per determinare il valore di mercato del cespite in esecuzione si è riscontrata una certa difficoltà, stante la particolarità dei beni in esecuzione e la difficoltà di rintracciare, in zona, notizie di contrattazioni di cespiti surrogabili e/o direttamente paragonabili, o se rintracciati e minimamente paragonabili, con caratteristiche, localizzazione e consistenza, così diverse, da non poter costituire un riferimento certo da confrontare al cespite in esecuzione, tenendo presente, d'altra parte, che lo stesso ha caratteristiche medio basse e popolari e tenuto conto anche del suo stato di manutenzione attuale.-

Ciò nonostante, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima denominato comunemente sintetico-comparativo, che fissa il valore a metro quadro attraverso la legge della domanda e dell'offerta, **attingendo, a tal fine, a varie e diverse fonti**

³ Alla luce delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9.-



informative utili e pertinenti per un utile confronto. Inoltre, **gli elementi precipui presi in considerazione** nella determinazione del più probabile valore di mercato **sono i parametri che caratterizzano il cespite, differenziati evidentemente dall'applicazione di coefficienti incrementativi e decrementativi riferiti ai singoli beni che compongono il cespite,** rapportati cioè all'effettivo stato in cui si presenta l'intera proprietà, rimandando in questo paragrafo a quanto analiticamente esposto nella presente relazione. Pertanto, la valutazione patrimoniale ha tenuto conto dei **principali parametri** relativi alle potenzialità attuali del mercato immobiliare della **zona** e della **microzona** in cui ricade il cespite: situato in **contesto agricolo** ma con **semplice accessibilità;** con la **tipologia, il livello estetico ed architettonico** e le **caratteristiche costruttive** diversamente apprezzabili; il **grado di conservazione e manutenzione** nonché la presenza di beni comuni con altre proprietà; la **distribuzione dei vani** e il livello degli stessi, la loro **ampiezza, esposizione e luminosità riferita alla destinati a civile abitazione;** considerando inoltre **la consistenza complessiva** coperta, scoperta, accessoria, le pertinenze, ed il terreno a corredo della fabbrica edilizia, così come analiticamente descritti nella risposta al *Quesito n. 4* della presente relazione.-

10.2) DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO

Nel caso specifico si è ritenuto necessario definire innanzitutto il valore di mercato a mq medio attribuibile a beni con tipologia Abitazioni Civili, presenti in zona, per poi essere corretto considerando il bene e la sua "unicità", attraverso la definizione dei *Parametri formativi del valore da attribuire a mq/l.* -

Si è inizialmente preso a fondamento dei suddetti calcoli l'estratto della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia dell'Entrate,* relativo al secondo semestre



dell'anno 2017 per la *Fascia Extraurbano/Resto del Territorio – R1*, che individua i valori in base all'appartenenza dei beni alla fascia e al codice di zona, e che riporta i seguenti risultati:

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2
 Provincia: FIRENZE
 Comune: FUCECCHIO
 Fascia/zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO
 Codice zona: R1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente:
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	3,8	5,6	N
Box	Normale	500	700	L	2,1	2,9	N
Ville e Villini	Normale	1300	1800	L	4,3	5,9	N

Stampa [Legenda](#)

Da cui si può ricavare immediatamente un *Valore unitario medio* tra i due valori esposti per la tipologia di *Abitazioni Civili*:

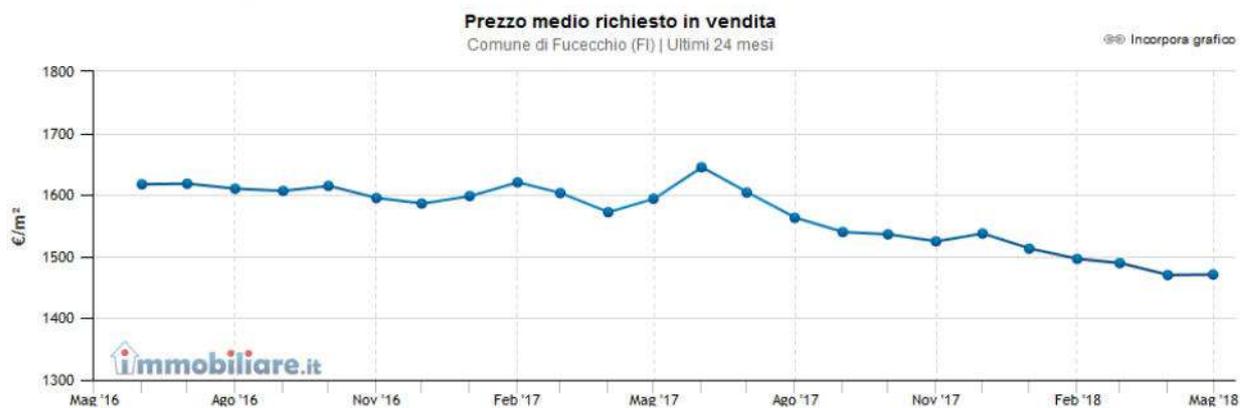
VALORI	min. (1)	max (2)	VALORE UNITARIO MEDIO
	€/mq	€/mq	€/mq
Abitazioni Civili	1.000,00	1.500,00	1.250,00

Si evidenzia come il risultato di calcolo del Valore Medio per la tipologia esposta, come espressamente riportato dalla *Banca Dati Immobiliari*, per i valori (Min/Max) per i beni (*Abitazioni Civili*) fa riferimento a beni con uno stato conservativo definito



“normale”.⁴

Tale valore sembrerebbe, però, non essere in linea con la media dei prezzi disponibili dalla consultazione *online* di una nota agenzia di intermediazione immobiliare che riporta il *trend* storico degli ultimi ventiquattro mesi e il prezzo medio richiesto per le diverse tipologie in vendita⁵:



	Ago '16	Nov '16	Feb '17	Mag '17	Ago '17	Nov '17	Feb '18	Mag '18
Prezzo Medio	1.610	1.595	1.620	1.594	1.563	1.525	1.496	1.471
Appartamento	1.568	1.572	1.602	1.552	1.484	1.456	1.510	1.460
Attico/Mansarda	2.308	2.308	nd	1.364	1.364	1.364	1.364	nd
Casa indipendente	1.375	1.345	1.423	1.383	1.382	1.382	1.189	1.113
Rustico/Casale	1.766	1.845	1.935	2.023	2.162	1.904	1.475	1.595
Villa	1.995	1.774	1.668	1.707	1.731	1.773	1.751	1.802
Villetta a schiera	2.048	2.170	1.943	1.961	2.032	1.977	1.993	1.993

Da cui si può, anche qui, ricavare un *Valore medio* della tipologia e per l'intero periodo considerato:

VALORI	Calcolo€/mq	VALORE UNITARIO MEDIO €/mq
Appartamento	12.204,00/8	1.525,50

⁴ Lo stato conservativo si distingue, nella *Banca Dati Immobiliari*, tra *ottimo, normale e scadente* nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare residenziale all'interno di una zona OMI.

⁵ Il grafico mostra l'**andamento nel tempo dei prezzi** di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali all'interno del territorio del comune di Fucecchio in vendita. Per prezzi di richiesta si intendono i **prezzi medi degli immobili localizzati nel comune di Fucecchio** pubblicati su *Immobiliare.it* nel corso del mese di riferimento.-



Viceversa l'ulteriore indagine di mercato svolta, tramite altre mirate ricerche presso operatori del settore immobiliare (tra gli altri cfr. www.casa.it, <https://www.tecnocasa.it/> ecc.) e tramite la consultazione di pubblicazioni specialistiche, relativamente ad operazioni di offerte di vendita di "Appartamento" e "Terratetto" situate nel Comune di Fucecchio, aventi condizioni definibili assolutamente "ordinarie" (abitazioni terratetto / terracielo e civili abitazioni con caratteristiche di ordinarietà per la tipologia prevalente) ha consentito al sottoscritto di identificare il **valore medio di richiesta sul mercato** molto variabile (eliminate le ali delle offerte nei minimi e nei massimi) ovverosia di 1.117,65 e 2.857,14 €/mq, ed ha restituito un **valore medio** unitario pari a 1.886,35 €/mq, come si evince dalla tabella seguente:

Descrizione	Rif. Annuncio	mq	richiesta	accessori	Euro/mq
Appartamento . San Pierino piccolo cond.	996	60,0	€ 120.000,00	terrazzo	€ 2.000,00
Appartamento (bilocale 2° piano) nuovo San P	1 MA	55,0	€ 89.000,00	cantina posto auto	€ 1.618,18
Appartamento accesso indipendente	912	50,0	€ 105.000,00	ripostiglio e giard. 60 mq	€ 2.100,00
Terra tetto centrale	269 - 31/05/2018	70,0	€ 200.000,00	garage con taverna	€ 2.857,14
Periferia nuova al grezzo ma ant.	322 - 33954131 - 21/05/2018	130,0	€ 220.000,00	garage e giardino	€ 1.692,31
Periferia nuova al grezzo ma ant.	309 - 33221363 - 21/05/2018	120,0	€ 220.000,00	giardino privato	€ 1.833,33
In campagna QUERCIA terra tetto con resede	0614CC - 34899228 - 17/05/2018	120,0	€ 250.000,00	si con terreno e accessori	€ 2.083,33
Vicinanza spianate autonomo	0578CC - 33332859 - 17/05/2018	120,0	€ 150.000,00	terreno e autorimessa	€ 1.250,00
Terra tetto ponte a cappiano	BRST197 - 10/06/2018	85,0	€ 95.000,00	no	€ 1.117,65
Appartamento con ingresso indipendente	c.it	60,0	€ 150.000,00	posto auto e giardino	€ 2.500,00
Appartamento piano terra	c.it	50,0	€ 95.000,00	giardino ant. e post.	€ 1.900,00
VALORE MEDIO (con esclusione valori min. e max)					€ 1.886,35

Pertanto, tenendo presente quanto su esposto il sottoscritto è giunto alla conclusione che il **valore unitario medio** per l'unità tipologica di "Terratetto" ordinaria possa essere assunto come la media mediata tra i valori medi sopra determinati:



Valori medi / Fonte	Euro/mq
OMI	€ 1.250,00
Immobiliare.it	€ 1.525,50
Ag. Immobiliari dirette	€ 1.886,35
VALORE MEDIO	€ 1.568,18

ovverosia, ed in via cautelativa, **pari a 1.500,00 €/mq**, vista l'attuale crisi economica, ancora persistente, ed il *trend* negativo del mercato immobiliare locale che prevedono lunghi tempi per le trattative.-

Tale ultimo valore quindi rappresenterebbe, (astrattamente) il *valore unitario zonale medio* per la tipologia tipo "Terratetto" con **caratteristiche medie e con vani "assolutamente normali"** per questa tipologia.-

Ciò posto, si tratta ora di definire il valore a mq per il bene in esecuzione, con particolare richiamo a quanto esposto nel Paragrafo n. 4.-

Per dar seguito a tale metodologia si sono moltiplicati tra loro tutti i coefficienti utilizzati e definiti così da ottenere il "*coefficiente globale di riferimento*" che è stato a sua volta moltiplicato al "*valore unitario zonale medio*", precedentemente definito nei modi sopra esposti.-

Il dato di tale procedimento risultante ha restituito il più probabile valore unitario commerciale a mq/l (*cioè quel valore che in una libera contrattazione tra più operatori economici avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta*), risultando in tal modo fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio. –

10.3) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI PER IL VALORE DI MERCATO

Come descritto precedentemente, il *valore zonale medio* viene adeguato attraverso



L'apporto di opportuni coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (cfr. Paragrafo 4) del bene oggetto di valutazione. **Il coefficiente pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie**, mentre i singoli coefficienti sono così definiti:

- **Il coefficiente ambientale Ka** (*variabile tra 0,8 e 1,2*) valuta gli aspetti negativi e positivi derivanti dal contesto ambientale dell'immobile (esposizione relativa ai punti cardinali, aereazione, luminosità, soleggiamento, qualità e salubrità della zona, presenza di aree verdi, indice di fabbricazione etc.);
- **Il coefficiente zonale Kz** (*variabile tra 0,8 e 1,2*) tiene conto della vicinanza a infrastrutture quali scuole, negozi, uffici, rete viabile, parcheggi, trasporto pubblico oltre alla presenza di utenze tecnologiche quali rete di illuminazione, rete telefonica, fognature comunali etc.;
- **Il coefficiente dello stato di manutenzione Ksm** (*variabile da 0,8 a 1,2*) prende in considerazione le reali condizioni delle strutture portanti e non portanti del fabbricato, il tipo di finitura utilizzato ed il relativo livello di degrado, oltre a considerare la presenza e funzionalità degli impianti interni ed esterni all'immobile;
- **Il coefficiente di piano Kl** (*variabile da 0,7 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate al livello di piano, anche in considerazione, per i piani alti, della presenza o meno di ascensore;
- **Il coefficiente di funzionalità Kf** (*variabile da 0,8 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate ad una razionale fruizione degli spazi, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di annessi funzionali;
- **Il coefficiente estetico-architettonico Kea** (*variabile da 0,85 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate alla qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni;



- Il coefficiente di panoramicità K_p (variabile da 0,9 a 1,1) esprime particolari connotazioni negative o positive legate ad aspetti di interesse paesaggistico e panoramico.-

Per il bene in esecuzione, avremo:

Coefficiente	Descrizione	Range	Coefficiente correttivo
Ka	Coefficiente ambientale	0,8 – 1,2	1,0
Kz	Coefficiente zonale	0,8 – 1,2	0,8
Ksm	Coefficiente stato manutenzione	0,8 – 1,2	0,8
Kl	Coefficiente di piano	0,7 – 1,2	0,95
Kf	Coefficiente di funzionalità	0,8 – 1,2	0,9
Kea	Coefficiente estetico-architettonico	0,85 – 1,2	0,9
Kp	Coefficiente panoramicità	0,9 – 1,1	1
Ktc	Coefficiente totale di comparazione		0,49

Il coefficiente totale di comparazione è stato calcolato moltiplicando tra loro i singoli coefficienti correttivi:

$$Ktc \text{ (coefficiente totale di comparazione)} = 1,0 \times 0,8 \times 0,8 \times 0,95 \times 0,9 \times 0,9 \times 1,0 = 0,49$$

10.4) STIMA E VALORE DI MERCATO DEL CESPITE

Il **valore unitario medio** di riferimento per l'unità immobiliare, come sopra esposto, è pari a **1.500,00 €/mq.** -

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a **88,62 mq.**-

Pertanto, applicando il *coefficiente totale di comparazione* Ktc ottenuto al valore unitario "medio" precedentemente calcolato e moltiplicandolo alla superficie commerciale lorda si ottiene il **più probabile valore di mercato all'attualità** del bene, nelle condizioni date e nello stato di fatto accertato, considerato di pieno dominio, prescindendo cioè da ogni



detrazione per quanto risulta dalle formalità pregiudizievoli sopra descritte e libero sul mercato immobiliare:

$$\text{Valore di mercato} = 1.500,00 \text{ €/mq} \times 0,49 \text{ Ktc} \times 88,62 \text{ mq} = \text{€ } 65.465,37 \text{ arrotondato a € } 66.000,00^6$$

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO CESPITE = € 66.000,00.-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 – PREZZO BASE D'ASTA

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare, quest'ultimi caratterizzati da tempi di pagamento più rapidi, dal deposito per partecipare all'asta, dall'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., ed in genere alla maggiore rigidità di tutta la procedura di trasferimento, ma anche, dall'altra parte, la possibilità, con la nuova procedura delle esecuzioni, che il bene possa essere visitato prima della vendita all'asta, si ritiene congruo, per la determinazione del prezzo a base d'asta, **nello stato di fatto rilevato e nello stato d'uso e di manutenzione accertato**, di dovere applicare al valore di mercato una detrazione pari al del 10%, ottenendo il seguente prezzo a base d'asta:

Lotto Unico – PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO CESPITE

VALORE DI MERCATO DELL'INTERA PROPRIETÀ = € 66.000,00.-

- *Riduzione del 10 % (come sopra specificato) = - € 6.600,00.-*

⁶ Tale valore è stato ritenuto coerente con i valori medi unitari attualmente applicati sul mercato immobiliare locale, per il bene così come si presenta allo stato di fatto.



- Detrazione per richiesta conformità edilizia a carico dell'acquirente (cfr. Paragrafo 9) =
- € 6.400,00

Operando: € 66.000,00 – (€ 6.600,00 + € 6.400,00) = Prezzo a base d'asta:

€ 53.000,00.-

RIEPILOGO PER IL LOTTO UNICO:

VALORE DI MERCATO = € 66.000,00.-

PREZZO A BASE D'ASTA = € 53.000,00.-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 BIS – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Per i beni di che trattasi, poiché gli esecutati sono persone fisiche, la vendita non è soggetta ad I.V.A., salvo diversa disposizione normativa in essere al momento della vendita⁷.-

Il D.L. n.104 /2013 (noto come "Decreto Istruzione") e il D.Lgs. 23/2011 ("Decreto sul Federalismo Fiscale") hanno introdotto alcune modifiche fiscali rilevanti sul trasferimento degli immobili che sono entrati in vigore dal primo gennaio 2014.-

Tali modifiche fiscali, pertanto, saranno da prendersi a riferimento per il trasferimento del bene.-

A tal fine, si riporta una *Tavola sinottica* delle imposte sulla compravendita degli immobili che, se del caso, troveranno applicazione nel trasferimento del bene:

⁷ Se del caso, e nella eventualità che l'acquirente fosse persona fisica, così come gli esecutati, non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali avente ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, potrà eventualmente essere richiesto, se più conveniente, che ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n° 266 (Legge finanziaria 2006 e successive modifiche ed integrazioni), la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute a seguito della vendita, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4, 5 e 5 bis del D.P.R. 131/1986, indipendentemente dal prezzo finale di vendita all'asta.-



Cedente	Tipo	Registro		Ipotecaria		Catastale		IVA
		dal 2014	fino al 2013	dal 2014	fino al 2013	dal 2014	fino al 2013	dal 2014
Privato (fuori dal campo IVA)	prima casa	2% (*)	3%	50 €	50 €	50 €	168 €	-
	altro immobile	9%	7%	50 €	50 €	50 €	168 €	-
Soggetto IVA (impresa costruttrice)	prima casa	200 €	168 €	200 €	200 €	200 €	168 €	4%
	altro immobile	200 €	168 €	200 €	200 €	200 €	168 €	22% o 10% (**)

(*) Importo minimo pari a 1.000 €

(**) L'aliquota è variabile in funzione della tipologia di immobile

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 12 – APPETIBILITÀ DEL BENE SUL MERCATO

Poiché il pignoramento riguarda l'intero unico bene destinato a civile abitazione e sue pertinenze, con le caratteristiche come sopra analiticamente descritte, si ritiene che esso possa essere appetibile sul mercato anche ai fini di una sua ristrutturazione. **Inoltre, non essendoci quote di bene indiviso da considerare, non vi è nulla da segnalare.-**

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 13 – RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI

Si omette di riepilogare quanto descritto nella presente relazione in quanto il bene in esecuzione è un **Lotto Unico**, rimandando alla descrizione sintetica riportata nella *Tabella* di sintesi (Cfr. Allegato sub A.13) e riconfermando per esso il:

=====Prezzo a base d'asta: € 53.000,00.-=====

Ritenendo di aver svolto con correttezza ed obiettività il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. Ill.^{ma} per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Scandicci – Firenze, lì 12 giugno 2018

Con osservanza

II C.T.U.

(Arch. Donato SABÌA)



ALLEGATI

Elenco Allegati:

A – Documentazione essenziale

- A.1) Rilievo fotografico esterno ed interno dei beni;
- A.2) Copia planimetria catastale del fabbricato;
- A.3) Copia estratto di mappa Foglio 65 del Comune di Fucecchio;
- A.4) Copia Visure storiche per immobile; fabbricati e terreni;
- A.5) Copia Visure storica per immobile: B.C.N.C.;
- A.6) Estratto planimetrico del P.S. e R.U.C. del Comune di Fucecchio;
- A.7) Atto di Provenienza 1992;
- A.8) Concessione Edilizia in Sanatoria;
- A.9) Planimetria di rilievo e superfici fabbricato;
- A.10) Planimetria di confronto fabbricato: stato di fatto – stato agli atti comunali;
- A.11) Estratto Mappale Storico del Foglio 65 del Comune di Fucecchio (Archivio Ufficio del Territorio di Firenze);
- A.12) Nuove ispezioni ipotecarie al 09/06/2018;
- A.13) Tabella riepilogativa.

B – Altri Allegati

- B.1) N° 1 **Prova di consegna** della raccomandata (inusitata per compiuta giacenza) ai debitori eseguiti contenente l'avviso di inizio delle operazioni peritali e il foglio notizie per la parte eseguita predisposta dal G.E.; ricevuta p.e.c. inviata all'Avvocato di parte eseguita per conferma sopralluogo; ricevute p.e.c. per il Procedente ed intervenuti di comunicazione affidamento incarico e inizio operazioni peritali; ricevuta mail di comunicazione e trasmissione documentazione al Custode nominato;
- B.2) Attestazione dell'invio di copia della presente Relazione ed allegati ai debitori eseguiti tramite il loro domiciliatario e al creditore procedente tramite posta elettronica certificata;
- B.3) Verbale di sopralluogo in data 28/09/2017;
- B.4) Risultanze anagrafiche.

