

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare 212/2022

RELAZIONE Privacy

Procedente:



Avv. Marco Fallaci

Esecutato:



Avv. Giuseppe Bergamaschi

G. E.:

Dott.ssa Giovanna Mazza (in sostituzione della
Dott.ssa Laura D'Amelio dal 17/02/2023)

CTU:

Arch. Vincenzo Rinaldi

Sesto Fiorentino, 13/05/2023



Indice

a) PREMESSA- Verbale di Giuramento	3
b) COMUNICAZIONI DEL CTU	8
c) ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE DEL CTU	8
d) SINTESI CRONOLOGICA	9
1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI	14
2- ATTI DI PIGNORAMENTO	15
3- ATTI DI PROVENIENZA	16
4- DESCRIZIONE DEI BENI	18
5- STATO DI POSSESSO	26
6- FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE	27
7- FORMALITA' DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI	27
8- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	30
9- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	30
10- VALORE DEGLI IMMOBILI	35
11- PREZZO BASE ASTA	40
12- APPETIBILITA' SUL MERCATO	41
12bis- REGIME IMPOSITIVO	41
13- RIEPILOGO	41
14- TABELLA RIEPILOGATIVA	42
15- DEPOSITO	43
e) Elenco Allegati	44



a) PREMESSA- Verbale di Giuramento

Con provvedimento del 3 Agosto 2022 il signor Giudice Esecutore, Dott.ssa Laura D'Amelio ha nominato CTU il sottoscritto Arch. Vincenzo Rinaldi, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 2318 e all'Albo dei C.T.U. di questo Tribunale al n. 6522. La Dott.ssa D'Amelio è stata sostituita dal Giudice Dott.ssa Giovanna Mazza dal 17/02/2023.

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Rinaldi ha accettato l'incarico inviando, tramite pec, la Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico Conferito, il 04/08/2022.

Al conferimento dell'incarico era allegato il Verbale di Giuramento dell'Esperto, 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 srl), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, 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 **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) 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 sottoscritto anche dal custode**, 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 esecutata" 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, dovrà riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie;**

Il Giudice pone all'esperto il seguente **quesito**: "Provveda a

- 1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
- 2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);*
- 3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali*



pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
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 dichiari 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 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 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;
- 12bis -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:**

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 (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).**

15.-**effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. e di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**

Si ricorda che tutta documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma PCT

16.-**Presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc**

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 custode¹.

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**

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 C.T.U. ed al più presto depositate in Cancelleria.



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.*

NB: Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al procedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

Il Giudice rinviava per l'ulteriore corso all'udienza del **13/06/2023 alle ore 11,40** per la comparizione del/i debitore/i delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti.

b) COMUNICAZIONI DEL CTU

Come indicato al punto 2) il sottoscritto ha inviato comunicazioni scritte al creditore ed alla parte debitrice agli indirizzi risultanti agli atti, dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, tramite Raccomandate A/R del 03/11/2022 n. 15304404603-7. Il sopralluogo è stato concordato con il Custode immobiliare Isveg, per il giorno 24/11/2022 (All. 1, 2).

Come indicato al punto 5), il sottoscritto ha inviato ai debitori il **Foglio Notizie per la parte Esecutata**.

c) ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE DEL CTU



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.

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;

Come ordinato alla lettera A) ed al punto 1) del Verbale di Giuramento, il sottoscritto ha esaminato tutti i documenti depositati ex art. 567, Il° co., c.p.c. (documentazione ripresa dalla piattaforma telematica); in particolare, la Certificazione Notarile Sostitutiva delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari del 27/07/2022; ed ha provveduto ad acquisire copia dei titoli di provenienza degli immobili pervenuti all'esecutato: l'**Atto di Compravendita** del Notaio Dott. Leonardo Ruta di Fucecchio **Rep. 122315/26566** del 01/08/2008 (**Contratto Allegato**).

Il sottoscritto CTU ha provveduto altresì a procurarsi il Certificato Contestuale relativo alla famiglia eseguita (**All. 3**).

d) SINTESI CRONOLOGICA

Per una più facile comprensione della correlazione degli eventi riguardanti gli atti ascritti alla parte eseguita, riferiti all'Abitazione in Via Banti n. 6, Fucecchio (FI), li abbiamo raccolti nella seguente sintesi cronologica:

- 21/06/1979 **Concessione Edilizia n. 131/79** del 21/06/1979, rilasciata il 18/02/1980, con la quale l'u.i. in oggetto è stata ristrutturata, con Permesso di abitabilità del 25/11/1980. E' presente lo schema di **smaltimento acque reflue**: condominiale, con fossa tricamerale ed impianto di subirrigazione posizionata nell'area tergale.
- 23/07/1994 **Autorizzazione Edilizia n. 61/92** del 23/07/1994, per opere edilizie di ristrutturazione, con realizzazione di nuova scala di accesso esterna a servizio del Primo Piano.
- 20/03/2002 **DIA n. 149/02** prot. 6996 del 20/03/2002, per opere edilizie di ristrutturazione interna (demolizione di pareti interne senza funzione portante e realizzazione di piccolo Ripostiglio).
- 01/08/2008 **Atto di Compravendita Rep. n. 122315/26566** del 01/08/2008, del Notaio dott. Leonardo Ruta di Fucecchio (FI), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa il 11/08/2008 al n. 18169/11502 – 18170/11503, per la compravendita di:

Immobilie: Unità immobiliare sita nel Comune di Fucecchio (FI) in Via L. Banti 6, facente parte di un più ampio fabbricato. Precisamente: **Appartamento** per civile abitazione posto al Piano Terra, libero su due lati (frontale e tergale), avente accesso da corte comune e composto da Ingresso, Cucina, Soggiorno, Disimpegno, due Camere, Bagno, Ripostiglio e Cantina, oltre a piccolo locale Centrale Termica a comune con altre unità. Identificato al Catasto Fabbricati al F. 62, Part. 133, Sub. 500,



Abitazione Piano Terra, categoria A3, cl. 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 95 mq, Rendita € 624,91.

Costituiscono altresì oggetto di vendita vari **appezzamenti di terreno pertinenziale** della superficie catastale complessiva di mq 3.726, dei quali alcuni a giacitura pianeggiante ed altri in forte pendenza in quanto vanno a costituire l'argine di protezione che delimita la golena. Identificati al Catasto Terreni al F. 62,

Part. 125, sup. mq 730, Prato cl. 2, R.D. € 1,51, R.A. € 0,75;

Part. 137, sup. mq 220, Canneto cl. U, R.D. € 1,36, R.A. € 0,57;

Part. 611, sup. mq 2638, Seminativo arborato, cl. 2, R.D. € 15,67, R.A. € 8,517; sulla Part. 611 insiste un pozzo artesiano sul quale [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e loro aventi causa hanno diritto di attingere acqua, e di accedere per la manutenzione ordinaria e straordinaria del serbatoio del gas metano che serve gli impianti di riscaldamento degli stessi [REDACTED] [REDACTED];

Part. 613, sup. mq 23, Canneto cl. U, R.D. € 0,14, R.A. € 0,06;

Part. 615, sup. mq 115, Seminativo cl. 1, R.D. € 0,86, R.A. € 0,56.

A favore di [REDACTED] [REDACTED] (nata a Prato il 22/05/1970, C.F.: [REDACTED]), che dichiara di essere di stato civile libero; per il diritto di proprietà dell'intero 1/1;

contro: [REDACTED] [REDACTED] (nata a Parma il 30/04/1948, C.F.: [REDACTED]), che dichiara di essere vedova, per la quota parte di 4/6 dell'intero;

- [REDACTED] [REDACTED] (nato a Fucecchio il 18/04/1968, C.F.: [REDACTED]), che dichiara di essere consensualmente separato dal coniuge con provvedimento del Tribunale di Pisa, per la quota parte di 1/6 dell'intero;

- [REDACTED] [REDACTED] (nato a Fucecchio il 19/12/1973, C.F.: [REDACTED]), che dichiara di essere coniugato in stato di separazione dei beni, per la quota parte di 1/6 dell'intero;

Confini: corte comune per più lati, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], porzioni di fabbricato a comune, s.s.a;

Provenienza: I beni sono pervenuti a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 3/6 con atto Notaio Cirri di Firenze in data 05/03/1982, Rep. 16420/2846, trascritto a Pisa il 12/03/1982 al n. 2321 e successivo atto di divisione del Notaio L. Ruta del 12/06/2002 Rep. 95620/15307 registrato ad Empoli il 26/06/2002 al n. 1762/IV. A [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno, da Successione in morte di [REDACTED] [REDACTED], del 07/08/2007 (den. n. 1, vol. 994 presentata all'Ufficio del Registro di Empoli il 18/02/2008).

La parte venditrice garantisce la piena, legittima ed esclusiva proprietà e disponibilità dei beni in oggetto, e la piena libertà da canoni, oneri e vincoli di qualsiasi tipo, ad



eccezione dell'ipoteca n. 2223 del 29/05/2003 per Euro 160.000,00 a favore della [REDACTED], a fronte di mutuo che in forza del pagamento del prezzo sopra effettuato, è stato estinto in data odierna.

Nell'Atto, oltre a quanto specificato per la Part. 611, si legge: **rimangono a comune** fra i beni oggetto del presente atto e la proprietà [REDACTED] la corte antistante il fabbricato individuata dalla Part. 133 del Foglio 62 e la centrale termica al Piano Terreno.

E' compresa nella vendita la proprietà pro-quota indivisa, in ragione della porzione di immobile acquistata, su tutte quelle parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata devono intendersi comuni per leggi, usi, consuetudini o per destinazione.

I resedi trasferiti in quota o in proprietà esclusiva sono pertinenze di fabbricato urbano ai sensi dell'art. 30 del DPR 6/6/2001 n. 380.

Regolarità Urbanistica ed Edilizia: Ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 e dell'art. 46 D.P.R. 380/2001, la parte venditrice dichiara che la costruzione del fabbricato di cui quanto compravenduto è parte, è stata iniziata e completata anteriormente al 1° Settembre 1967. Successivamente l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione con le seguenti pratiche edilizie: **Concessione Edilizia n. 131/79** del 18/02/1980, con la quale l'u.i. in oggetto è stata ristrutturata, con Permesso di abitabilità del 25/11/1980; **Autorizzazione Edilizia n. 61/92** del 23/07/1994, per opere edilizie di ristrutturazione; **DIA n. 149/02** prot. 6996 del 20/03/2002, per opere edilizie di ristrutturazione.

11/08/2008

Ipoteca Volontaria n. Rep. 18171/3725, a seguito del contratto di mutuo atto notarile Rep. 122316/26567 del Notaio dott. Leonardo Ruta di Firenze iscritta presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Pisa -Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/08/2008. Il mutuo concesso dalla [REDACTED] è di € 145.000,00 garanzia della restituzione del capitale mutuato, degli accessori e di ogni altra obbligazione risultante dal contratto citato, per **complessivi € 290.000,00**

A favore: [REDACTED] (con sede in Roma, domicilio eletto a Firenze, Viale Matteotti, 48 C.F.: 97095380586), per il diritto di proprietà dell'intero 1/1.

Contro: [REDACTED] (nata a Prato il 22/05/1970, C.F.: [REDACTED]), per il diritto di proprietà dell'intero 1/1.

Unità negoziale 1

Immagine 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Fucecchio (FI) in Via L. Banti 6, facente parte di un più ampio fabbricato. Precisamente: **Appartamento** per civile abitazione posto al Piano Terra, libero su due lati (frontale e tergale), avente accesso da corte comune e composto da Ingresso, Cucina, Soggiorno, Disimpegno, due Camere, Bagno, Ripostiglio e Cantina, oltre a piccolo locale Centrale Termica a comune con altre unità. Identificato al Catasto Fabbricati al F. 62, Part. 133, Sub. 500,



Abitazione Piano Terra, categoria A3, cl. 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 95 mq, Rendita € 624,91.

Confini: corte comune per più lati, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], porzioni di fabbricato a comune, s.s.a.

Appezamenti di terreno pertinenziale della superficie catastale complessiva di mq 3.726 dei quali alcuni sono a giacitura pianeggiante ed altri in forte pendenza in quanto vanno a costituire in parte l'argine del fiume Arno e in parte l'argine di protezione che delimita la golena; identificati al Catasto Terreni al F. 62:

Immobilie 2: **Part. 125**, sup. mq 730, Prato cl. 2, R.D. € 1,51, R.A. € 0,75;

Immobilie 3: **Part. 137**, sup. mq 220, Canneto cl. U, R.D. € 1,36, R.A. € 0,57;

Immobilie 4: **Part. 611**, sup. mq 2638, Seminativo arborato, cl. 2, R.D. € 15,67, R.A. € 8,517;

Immobilie 5: **Part. 613**, sup. mq 23, Canneto cl. U, R.D. € 0,14, R.A. € 0,06;

Immobilie 6: **Part. 615**, sup. mq 115, Seminativo cl. 1, R.D. € 0,86, R.A. € 0,56

16/10/2020 Verbale di **Immissione in Possesso della Regione Toscana** per Opere di difesa del suolo, Decreto 16647 del 16/10/2020, relativo a parte delle Partt. 611 e, 137, ed alla totalità della Part. 125 (*All. 9*)

10/03/2022 **Verbale di Immissione in Possesso della Regione Toscana**, del 10/03/2022 ai sensi dell'art. 22/bis, art. 24 co. 3 e art. 49 DPR 327/2001, per l'espropriazione delle aree interessate all'intervento di "Manutenzione straordinaria dell'argine destro del fiume Arno tra via Saettino e il confine provinciale nel Comune di Fucecchio..." con cui è stata disposta l'occupazione d'urgenza dei beni necessari per i lavori per l'esecuzione del Decreto n. 1850 del 07/02/2022. Sono comprese nell'**Espropriazione** decretata con il presente verbale della R.T. alcune Particelle di proprietà ed oggetto della Esecuzione Immobiliare 212/2022, ossia tutta la superficie della **Part. 125** di 730 mq (Seminativo), parte della **Part. 611** per 164 mq e parte della **Part. 137** per 86 mq. Per l'espropriazione sono previste le seguenti Indennità di Esproprio e di Indennità di Occupazione (3 anni): **Part. 125** € (511,00+127,75) = € **638,75**; **Part. 611** € (574,00+143,50) = € **717,50**; **Part. 137** € (38,70+9,68) = € **48,38**; per un totale Indennità € 1.404,63 (*All. 9*);

12/05/2022 **Atto esecutivo di Pignoramento immobiliare Rep. n. 6544** del 12/05/2022,) al pagamento di € 140.609,51 totali, notificato il 16-22/06/2022, trascritto all'Agenda del Territorio di Firenze il 08/08/2022 Reg. gen. 17545/12590, riguardante:

Unità negoziale 1

Immobilie 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Fucecchio (FI) in Via L. Banti 6, facente parte di un più ampio fabbricato. Precisamente: **Abitazione** civile posta al



Piano Terra, libero su due lati (frontale e tergale), avente accesso da corte comune e composto da Ingresso, Cucina, Soggiorno, Disimpegno, due Camere, Bagno, Ripostiglio e Cantina, oltre a piccolo locale Centrale Termica a comune con altre unità. Identificato al Catasto Fabbricati al F. 62, Part. 133, Sub. 500, Abitazione Piano Terra, categoria A3, cl. 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 95 mq, Rendita € 624,91.

Confini: corte comune per più lati, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], porzioni di fabbricato a comune, s.s.a.

Oltre ad **Appezamenti di terreno pertinenziale** della superficie catastale complessiva di mq 3.726 dei quali alcuni sono a giacitura pianeggiante ed altri in forte pendenza in quanto vanno a costituire in parte l'argine del fiume Arno e in parte l'argine di protezione che delimita la golena; identificati al Catasto Terreni al F. 62:

Immobilabile 2: **Part. 125**, sup. mq 730, Prato cl. 2, R.D. € 1,51, R.A. € 0,75;

Immobilabile 3: **Part. 137**, sup. mq 220, Canneto cl. U, R.D. € 1,36, R.A. € 0,57;

Immobilabile 4: **Part. 611**, sup. mq 2638, Seminativo arborato, cl. 2, R.D. € 15,67, R.A. € 8,517;

Immobilabile 5: **Part. 613**, sup. mq 23, Canneto cl. U, R.D. € 0,14, R.A. € 0,06;

Immobilabile 6: **Part. 615**, sup. mq 115, Seminativo cl. 1, R.D. € 0,86, R.A. € 0,56.

A favore: [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (con sede in Roma, Via Ciro il Grande, 21, C.F.: 80078750587), relativamente **all'Unità negoziale 1** per il diritto di proprietà dell'intero 1/1.

Contro: [REDACTED] [REDACTED] (nata a Prato il 22/05/1970, C.F.: [REDACTED]), relativamente **all'Unità negoziale 1** per il diritto di proprietà dell'intero 1/1.

Importo complessivo: € 140.609,51

- 24/11/2022 **Sopralluogo concordato** del CTU e del custode immobiliare (ISVEG) presso i beni oggetto del procedimento (abitazione e terreni) in Fucecchio, Via Banti 6 (*All. 2*);
- 30/11/2022 **Comparsa di costituzione** ai sensi della L. 488/99 e dell'art. 28 L. 183/11 della parte eseguita con l'Avv. Giuseppe Bergamaschi di Firenze;
- 28/12/2022 **Ricevimento Progetti depositati**, dal Comune di Fucecchio
- 08/05/2023 **Comunicazione pec alla Regione Toscana** –Direzione Difesa del suolo, alle parti ed all'ISVEG, per di Immissione in Possesso della Regione Toscana Decreto 16647 (*All. 10*)



1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1- identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; **avvisare il Giudice** se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

1.1 Confini, dati catastali, corrispondenza con quelli del pignoramento

Il compendio oggetto del pignoramento EI 212/2022, è composto da una Abitazione e da piccoli appezzamenti di Terreni, appartenente ad unico soggetto:

Proprietà ██████████ ██████████ (nata a Prato il 22/05/1970, C.F.: ██████████), che dichiara di essere di stato civile libero; per il diritto di proprietà dell'intero **1/1**;

Immobilabile 1: **Appartamento** per civile abitazione sito nel Comune di Fucecchio (FI) in Via L. Banti 6, posto al Piano Terra, identificato al Catasto Fabbricati al F. 62, Part. 133, Sub. 500, categoria A3, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 95 mq, Rendita € 624,91.

Confini: corte comune per più lati, proprietà ██████████, proprietà ██████████, porzioni di fabbricato a comune, s.s.a;

Ai fini della storia catastale si precisa che l'attuale Sub. 500 deriva dalla soppressione dei Subb. 1 e 2, come da Variazione del 27/05/2022 prot. 178680 in atti dal 27/05/2000 per diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione n. 6789.1/2002.

Immobilabile 2: **Appezzamenti di terreno** Identificati al Catasto Terreni al Foglio 62, **interessati, in tutto o in parte ad Immissione in Possesso della Regione Toscana**, del 10/03/2022 ai sensi dell'art. 22/bis, art. 24 co. 3 e art. 49 DPR 327/2001, per intervento di "Manutenzione straordinaria dell'argine destro del fiume Arno tra via Saettino e il confine provinciale nel Comune di Fucecchio... Decreto n. 1850 del 07/02/2022"

Part. 125, sup. mq 730, **Prato** cl. 2, R.D. € 1,51, R.A. € 0,75. Soggetta ad esproprio tutta la superficie di 730 mq;



Part. 137, sup. mq 220, **Canneto** cl. U, R.D. € 1,36, R.A. € 0,57. Soggetta ad esproprio in parte, per la superficie di 86 mq;

Part. 611 (ex Part. 127), sup. mq 2638, **Seminativo arborato**, cl. 2, R.D. € 15,67, R.A. € 8,517. Soggetta ad esproprio in parte, per la superficie di 164 mq;

Part. 613 (ex Part. 131), sup. mq 23, **Canneto** cl. U, R.D. € 0,14, R.A. € 0,06;

Part. 615 (ex Part. 132), sup. mq 115, **Seminativo** cl. 1, R.D. € 0,86, R.A. € 0,56.

Il tutto rappresentato, in giusto conto, al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, anche se da aggiornare la planimetria.

I dati derivano da Variazione (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2002, Pratica n. 178680 in atti dal 27/05/2002 per Diversa distribuzione degli spazi interni-Frazionamento e fusione (n. 6789.1/2002).

1.2 Univoca individuazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento qui trattato, specificamente l'Abitazione, **NON è correttamente identificato** con le planimetrie catastali esistenti e con gli estratti di mappa depositati in catasto, per una differente distribuzione degli spazi interni (*Tav. 1*).

1.3 Aggiornamento in caso di difformità catastali sostanziali

La documentazione Catastale depositata agli atti NON corrisponde con lo stato dei luoghi, rappresentato negli elaborati depositati presso il Comune di Fucecchio e presso l'Agenzia del Territorio; pertanto andrà presentato un aggiornamento DOCFA.

2- ATTI DI PIGNORAMENTO

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 ...);

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

Atto esecutivo di Pignoramento immobiliare Rep. n. 6544 del 12/05/2022,) al pagamento di € 140.609,51 totali, notificato il 16-22/06/2022, trascritto all'Agenzia del Territorio di Firenze il 08/08/2022 Reg. gen. 17545/12590, riguardante:

Unità negoziale 1

Immobilie 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Fucecchio (FI) in Via L. Banti 6, facente parte di un più ampio fabbricato. Precisamente: **Abitazione** civile posta al Piano Terra, libero su due lati (frontale e tergale), avente accesso da corte comune e composto da Ingresso, Cucina, Soggiorno,



Disimpegno, due Camere, Bagno, Ripostiglio e Cantina, oltre a piccolo locale Centrale Termica a comune con altre unità. Identificato al Catasto Fabbricati al F. 62, Part. 133, Sub. 500, Abitazione Piano Terra, categoria A3, cl. 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 95 mq, Rendita € 624,91.

Confini: corte comune per più lati, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], porzioni di fabbricato a comune, s.s.a.

Oltre ad **Appezamenti di terreno pertinenziale** della superficie catastale complessiva di mq 3.726 dei quali alcuni sono a giacitura pianeggiante ed altri in forte pendenza in quanto vanno a costituire in parte l'argine del fiume Arno e in parte l'argine di protezione che delimita la gola; identificati al Catasto Terreni al F. 62:

Immobilabile 2: **Part. 125**, sup. mq 730, Prato cl. 2, R.D. € 1,51, R.A. € 0,75;

Immobilabile 3: **Part. 137**, sup. mq 220, Canneto cl. U, R.D. € 1,36, R.A. € 0,57;

Immobilabile 4: **Part. 611**, sup. mq 2638, Seminativo arborato, cl. 2, R.D. € 15,67, R.A. € 8,517;

Immobilabile 5: **Part. 613**, sup. mq 23, Canneto cl. U, R.D. € 0,14, R.A. € 0,06;

Immobilabile 6: **Part. 615**, sup. mq 115, Seminativo cl. 1, R.D. € 0,86, R.A. € 0,56.

A favore: [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (con sede in Roma, Via Ciro il Grande, 21, C.F.: 80078750587), relativamente **all'Unità negoziale 1** per il diritto di proprietà dell'intero 1/1.

Contro: [REDACTED] [REDACTED] (nata a Prato il 22/05/1970, C.F.: [REDACTED]), relativamente **all'Unità negoziale 1** per il diritto di proprietà dell'intero 1/1.

Importo complessivo: **€ 140.609,51**

3- ATTI DI PROVENIENZA

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;

Dalla visura degli atti depositati, i beni oggetto del pignoramento sopra descritti risultano essere:

Unità negoziale 1

Atto di Compravendita Rep. n. 122315/26566 del 01/08/2008, del Notaio dott. Leonardo Ruta di Fucecchio (FI), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa il 11/08/2008 al n. 18169/11502 – 18170/11503, per la compravendita di:

Immobilabile: Unità immobiliare sita nel Comune di Fucecchio (FI) in Via L. Banti 6, facente parte di un più ampio fabbricato. Precisamente: **Appartamento** per civile abitazione posto al Piano Terra, libero su due lati (frontale e tergale), avente accesso da corte comune e composto da Ingresso, Cucina, Soggiorno, Disimpegno, due Camere, Bagno, Ripostiglio e Cantina, oltre a piccolo locale Centrale



Termica a comune con altre unità. Identificato al Catasto Fabbricati al F. 62, Part. 133, Sub. 500, Abitazione Piano Terra, categoria A3, cl. 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 95 mq, Rendita € 624,91.

Costituiscono altresì oggetto di vendita vari **appezzamenti di terreno pertinenziale** della superficie catastale complessiva di mq 3.726, dei quali alcuni a giacitura pianeggiante ed altri in forte pendenza in quanto vanno a costituire l'argine di protezione che delimita la golena. Identificati al Catasto Terreni al F. 62,

Part. 125, sup. mq 730, Prato cl. 2, R.D. € 1,51, R.A. € 0,75;

Part. 137, sup. mq 220, Canneto cl. U, R.D. € 1,36, R.A. € 0,57;

Part. 611, sup. mq 2638, Seminativo arborato, cl. 2, R.D. € 15,67, R.A. € 8,517; sulla Part. 611 insiste un pozzo artesiano sul quale [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e loro aventi causa hanno diritto di attingere acqua, e di accedere per la manutenzione ordinaria e straordinaria del serbatoio del gas metano che serve gli impianti di riscaldamento degli stessi [REDACTED] [REDACTED];

Part. 613, sup. mq 23, Canneto cl. U, R.D. € 0,14, R.A. € 0,06;

Part. 615, sup. mq 115, Seminativo cl. 1, R.D. € 0,86, R.A. € 0,56.

A favore di [REDACTED] [REDACTED] (nata a Prato il 22/05/1970, C.F.: [REDACTED]), che dichiara di essere di stato civile libero; per il diritto di proprietà dell'intero 1/1;

contro: [REDACTED] [REDACTED] (nata a Parma il 30/04/1948, C.F.: [REDACTED]), che dichiara di essere vedova, per la quota parte di 4/6 dell'intero;

[REDACTED] [REDACTED] (nato a Fucecchio il 18/04/1968, C.F.: [REDACTED]), che dichiara di essere consensualmente separato dal coniuge con provvedimento del Tribunale di Pisa, per la quota parte di 1/6 dell'intero;

[REDACTED] [REDACTED] (nato a Fucecchio il 19/12/1973, C.F.: [REDACTED]), che dichiara di essere coniugato in stato di separazione dei beni, per la quota parte di 1/6 dell'intero;

Confini: corte comune per più lati, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], porzioni di fabbricato a comune, s.s.a;

La parte venditrice garantisce la piena, legittima ed esclusiva proprietà e disponibilità dei beni in oggetto, e la piena libertà da canoni, oneri e vincoli di qualsiasi tipo, ad eccezione dell'ipoteca n. 2223 del 29/05/2003 per Euro 160.000,00 a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a fronte di mutuo che in forza del pagamento del prezzo sopra effettuato, è stato estinto in data odierna.

Nell'Atto, oltre a quanto specificato per la Part. 611, si legge: **rimangono a comune** fra i beni oggetto del presente atto e la proprietà [REDACTED] - [REDACTED] la corte antistante il fabbricato individuata dalla Part. 133 del Foglio 62 e la centrale termica al Piano Terreno.

E' compresa nella vendita la proprietà pro-quota indivisa, in ragione della porzione di immobile acquistata, su tutte quelle parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata devono intendersi comuni per leggi, usi, consuetudini o per destinazione.



I resedi trasferiti in quota o in proprietà esclusiva sono pertinenze di fabbricato urbano ai sensi dell'art. 30 del DPR 6/6/2001 n. 380.

Regolarità Urbanistica ed Edilizia: Ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 e dell'art. 46 D.P.R. 380/2001, la parte venditrice dichiara che la costruzione del fabbricato di cui quanto compravenduto è parte, è stata iniziata e completata anteriormente al 1° Settembre 1967. Successivamente l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione con le seguenti pratiche edilizie: **Concessione Edilizia n. 131/79** del 18/02/1980, con la quale l'u.i. in oggetto è stata ristrutturata, con Permesso di abitabilità del 25/11/1980; **Autorizzazione Edilizia n. 61/92** del 23/07/1994, per opere edilizie di ristrutturazione; **DIA n. 149/02** prot. 6996 del 20/03/2002, per opere edilizie di ristrutturazione.

Dal confronto con i progetti depositati e quanto rilevato nel corso del sopralluogo, si può dichiarare che l'abitazione **Non è regolare** per modifiche interne non autorizzate, come puntualizzato in seguito.

Provenienza ventennale dell'Unità negoziale:

I beni sopradescritti sono pervenuti alla parte venditrice in forza dei seguenti titoli:

- a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 3/6 con atto Notaio Cirri di Firenze in data 05/03/1982, Rep. 16420/2846, trascritto a Pisa il 12/03/1982 al n. 2321 con il quale acquistava unitamente al marito [REDACTED] [REDACTED] in comunione legale dei beni e ai coniugi in comunione legale dei beni [REDACTED] [REDACTED] (nato a Montaione il 25/03/1950) e [REDACTED] [REDACTED] (nata a Massa l'8/08/1952), da [REDACTED] [REDACTED] (nato a San Miniato il 15/05/1924) i beni rappresentati al C.F. Foglio 62, Part. 133, Subb 1 e 2, e al C.T. Foglio 62, Partt. 125, 127, 131, 132 e 137;

e successivo atto di divisione del Notaio L. Ruta del 12/06/2002 Rep. 95620/15307 registrato ad Empoli il 26/06/2002 al n. 1762/IV, trascritto il 29/06/2002 al n. 8456 reg. part. con il quale ai signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, vengono assegnati i beni sopra descritti (nel quadro D si precisa che "[REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] hanno il diritto di accedere al terreno identificato dalla Particella 611 per la manutenzione ordinaria e straordinaria del serbatoio del gas metano che serve gli impianti di riscaldamento delle due unità. Rimangono a comune dei dividendi la corte antistante il fabbricato, contraddistinta in F. 62 dalla Part. 133 e il locale centrale termica posta al piano terreno").

Risulta trascritto in data 29/06/2002 al n. 8457 reg. part. Servitù di attingimento sulla Part. 611 del F. 62, a favore di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

- a [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno, da Successione in morte di [REDACTED] [REDACTED], del 07/08/2007 (den. n. 1, vol. 994 presentata all'Ufficio del Registro di Empoli il 18/02/2008, trascritta il 22/05/2008 n. 7286 del Reg. part.) al quale spettava la quota di 3/6; risulta trascritta accettazione di eredità il 11/08/2008 al n. 11503 reg. part.

4- DESCRIZIONE DEI BENI



4- fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

4.1 Descrizione dei beni

I beni indicati nell'Esecuzione Immobiliare **212/2022** (Abitazione in vecchio fabbricato residenziale e Appezamenti di terreno), così come specificato dal Provvedimento, è localizzato in Via L. Banti, 6 -Fucecchio (FI), ai margini della periferia del Comune, anche se è classificato in zona R1 - extraurbana secondo i dati OMI dell'Agenda delle Entrate. I beni sono stati oggetto di sopralluogo in data 24/11/2022; in questa data concordata con il custode ISVEG, con la collaborazione del Geom. Roberto Palazzo e dell'Arch. Ettore Cosentino, mi sono recato presso l'immobile in oggetto, per effettuare i rilievi metrici e fotografici, e per inquadrare l'esatta consistenza dei beni. Ho rilevato quanto segue (*All. 2*).

Il contesto territoriale (*Tavv. 2, 3*)

L'abitazione fa parte di un fabbricato edificato prima del 1967; con i terreni ad uso agricolo annessi, è localizzato in Via L. Banti, oltre la periferia Sud del Comune, confinata dal Fiume Arno, nella zona rurale di Fucecchio, ma non molto distante dal centro urbano (zona OMI R1 microzona extraurbana – territorio aperto). All'immobile si accede da un breve tratto di viabilità comunale secondaria (*Foto Google Earth*). Ci troviamo in un piccolo nucleo abitato composto da fabbricati abitativi e artigianali, circondati dal verde agricolo. Non sono presenti attività commerciali (negozi di varia natura), né mezzi di trasporto pubblici (*Foto e1, e2, e3, e4, e5, e6, e7, e8, e9*).

Il contesto immobiliare

L'immobile occupa la parte centrale di un piccolo aggregato composto da tre fabbricati in totale in linea, probabilmente coevi, delimitati posteriormente dal prolungamento della diramazione di Via Banti, e sul lato principale da **un'area urbana a comune**. L'Abitazione occupa il Piano Terra di un Fabbricato con 2 Unità Immobiliari (*Tav. 1*).

L'Immobile Elementi generali

L'intero fabbricato, realizzato probabilmente negli anni 40-'50 del secolo scorso, è composto da due Piani fuori terra, con un'abitazione per piano; ha la struttura in muratura, con solai in laterocemento; la copertura è a falde, con tegole in coppi ed embrici, per quanto si possa individuare dalle foto aeree. Lo stato di manutenzione complessivo è buono.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate in due colori, oca chiaro e marroncino nei pannelli decorativi a piccolo spessore di intonaco; persiane marroni in legno (al piano terra), mentre al Piano Primo gli oscuranti sono avvolgibili grigi. La facciata tergale è intonacata e tinteggiata di color marroncino. Lo stato di manutenzione interno è buono, ma esternamente la facciata è da riprendere in più punti, anche in considerazione dell'età di costruzione (*Foto 1, 2, e5, e6*).



L'**Abitazione** in oggetto ha una pianta trapezoidale, con le camere affacciate sul retro, e Cucina e Pranzo sulla facciata frontale. L'altezza è di 2,87 m, tranne per il Ripostiglio e Disimpegno.

Soffitti tinteggiati di bianco; le pareti hanno colorazioni differenti nelle singole camere, con gradevole effetto ad encausto.

Pavimenti di gres ad effetto esterno, nell'Ingresso/Soggiorno, Cucina e Disimpegno; in linoleum effetto parquet posato sulla pavimentazione originaria, nel Disimpegno e Cantina.

Infissi: Finestre in legno di pino naturale della porta finestra, con vetro camera e maniglie classiche. Persiane in legno marrone come oscuranti.

Porte: in legno tamburato di mogano, con maniglie di stampo antico.

Composizione e calcolo superfici -Abitazione ([Inserito Foto 1- Abitazione](#))

Dall'area a comune si accede nell'**Ingresso/Disimpegno**, di 6,3 mq totali, alto 2,93 nella zona ingresso, e 1,93 nella zona Disimpegno/Ripostiglio, dove un tempo era collocata la rampa di scale di accesso al piano superiore, successivamente costruita esternamente all'edificio; le pareti sono tinteggiate di rosso porpora ([Foto 1, 2, 3ab, 4, 5](#)).

Un grande arco divide l'Ingresso dalla zona **Pranzo**, di 13 mq, illuminato da una finestra sulla facciata principale. Le pareti sono color rosso ([Foto 6, 7, 8](#)).

Un altro arco separa la sala Pranzo dalla **Cucina** di 15,3 mq, aerato ed illuminato da una portafinestra sulla facciata principale ([Foto 9, 10, 11](#)).

Tornando nella zona Pranzo, si accede nel piccolo **Disimpegno 2**, di 2,5 mq ([Foto 12, 13](#)); subito a sinistra si trova la **Camera 1**, di 16 mq, con finestra sulla facciata tergale ([Foto 14, 15](#)).

A destra del Disimpegno, si accede nella **Camera 2** di 14,8 mq, anch'essa con illuminazione su retro dell'immobile ([Foto 16, 17](#)).

Tra le due Camere si trova il **Bagno**, di 4,7 mq, con finestra sul retro. E' rivestito con piastrelle marmorizzate in gres con greca decorativa, fino ad un'altezza di circa 2,10 m. Il pavimento è dello stesso tipo e colore delle piastrelle. Il Bagno è caratterizzato, oltreché dai sanitari di buona qualità, dalla ampia cabina doccia con due lati curvi ([Foto 18, 19](#)).

Tornando nell'Ingresso/Disimpegno, si trova il piccolo **WC** di 1,6 mq, con aerazione forzata. E' molto caratteristico, per il suo pavimento e le pareti rivestite a mosaico senza soluzione di continuità. E' dotato di vaso, lavandino e doccia a pavimento ([Foto 20](#)).

Adiacente al WC si trova il **Ripostiglio** di 1,1 mq alto 2,02 m utilizzato come lavanderia ([Foto 21](#)).

Conclude le stanze all'interno dell'abitazione la **Camera 3** (catastalmente Cantina) di 11,1 mq. E' dotata di porta finestra verso il retro dell'edificio ([Foto 22, 23](#)).

All'esterno, sotto la rampa di scale, c'è la porta della CT a comune di 2,8 mq con le caldaie delle due unità componenti il fabbricato ([Foto 24, 25](#)).



Descrizione Terreni (Inserito Foto 2- Terreni)

Annessi all'Abitazione, sono inclusi nell'Esecuzione Immobiliare i terreni, al Catasto Terreni al F. 62:

Part. 125, sup. catastale mq 730, Prato, è una fascia di terreno che delimita il lato Ovest del triangolo di terreno della Part. 611. Si trova a ridosso del terrapieno pedonabile, creato a protezione dalle esondazioni del Fiume Arno ([Foto t1, t2, t3, t4](#)). In pratica, questa particella, per la sua posizione molto scoscesa, è poco utilizzabile autonomamente; inoltre si fa presente che è stata **soggetta ad esproprio da parte della Regione Toscana** per opere di difesa del suolo, come da Verbale di Immissione in Possesso, Decreto 16647 del 16/10/2020, Documento operativo per la Difesa del suolo di cui all'Art. 3 della L.R. 80/2015, DODS2019FI002. E' soggetta ad esproprio l'intera superficie della Particella (730 mq) ([All. 9](#)).

Part. 611, sup. catastale mq 2638, Seminativo arborato, in realtà incolto. Ha una forma molto particolare, composta da un triangolo ed un rettangolo collegati ed uniti da un vertice: a questo proposito facciamo presente che sui Certificati di Destinazione Urbanistica, compreso quello allegato all'Atto di compravendita del Notaio Ruta Rep. 122315/26566, della Particella 611 è evidenziata in giallo solo la parte a forma triangolare, per la presenza grafica, in mappa, di un tratteggio indicante un percorso agricolo, che è scambiato per un tratto del confine della particella. La consistenza della Particella corrisponde alla somma delle superfici della forma triangolare più quella rettangolare. Per una ulteriore conferma, abbiamo consultato la Cartografia PIT della Regione Toscana, che ne indica la posizione ([All. 5](#)).

Sulla Part. 611, nella porzione triangolare confinante superiormente dalla Part. 125, insiste un pozzo artesiano ed un bombolone del gas a servizio delle due abitazioni del fabbricato; sul pozzo [REDACTED] e [REDACTED] e loro aventi causa hanno diritto di attingere acqua, e di accedere per la manutenzione ordinaria e straordinaria del serbatoio del gas metano che serve gli impianti di riscaldamento degli stessi [REDACTED] ([Foto e1, t1, t2, t3, t4, t5](#)).

Nella parte rettangolare della Part. 611, che confina a Sud con la Part. 137 a ridosso dell'argine dell'Arno, insiste un grande e vecchio **manufatto con struttura metallica**, di circa 5 x 20 m, con altezza max 3,89 m, a circa 1,6 m di distanza dalla confinante Particella 140 di altra proprietà. Si tratta di un capannone quasi completamente aperto, parzialmente chiuso con elementi metallici ondulati. Questo manufatto era utilizzato come magazzino ad uso agricolo, ma è stato realizzato senza autorizzazioni, ed in un luogo dove non sono consentiti manufatti dal PRG; per cui **dovrà essere rimosso**. Accanto al capannone, verso il fiume, abbiamo rilevato un **Box** prefabbricato in lamiera di 2,47x4,0 m alto 2,16, anche questo non autorizzato, ed anche questo manufatto **dovrà essere rimosso** ([Foto e3, t6, t7, t8, t9, t10, t11, t12](#)).

ATTENZIONE: si fa presente che la Particella 611, per una piccola superficie di 164 mq (sul totale di 2638 mq) è stata **soggetta ad esproprio da parte della Regione Toscana** per opere di difesa del suolo, come da Verbale di Immissione in Possesso, Decreto 16647 del 16/10/2020, Documento operativo per la Difesa del suolo di cui all'Art. 3 della L.R. 80/2015, DODS2019FI002. E' soggetta ad esproprio la superficie di (164 mq) ([All. 9](#)).

Part. 615, sup. catastale mq 115, Seminativo, è in realtà sistemata ed utilizzata come resede, essendo la particella di terreno più prossima all'abitazione, da cui è separata solo dall'area a comune.



Si tratta di un piccolo appezzamento rettangolare largo circa 5 m, per la massima parte pianeggiante, prima di ricadere ripidamente verso l'Arno. Vi abbiamo rilevato una prima parte a prato, di circa 36 mq, a cui segue una superficie centrale pavimentata di circa 29 mq; la restante parte finale della particella di circa 50 m costituisce la sommità dell'argine del fiume, è incolta e ricoperta da cespugli. Nella zona pavimentata è stata collocata una piccola Baracca prefabbricata in legno (1,8 x 1,7 h max 2,3) per riporre gli attrezzi. A cavallo tra l'area pavimentata e quella incolta abbiamo rilevato una vecchia e precaria Tettoia in legno, di 4 x 4,02 h media 2,54. Per la pericolosità idraulica ed i vincoli di zona, la **Baracca e la tettoia** presenti su questa particella **dovranno essere rimosse** (*Foto e7, e8, t13, t14, t15, t16, t17*);

Part. 613, sup. mq 23, è un Canneto all'argine del Fiume Arno, inaccessibile, visibile praticamente solo dalla riva opposta (*Foto Google*);

Part. 137, sup. catastale mq 220: è un Canneto ai bordi dell'argine del Fiume Arno, anch'essa inaccessibile e visibile praticamente solo dalla riva opposta. Particella parzialmente sottoposta ad esproprio per una superficie di 86 mq (*Foto Google, t12*).

ATTENZIONE: Le Particelle 125, 611 e 137 sono interessate, in tutto o in parte ad esproprio, come da **Verbale di Immissione in Possesso della Regione Toscana**, del 10/03/2022 ai sensi dell'art. 22/bis, art. 24 co. 3 e art. 49 DPR 327/2001, per l'espropriazione delle aree interessate all'intervento di "Manutenzione straordinaria dell'argine destro del fiume Arno tra via Saettino e il confine provinciale nel Comune di Fucecchio..." con cui è stata disposta l'occupazione d'urgenza dei beni necessari per i lavori per l'esecuzione del Decreto n. 1850 del 07/02/2022. Sono comprese nell'**Espropriazione** decretata con il presente verbale della R.T. alcune Particelle di proprietà ed oggetto della Esecuzione Immobiliare 212/2022, ossia tutta la superficie della **Part. 125** di 730 mq (Seminativo), parte della **Part. 611** per 164 mq e parte della **Part. 137** per 86 mq. Per l'espropriazione sono previste le seguenti Indennità di Esproprio e di Indennità di Occupazione (3 anni): **Part. 125** € (511,00+127,75) = **€ 638,75**; **Part. 611** € (574,00+143,50) = **€ 717,50**; **Part. 137** € (38,70+9,68) = **€ 48,38**; per un **totale Indennità € 1.404,63** (*All. 9*).

RIEPILOGO SUPERFICI Fabbricato uso Abitazione Civile e Resede Part. 615, Via L. Banti, 6 -Fucecchio (FI) proprietà esclusiva



Le superfici rilevate dei singoli vani dell'Abitazione e degli annessi di proprietà esclusiva, sono riportate nella Tabella seguente:

Abitazione civile F.62	Denominazione	Sup. mq Rilevate	Sup. mq Lorde	Coeff. Commerciali	Sup. mq lorde Commerciali
Part.133 -Sub.500	Ingresso/Dis.	6,3		1	
	Pranzo	13		1	
	Cucina	15,3		1	
	Disimp. 2	2,5		1	
	Camera 1	16		1	
	Camera 2	14,8		1	
	Bagno	4,7		1	
	Ripostiglio	1,1		1	
	Camera 3 (cantina)	11,1		1	
	WC	1,6		1	
<i>Tot. Abitazione</i>		<i>86,4</i>	<i>105,3</i>	<i>1</i>	<i>105,3</i>
Resede Part. 615			115,0	0,3	34,5
Totale Superfici commerciali Abitazione e Resede Part. 615					139,8
TERRENI agricoli				Esproprio	Differenza
Part.125	Prato		730	730	0
Part. 611	Seminativo arb.		2638	164	2474
Part. 137	Canneto		220	86	134
Part. 613	Canneto		23		23
Tot. Terreni (esclusa Part. 615)			3611	980	2631

Impianti presenti

L'immobile di civile Abitazione, per le sue dotazioni costruttive ed impiantistiche, e per le sue prestazioni energetiche è classificabile edificio non efficiente; inoltre è dotato degli impianti idonei all'uso:

Impianto idrico-sanitario: l'unità abitativa è alimentata da acqua proveniente dall'acquedotto comunale di Fucecchio. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia dell'impianto termico.

Impianto termico: l'unità abitativa è riscaldata da un impianto autonomo con caldaia alimentata a gas GPL proveniente da un serbatoio fuori terra posizionato nella Part. 611, a comune con l'abitazione del Piano Primo di altra proprietà. La caldaia è posizionata nella Centrale Termica a comune. Si fa presente che in Cucina c'è un secondo generatore alimentato a pellets. I radiatori sono in ferro. La Dichiarazione di rispondenza dell'Impianto alla Regola dell'Arte è la n. 09/2014 del 28/03/2014.

Impianto elettrico: sottotraccia. Nella documentazione depositata in Comune è disponibile la certificazione relativa all'impianto elettrico ai sensi della L. 46/90.

Impianto smaltimento acque reflue: condominiale, con fossa tricamerale ed impianto di subirrigazione posizionata nell'area tergaie (C.E.131/79).

Giudizio sullo stato di conservazione

Al momento del sopralluogo del 24/11/2022, l'intero fabbricato ad uso civile Abitazione risultava in **condizioni di manutenzione normali** soprattutto in riferimento alla sua vetustà, per le parti interne; esternamente occorre ripristinare le facciate (almeno quella frontale).



4.2 Destinazione urbanistica prevista (stralci All. 14)

In riferimento alle proposte del Piano Strutturale, si fa riferimento agli “Schemi direttori”, che hanno il compito di costruire relazioni tematiche, che uniscano, dando loro senso e significato coerente, luoghi e progetti che investono una medesima dimensione problematica. Le aree (compresa quella dove risiede l’immobile in oggetto) dovranno essere progettate rispettando gli obiettivi, gli indirizzi e le specifiche norme-guida che li accompagnano, come previsto nei corrispondenti articoli delle NTA.

Destinazione Urbanistica: per i Terreni, la Destinazione Urbanistica è la seguente:

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 19/12/2022 (All. 8), visto il Piano Strutturale approvato e la Variante vigente; visto il Regolamento Urbanistico approvato il 2018, e le sue varianti, si certifica che i Terreni F. 62, Particella 125, 611, 615 si trovano in Zona E1 – Agricola di pianura dell’Arno, ad eccezione dei terreni Part. 137 e piccola porzione della Part. 613 interessate da Verde di Connettività Urbana.

Vincoli:

Beni culturali e del paesaggio D. Lgs. 22/01/2004 n. 42, art. 142 c.1;

Pericolosità da rischio fluviale ai sensi del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno, delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 03/03/2016;

Tutela dei corsi d’acqua R.D. n. 523 del 25/07/1904e L.R. n. 41 del 24/07/2018;

Piano Strutturale Vigente:

I terreni si trovano nella UTE 3 – Arno

Invarianti:

Art. 10 PTCP – **Ambiti di reperimento per l’istituzione dei parchi**, riserve e AN-PIL con esclusione di porzione della Part. 125;

Reticolo idrografico sulle Part. 137, 613 e porzione della Part. 615

- Part. 125, Zona E7 Agricola Produttiva;
- Partt. 137 e 613, Naturalizzazione sponde del fiume Arno;
- Partt. 611 e 615, Zona E6 Fascia agricola fluviale

ABITAZIONE: l’area ricade sotto i seguenti Vincoli:

- **Beni Paesistici e ambientali** D. Lgs. 22/01/2004 n. 42, art. 142 c. 1;
- **Ambito di rispetto** di cui alla D.C.R.T. 21/06/1994 n. 230 sulla Part. 125 e porzione della Part. 611;
- Aree con **Pericolosità idraulica** Cat. P.I. 4 ‘Molto elevata’ (D.P.C.M. 06/05/2005)



- Pericolosità da **rischio fluviale** ai sensi del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 03/03/2016;

- **Tutela dei corsi d'acqua** R.D. n. 523 del 25/07/1904 e L.R. n. 41 del 24/07/2018;

Piano Strutturale - ART. 26 - AMBITI DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI, RISERVE ED AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE L.R. N. 49/95 (ART. 10 P.T.C.P.) 1. ... 2. Sono definiti ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale i territori, caratterizzati da singolarità naturale, geologica, floro-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà. 3. Tale ambito coincide per il territorio di Fucecchio, con il sottosistema dell'area Palustre. 4. Gli atti di governo del territorio dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: a) Precisare gli interventi ammissibili e gli strumenti; b) Non consentire nuove edificazioni fino all'istituzione di parchi o riserve; c) Gli edifici esistenti aventi una utilizzazione non congruente con le caratteristiche dell'ambito non possono essere ampliati, salva la loro ristrutturazione al solo fine di garantirne un adeguamento funzionale. 5. Gli interventi dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

ART.27 - AREE FRAGILI DA SOTTOPORRE A PROGRAMMA DI PAESAGGIO (ART. 11 P.T.C.P.) ... Gli atti di governo del territorio dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: a) Sono ammessi gli interventi consentiti dal presente Piano Strutturale per ogni singolo Sistema e Sottosistema che rispettino il valore tutelato disciplinandoli con regole finalizzate alla tutela ambientale e all'inserimento panoramico e paesaggistico, nel rispetto delle risorse esistenti. b) Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici, sono soggetti alle limitazioni previste nei criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche per i Sistemi e Sottosistemi. c) Gli interventi ricadenti all'interno della presente area saranno sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio. d) Fino all'adozione del Programma di paesaggio da parte della Provincia, gli interventi ammissibili ricadenti all'interno dell'area dovranno essere corredati da uno studio di valutazione sotto il profilo panoramico e paesaggistico, avente ad oggetto la verifica circa l'ottimale localizzazione dell'intervento proposto che dovrà assicurare il mantenimento e la conservazione del valore panoramico e paesaggistico d'insieme.

ART. 45 - SISTEMA DEL FIUME ARNO 1. 1. Il Sistema Territoriale del fiume Arno è individuato dal sottosistema dell'alveo fluviale e da quello delle aree golenali che interessano la vasta fascia compresa all'interno degli argini, attualmente destinata ad usi prevalentemente agricoli, formata da orti e campi, argini e zone naturali. 2. L'intera area, di notevole delicatezza ambientale, soprattutto per quanto concerne il problema idrogeologico e le condizioni di rischio idraulico, si bilancia sul baricentro costituito dall'asta del fiume Arno che, nel tratto interessato, presenta un andamento meandriforme con scorci visuali sempre nuovi. 3. La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, in presenza di invarianti strutturali, è soggetta alle limitazioni previste dalle specifiche Invarianti 4. Per il Sistema del fiume Arno gli atti di governo del territorio, oltre a rispettare le prescrizioni di cui al precedente Art. 22, dovranno essere conformi agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno inoltre attenersi ai seguenti ulteriori indirizzi generali: ... c) garantire interventi di rinaturalizzazione e ripristino della vegetazione riparia, consolidamenti spondali secondo le tecniche di ingegneria naturalistica, predisposizione di sentieristica attrezzata sugli argini esistenti per favorire le tradizionali forme di fruizione e di percorrenza delle rive del fiume, nell'ambito del progetto generale del Parco Fluviale dell'Arno; d) assicurare la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed



integrazione dei corridoi ecologici e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici...;

ART. 47 - SOTTOSISTEMA DELLE AREE GOLENALI AGRICOLE 1. ... 2. E' un'area molto ampia che può ricevere saltuariamente le acque del fiume stesso durante gli eventi alluvionali e svolgere così l'importante funzione idraulica di vaso di emergenza. 3. Caratteristica principale dei suoli di tale sottosistema è l'utilizzo a scopi prevalentemente agricoli, soprattutto a seminativo; ciò è dovuto essenzialmente alla loro elevata fertilità, ... 5. Per il Sottosistema delle aree golenali agricole, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali e agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi: **a) escludere nuove costruzioni, compresi annessi agricoli e serre;** b) consentire interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, come previsto dalle norme tecniche del Piano di Bacino del fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico; c) ammettere interventi di trasformazione dei sistemi colturali esistenti e ricomposizione fondiaria, solo se conseguenti ad obiettivi di razionalizzazione della produzione...;

L'immobile è localizzato in Comune con **Zona Sismica 3**, con localizzazione di **Pericolosità Sismica media S2** (da S1 min a S4 max).

4.3 Formazione di Lotti

I beni pignorati formano un **Lotto unico**, in quanto i terreni sono pertinenziali, ed in parte difficilmente accessibili e di poco valore.

Si ricorda che esiste il Decreto di Immissione in Possesso della Regione Toscana per la difesa del suolo, di parte della superficie delle Partt. 611 e 137, e della **totalità della Part. 125 (All. 9)**.

5- STATO DI POSSESSO

*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;*

Oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 212/2022 sono i beni Abitazione ed appezzamento di terreni, così come descritto nel precedente punto 4, e come risulta dagli Atti di Compravendita.

Premesso quanto sopra, si dichiara che i beni oggetto di questo pignoramento (civile Abitazione con terreni) sono abitati ed utilizzati dalla famiglia dei proprietari esecutati, comprendente un ragazzo minorenni nato il 11/07/2007, come da Certificato Contestuale allegato; per cui **l'abitazione si considera libera (All. 3)**.



Relativamente alla situazione ai sensi della L. 151/75 art. 58, si precisa che:

I beni pignorati sono di proprietà esclusiva per il diritto dell'intero 1/1 della signora [REDACTED] [REDACTED] (nata a Prato il 22/05/1970, C.F.: [REDACTED]), che dichiara di essere di stato civile libero.

6- FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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 ...);

Dall'Atto di acquisto del Notaio Ruta risultano le seguenti formalità, vincoli e oneri a carico dei beni in oggetto:

Servitù:

Sulla **Part. 611** insiste un pozzo artesiano sul quale [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e loro aventi causa hanno diritto di attingere acqua, e di

- di accedere per la manutenzione ordinaria e straordinaria del serbatoio del gas metano che serve gli impianti di riscaldamento degli stessi [REDACTED] - [REDACTED];

- Rimangono a comune dei condidenti la corte antistante il fabbricato, contraddistinta in F. 62 dalla Part. 133 e il locale **centrale termica** posta al piano terreno;

atto trascritto in data 29/06/2002 al n. 8457 reg. part.

Inoltre, il condominio non è costituito e non è regolato da un amministratore. Non risulta che ci sia un Regolamento Condominiale, e le spese di manutenzione sono suddivise tra i condomini, con accordi privati.

7- FORMALITA' DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI

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 precedente, 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;



Dalla visura degli atti depositati, aggiornati al giorno 21/07/2022 (ispezione ipotecaria, agli atti), relativamente ai beni oggetto di pignoramento, risultano essere di proprietà della signora [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), piena proprietà per l'intero 1/1, per quanto riguarda l'**Appartamento e gli Appezzamenti di Terreno**, siti in Via L. Banti, 6 -Piano Terra, nel Comune di Fucecchio (FI).

I beni suddetti, come da Ispezioni Ipotecarie agli atti, risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

Espropriazione come da **Verbale di Immissione in Possesso della Regione Toscana**, del 10/03/2022 ai sensi dell'art. 22/bis, art. 24 co. 3 e art. 49 DPR 327/2001. **Le Particelle 125, 611 e 137 sono interessate, in tutto o in parte ad esproprio**, per intervento di "Manutenzione straordinaria dell'argine destro del fiume Arno tra via Saettino e il confine provinciale nel Comune di Fucecchio..." con cui è stata disposta l'occupazione d'urgenza dei beni necessari per i lavori per l'esecuzione del Decreto n. 1850 del 07/02/2022. Sono comprese nell'**Espropriazione** decretata con il presente verbale della R.T. alcune Particelle di proprietà ed oggetto della Esecuzione Immobiliare 212/2022, ossia tutta la superficie della **Part. 125** di 730 mq (Seminativo), parte della **Part. 611** per 164 mq e parte della **Part. 137** per 86 mq. Per l'espropriazione sono previste le seguenti Indennità di Esproprio e di Indennità di Occupazione (3 anni): **Part. 125** € (511,00+127,75) = **€ 638,75**; **Part. 611** € (574,00+143,50) = **€ 717,50**; **Part. 137** € (38,70+9,68) = **€ 48,38**; per un **totale Indennità € 1.404,63 (All. 9)**.

Ipoteca Volontaria n. Rep. 18171/3725, per contratto di mutuo atto notarile Rep. 122316/26567 del Notaio dott. Leonardo Ruta di Firenze iscritta presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Pisa -Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/08/2008. A garanzia della restituzione del capitale mutuato, degli accessori e di ogni altra obbligazione risultante dal contratto citato, per **complessivi € 290.000,00**

A favore: [REDACTED] (con sede in Roma, domicilio eletto a Firenze, Viale Matteotti, 48 C.F.: 97095380586), per il diritto di proprietà dell'intero 1/1.

Contro: [REDACTED] (nata a Prato il 22/05/1970, C.F.: [REDACTED]), per il diritto di proprietà dell'intero 1/1.

Unità negoziale 1

Immobile 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Fucecchio (FI) in Via L. Banti 6, facente parte di un più ampio fabbricato. Precisamente: **Appartamento** per civile abitazione posto al Piano Terra, libero su due lati (frontale e tergale), avente accesso da corte comune e composto da Ingresso, Cucina, Soggiorno, Disimpegno, due Camere, Bagno, Ripostiglio e Cantina, oltre a piccolo locale Centrale Termica a comune con altre unità. Identificato al Catasto Fabbricati al F. 62, Part. 133, Sub. 500, Abitazione Piano Terra, categoria A3, cl. 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 95 mq, Rendita € 624,91.



Confini: corte comune per più lati, proprietà ██████████, proprietà ██████████, porzioni di fabbricato a comune, s.s.a.

Appezamenti di terreno pertinenziale della superficie catastale complessiva di mq 3.726 dei quali alcuni sono a giacitura pianeggiante ed altri in forte pendenza in quanto vanno a costituire in parte l'argine del fiume Arno e in parte l'argine di protezione che delimita la golena; identificati al Catasto Terreni al F. 62:

Immagine 2: **Part. 125**, sup. mq 730, Prato cl. 2, R.D. € 1,51, R.A. € 0,75;

Immagine 3: **Part. 137**, sup. mq 220, Canneto cl. U, R.D. € 1,36, R.A. € 0,57;

Immagine 4: **Part. 611**, sup. mq 2638, Seminativo arborato, cl. 2, R.D. € 15,67, R.A. € 8,517;

Immagine 5: **Part. 613**, sup. mq 23, Canneto cl. U, R.D. € 0,14, R.A. € 0,06;

Immagine 6: **Part. 615**, sup. mq 115, Seminativo cl. 1, R.D. € 0,86, R.A. € 0,56

Atto esecutivo di Pignoramento immobiliare Rep. n. 6544 del 12/05/2022,) al pagamento di € 140.609,51 totali, notificato il 16-22/06/2022, trascritto all'Agenzia del Territorio di Firenze il 08/08/2022 Reg. gen. 17545/12590, riguardante:

Unità negoziale 1

Immagine 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Fucecchio (FI) in Via L. Banti 6, facente parte di un più ampio fabbricato. Precisamente: **Abitazione** civile posta al Piano Terra, libero su due lati (frontale e tergale), avente accesso da corte comune e composto da Ingresso, Cucina, Soggiorno, Disimpegno, due Camere, Bagno, Ripostiglio e Cantina, oltre a piccolo locale Centrale Termica a comune con altre unità. Identificato al Catasto Fabbricati al F. 62, Part. 133, Sub. 500, Abitazione Piano Terra, categoria A3, cl. 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 95 mq, Rendita € 624,91.

Confini: corte comune per più lati, proprietà ██████████, proprietà ██████████, porzioni di fabbricato a comune, s.s.a.

Oltre ad **Appezamenti di terreno pertinenziale** della superficie catastale complessiva di mq 3.726 dei quali alcuni sono a giacitura pianeggiante ed altri in forte pendenza in quanto vanno a costituire in parte l'argine del fiume Arno e in parte l'argine di protezione che delimita la golena; identificati al Catasto Terreni al F. 62:

Immagine 2: **Part. 125**, sup. mq 730, Prato cl. 2, R.D. € 1,51, R.A. € 0,75;

Immagine 3: **Part. 137**, sup. mq 220, Canneto cl. U, R.D. € 1,36, R.A. € 0,57;

Immagine 4: **Part. 611**, sup. mq 2638, Seminativo arborato, cl. 2, R.D. € 15,67, R.A. € 8,517;

Immagine 5: **Part. 613**, sup. mq 23, Canneto cl. U, R.D. € 0,14, R.A. € 0,06;



Immobile 6: Part. 615, sup. mq 115, Seminativo cl. 1, R.D. € 0,86, R.A. € 0,56.

A favore: [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (con sede in Roma, Via Ciro il Grande, 21, C.F.: 80078750587), relativamente **all'Unità negoziale 1** per il diritto di proprietà dell'intero 1/1.

Contro: [REDACTED] [REDACTED] (nata a Prato il 22/05/1970, C.F.: [REDACTED]), relativamente **all'Unità negoziale 1** per il diritto di proprietà dell'intero 1/1.

Importo complessivo: € 140.609,51

8- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

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;

Millesimi, Spese Condominiali

Come confermatomi dalla esecutata, il fabbricato di cui è parte l'abitazione oggetto di pignoramento è costituito da 2 unità familiari, e non è regolato da nessun amministratore. Le spese di manutenzione delle aree a comune, del bombolone del GPL a comune, delle fosse biologiche vengono pagate suddivise tra i condomini.

Non risultano tabelle millesimali per le unità immobiliari che costituiscono il blocco scale di cui fa parte l'abitazione oggetto di pignoramento.

Non sono state date risposte alla richiesta di eventuali spese non versate.

9- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

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 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 V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Corrispondenza del bene agli atti amministrativi (comunali e catastali)



Dalla documentazione in nostro possesso, in base al sopralluogo effettuato il 24/11/2022, e la visura dei progetti depositati e ricevuti il 28/12/2022 dall'ufficio tecnico del Comune di Fucecchio, emerge che il fabbricato è di vecchia costruzione, antecedente al 1967, che ha subito nel corso degli anni modifiche interne ed esterne autorizzate dalla documentazione che segue:

Concessione Edilizia n. 131/79 del 21/06/1979, rilasciata il 18/02/1980, con la quale l'u.i. in oggetto è stata ristrutturata, con Permesso di abitabilità del 25/11/1980. E' presente lo schema di **smaltimento acque reflue**: condominiale, con fossa tricamerale ed impianto di subirrigazione posizionata nell'area tergale (All. 11).

Autorizzazione Edilizia n. 61/92 del 23/07/1994, per opere edilizie di ristrutturazione, con realizzazione di nuova scala di accesso esterna a servizio del Primo Piano (All. 12).

DIA n. 149/02 prot. 6996 del 20/03/2002, per opere edilizie di ristrutturazione interna (demolizione di pareti interne senza funzione portante e realizzazione di piccolo Ripostiglio (All. 13).

Sanabilità delle opere abusive ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94

Da quanto sopra si può dichiarare che l'unità immobiliare in oggetto, nello stato rilevato, **Non corrisponde alle autorizzazioni rilasciate, né alla Planimetria Catastale**, per le modifiche interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi tra Camera 1 e Bagno, e la realizzazione di un nuovo WC nella zona Ingresso/Disimpegno.

ABITAZIONE F. 62 -Part. 133 -Sub 500 – Categoria A/3: Al Piano Terra, la Cantina (secondo la Planimetria catastale) viene utilizzata come Camera di abitazione; oltre alla trasformazione di parte del Disimpegno in WC. Il **cambio di destinazione d'uso** andrà regolarizzato, così come la **diversa distribuzione** degli spazi interni tra Camera e Bagno, così come la realizzazione del **nuovo WC**.

Per la Richiesta di Conformità Urbanistica ed Edilizia, per tutte le opere interne in Manutenzione Straordinaria, occorrerà depositare una istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria ex art. 209 L.R. 65/2014, che prevede anche il versamento di una sanzione di **Euro 1.033,00**, oltre ai Diritti di Segreteria di **€ 150,00**.

Attenzione: gli importi calcolati per la sanzione ed i diritti di segreteria sono indicativi, ed andranno verificati presso l'Ufficio Tecnico Comunale prima della presentazione della documentazione necessaria.

Successivamente alla presentazione dell'Accertamento di Conformità si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale con una pratica DOCFA, con un costo di circa € 50,00 per il deposito per ogni unità immobiliare interessata, oltre all'onorario per la prestazione professionale del tecnico.

Box e Magazzino/Tettoia metallica – Non in mappa: Sulla Part. 611, nella superficie a forma rettangolare confinante con la Part. 125 e la Part. 137, sono presenti un Box prefabbricato in lamiera (2,5 x 4,0 h= max 2,16) ed un grande Manufatto/Tettoia in metallo, utilizzata una volta come Magazzino/Deposito attrezzature e macchinari agricoli, di circa m 20 x 5 altezza max circa 3,9 m. Si presume che questi manufatti siano stati realizzati e posati negli anni '50-60 da precedenti proprietari.



ATTENZIONE: Per la pericolosità idraulica ed i vincoli di zona, la **Baracca e la tettoia in metallo sulla Part. 611** presenti su questa particella non sono ammissibili, pertanto **dovranno essere rimosse**, in forma gratuita se demoliti e smaltiti spontaneamente.

Baracca-Tettoia – Non in mappa: Sulla Part. 615 sono presenti una piccola baracca in legno (1,70 x 1,80 h= max 2,33) ed una tettoia precaria in legno di circa m 4x4 altezza media circa 2,54 m. Si presume che questi manufatti siano stati realizzati negli anni '80, a seguito della Concessione Edilizia del 1979.

ATTENZIONE: Per la pericolosità idraulica ed i vincoli di zona, la **Baracca e la tettoia in legno sulla Part. 611** presenti su questa particella non sono ammissibili, pertanto **dovranno essere rimosse**, in forma gratuita se demoliti e smaltiti spontaneamente.

Calcolo Sanzione per Cambio d'Uso interno

Per il calcolo della sanzione da applicare per il cambio di destinazione d'uso da Cantina a Camera all'interno dell'abitazione, si considerano i recenti *Criteri e metodologie per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio*

1. Metodo di calcolo dell'aumento di valore venale ai fini dell'applicazione degli Art. 199 c.2, 200 c.1 e c. 5, art. 201 c. 2, 204 c.1, 206 c.2 della L.R. 65/2014.

Determinazione delle sanzioni forfettarie ai fini dell'applicazione degli articoli 199 c. 3, 200 c. 4 6 della LR 65/2014. Sulla base dell'incremento del valore venale conseguente alla realizzazione delle opere abusive, come determinato ai sensi del presente allegato, sono determinate le seguenti sanzioni forfettarie: visto che i valori OMI relativi al 1° semestre 2006 (gli ultimi accessibili in rete) sono gli stessi di quelli riferiti a quelli più recenti (2° semestre 2022), si presume che l'incremento di valore che ha subito l'Abitazione in seguito al cambio d'uso della Cantina in Camera sia inferiore a € 5.000,00; pertanto:

Per incremento di valore da € 0-5.164,57 la **sanzione è di € 1.033,00**

Attenzione: di norma il valore di riferimento è individuato nel valore di mercato medio, fatta salva una diversa motivata risoluzione del Responsabile del Procedimento in rapporto a particolari caratteristiche dell'immobile.

Cambio d'uso locale Cantina – all'interno dell'Abitazione F. 62, Part. 133, Sub. 500

VE= SE x HU =13,6x2,97= 40,39 mc

CALCOLO ONERI VERDI cambio d'uso Cantina = 40,39 x (12,65 + 35,62 €/mc) = € 1.949,62

Determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione ai sensi dell'art. 183 della L.R.T. 65/2014, All. A del DPGR 39/R/2018

Ai sensi dell'Art. **183 Contributo relativo agli interventi edilizi e ai mutamenti della destinazione d'uso** e nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 184, comma 1 e dall'articolo 185, nel caso specifico la SCIA da depositare per il cambio d'uso della Cantina, oltreché per le modifiche interne, prevede la corresponsione di un contributo commisurato alla **sola incidenza degli oneri di urbanizzazione**, non



rientrando negli interventi: a) interventi di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b), ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari; b) interventi di cui all'articolo 135, comma 2, lettere d) ed e), per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.

RIEPILOGO ONERI, SANZIONI, ONORARI

Cambio d'uso

Oneri Verdi cambio d'uso Cantina, Abitazione Sub. 500 = $40,39 \times 48,27 = \text{€ } 1.949,62$

CONFORMITA' IN SANATORIA

Opere interne Abitazione = € **1.033,00**

Diritti di segreteria per opere interne Abitazione = € **150,00**

AGGIORNAMENTO DOCFA

Opere interne Abitazione = € **50,00**

ONORARIO PROFESSIONALE

Per SCIA = € **2.000,00** presunto

Per Aggiornamento catastale = € **1.000,00**

TOTALE PER REGOLARIZZAZIONE E ONORARI € 6.182,62 s.e.e o.

Situazione del bene rispetto all'art. 40 -L. 47/85 e all'art. 46 - D. Lgs. 378/01

In ordine al disposto di cui all'art. 40 della L. 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, l'atto di compravendita attesta che la **costruzione del fabbricato**, di cui i beni sopra descritti costituiscono porzione, è stata iniziata e completata anteriormente al 1° Settembre 1967; nel corso degli anni sono stati eseguiti lavori, per i quali sono state rilasciate le autorizzazioni comunali, ma anche opere interne non autorizzate. Di seguito si riportano alcuni articoli del Regolamento Edilizio e che forniscono indicazioni sul calcolo degli oneri previsti per interventi che modificano il carico urbanistico:

ART. 54 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI 1. *In applicazione delle vigenti disposizioni regionali, il contributo per oneri di urbanizzazione è sempre dovuto in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano, indipendentemente dalla categoria di intervento urbanistico-edilizio, un incremento dei carichi urbanistici in funzione di: a) aumento delle superfici utili abitabili o agibili degli edifici; b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili; c) aumento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di opere edilizie, fermo restando quanto previsto all'articolo 183, comma 3 della L.R. 65/2014. 2. Ai fini dell'applicazione del contributo per oneri di urbanizzazione si fa riferimento ai parametri urbanistico-edilizi definiti dal D.P.G.R. 64/R/2013. 3. Ai fini dell'applicazione del costo di costruzione, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 10.05.1977 n. 801, il parametro della superficie convenzionale complessiva (Scc nei parametri definiti dal presente Regolamento) è definito come somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr). 4. Ferme restando le specifiche disposizioni dettate dalle vigenti norme regionali in materia edilizia, ai fini della determinazione del contributo dovuto per le varie fattispecie di intervento urbanistico-edilizio, si applicano i seguenti criteri: a) nei casi di*



cui al precedente comma 1, il contributo per oneri di urbanizzazione è dovuto anche in caso di interventi comportanti incrementi di sola superficie non residenziale o accessoria (Snr), nei soli casi in cui tali interventi determinino incremento di superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V); b) per gli edifici con destinazione d'uso industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso, il contributo relativo per oneri di urbanizzazione è calcolato utilizzando il parametro della superficie utile lorda (Sul); c) il contributo per il costo di costruzione, determinato con le modalità di cui all'art. 53, è dovuto per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, fatta eccezione per gli edifici con destinazione d'uso industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso. Esso è calcolato: 1) per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, in funzione della superficie convenzionale complessiva (Scc), di cui al precedente comma 3; 2) per gli edifici con destinazione d'uso diversa dalla residenza, in funzione dell'importo effettivo dei lavori, documentato con relativa perizia accompagnata da computo metrico estimativo; d) nel caso di cambio di destinazione d'uso, si determina un incremento del carico urbanistico esclusivamente quando avviene il passaggio da una destinazione d'uso c.d. "più leggera" (rectius meno onerosa secondo le tabelle) a una destinazione c.d. "più pesante" (rectius maggiormente onerosa secondo le tabelle); e) in caso di interventi comportanti incremento del numero delle unità immobiliari, sono assoggettate al contributo solo le unità derivate. In caso di incertezza circa l'individuazione delle medesime, si considerano tali le unità più piccole, escludendo dall'applicazione del contributo la/e unità di maggiori dimensioni; f) per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva riguardanti singole unità immobiliari facenti parte di complessi edilizi, il contributo per il costo di costruzione è determinato con esclusivo riferimento alla superficie convenzionale complessiva (Scc) delle unità immobiliari interessate dagli interventi; g) all'interno degli insediamenti produttivi (industriali o artigianali) la creazione di spazi per portierato e sorveglianza, nonché di parti adibite a uffici e locali di servizio o commerciali (nei limiti dimensionali di cui alle vigenti disposizioni statali e regionali) è ricompresa nella destinazione d'uso produttiva dell'insediamento; h) gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati alle attività commerciali al dettaglio e sono soggetti al contributo limitatamente alle consistenze costituenti superficie utile lorda (Sul) o volume (V); i) i depositi merci o di materiali a cielo aperto sono soggetti al contributo per oneri di urbanizzazione limitatamente alle consistenze costituenti superficie utile lorda (Sul) o volume (V), utilizzando al riguardo gli importi tabellari relativi all'attività commerciale al dettaglio; il contributo per il costo di costruzione è fissato nella misura del 10% dell'importo totale delle opere di sistemazione funzionali all'utilizzo dell'area di intervento, risultante da apposita perizia accompagnata da computo metrico estimativo; j) per gli interventi su immobili a uso agricolo, per i quali non sussistono i presupposti per l'esenzione previsti dalle vigenti norme regionali in materia edilizia, per il calcolo del contributo si fa riferimento agli importi tabellari comunali riferiti alle attività produttive. In tali casi il costo di costruzione non è dovuto; k) la realizzazione di piscine a uso privato comporta la corresponsione del solo contributo per il costo di costruzione, nella misura del 10% dell'importo totale delle opere da realizzarsi, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposita perizia accompagnata da computo metrico estimativo. 5. Ai fini dell'esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione, consentita dall'art. 188 della L.R. 65/2014 per "interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, in misura non superiore al 20% della superficie utile abitabile preesistente, di edifici unifamiliari", si applicano i seguenti criteri: a) si considerano "unifamiliari" le costruzioni composte di una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105 e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome; b) anche nella configurazione modificata prevista dal progetto, devono permanere, oggettivamente riscontrabili, le caratteristiche tipologiche di unifamillarità dell'edificio; c) l'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. 6. Fermi restando i casi di esenzione disposti dalle vigenti



norme statali e regionali, cui si rinvia, non sono soggetti alla corresponsione di alcun tipo di contributo: a) le installazioni di infrastrutture e impianti tecnologici per pubblici servizi; b) le attrezzature di interesse pubblico realizzate da privati o privato sociale, laddove l'avente titolo si impegni, mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, al mantenimento della destinazione di interesse pubblico. 7. Alle istanze edilizie in itinere al momento dell'adozione dei provvedimenti comunali di determinazione o di aggiornamento degli importi tabellari relativi al contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, si applica il regime contributivo vigente al momento della presentazione.

ART. 55 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: RATEIZZAZIONI 1. Il contributo può essere rateizzato in non più di sei rate semestrali; in tale ipotesi gli obbligati sono tenuti a prestare al Comune idonee garanzie fideiussorie. 2. Il versamento del contributo, ovvero della prima rata in caso di rateizzazione, deve avvenire: a) prima del ritiro del titolo abilitativo rilasciato, in caso di permesso di costruire; b) al momento della presentazione, in caso di SCIA o di comunicazione di attività edilizia libera onerosa. 3. All'atto della corresponsione del contributo, ovvero delle singole rate, devono essere ripartiti ovvero indicati, rispettivamente, l'importo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria, agli oneri di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione. 4. La rateizzazione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, di cui al comma 1, non presuppone alcun atto di assenso da parte del Comune. All'atto dell'inoltro della pratica edilizia, o comunque entro il termine previsto per il versamento del contributo, l'interessato, nel comunicare la sua intenzione di avvalersi della rateizzazione, può richiedere al competente ufficio comunale il calcolo degli importi delle singole rate e delle relative scadenze. 5. In caso di rateizzazione, l'interessato procede direttamente al versamento della prima rata, nei termini specificati al comma 2, producendo al competente ufficio comunale le ricevute di pagamento nonché la polizza fideiussoria per l'importo residuo dovuto, con i requisiti specificati al comma 6. La scadenza delle rate successive alla prima decorre dalla data di ritiro del permesso di costruire/presentazione della SCIA o della CILA. 6. La polizza fideiussoria di cui al comma 5, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati, deve avere i seguenti requisiti: a) validità pari alla durata della rateizzazione, con data iniziale coincidente con quella di versamento della prima rata; b) possibilità di svincolo solo previo specifico atto di assenso da parte del Comune; c) importo garantito pari alla somma totale delle rate ancora da corrispondere, maggiorata dagli interessi legali. 7. In caso di rateizzazione, l'interessato è tenuto a fornire, entro 30 giorni dall'avvenuto versamento, al competente ufficio comunale, copia della ricevuta del versamento, al fine di consentire l'opportuna registrazione. 8. In caso di ritardato o omesso versamento del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali. Qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il Comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si applica la sanzione prevista dalle norme regionali.

10- VALORE DEGLI IMMOBILI

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.



I beni pignorati costituiscono un lotto unico, e riguardano:

Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terra, libero su due lati (frontale e tergale), avente accesso da corte comune e composto da Ingresso, Cucina, Soggiorno, Disimpegno, due Camere, Bagno, Ripostiglio e Cantina, oltre a piccolo locale Centrale Termica a comune con altre unità. Identificato al Catasto Fabbricati al F. 62, Part. 133, Sub. 500, Abitazione Piano Terra, categoria A3, cl. 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 95 mq, Rendita € 624,91.

Appezamenti di terreno Identificati al Catasto Terreni al Foglio 62, **interessati, in tutto o in parte ad Immissione in Possesso della Regione Toscana**, del 10/03/2022 ai sensi dell'art. 22/bis, art. 24 co. 3 e art. 49 DPR 327/2001, per intervento di "Manutenzione straordinaria dell'argine destro del fiume Arno tra via Saettino e il confine provinciale nel Comune di Fucecchio... Decreto n. 1850 del 07/02/2022"

Part. 125, sup. mq 730, **Prato** cl. 2, R.D. € 1,51, R.A. € 0,75. Soggetta ad esproprio tutta la superficie di 730 mq;

Part. 137, sup. mq 220, **Canneto** cl. U, R.D. € 1,36, R.A. € 0,57. Soggetta ad esproprio in parte, per la superficie di 86 mq;

Part. 611 (ex Part. 127), sup. mq 2638, **Seminativo arborato**, cl. 2, R.D. € 15,67, R.A. € 8,517. Soggetta ad esproprio in parte, per la superficie di 164 mq;

Part. 613 (ex Part. 131), sup. mq 23, **Canneto** cl. U, R.D. € 0,14, R.A. € 0,06;

Part. 615 (ex Part. 132), sup. mq 115, **Seminativo** cl. 1, R.D. € 0,86, R.A. € 0,56.

Come precisato anche nei punti precedenti, la **piena proprietà** dell'intero indiviso sopra specificato, è della signora [REDACTED] [REDACTED] (nata a Prato il 22/05/1970, C.F.: [REDACTED]), per il diritto di proprietà dell'intero 1/1.

Come meglio specificato al punto 5 precedente, e come meglio riportato nel certificato contestuale (All. 3), l'Appartamento è abitato dalla famiglia dell'esecutata, di cui fa parte un figlio minorenni nato nel 2007; pertanto si considera libero.

L'Immobile adibito ad Abitazione, identificato al punto 1 e descritto al punto 4, al momento del sopralluogo, risultava in normali condizioni di manutenzione interna; esternamente, con la facciata principale da ripristinare.

Per la valutazione del bene (Abitazione), abbiamo calcolato la Superficie convenzionale (Sc), attribuendo i coefficienti riduttivi relativi ad ogni tipologia di superficie, seguendo le linee guida del DPR 138/98 e secondo gli usi e le consuetudini.

LOTTO Unico -Abitazione e Terreni agricoli di pertinenza, Via L. Banti, 6 -Fucecchio (FI)

Sono stati individuati i prezzi degli immobili ad uso abitativo, relativi alla localizzazione, tipologia e stato di conservazione, ricavati sul territorio, dal bollettino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre 2022, (zona OMI R1 -Extraurbana/Resto del territorio), Abitazioni civili ad uso residenziale, con valore di mercato minimo di 1.000,00 €/mq e valore massimo di 1.500,00 €/mq.



I valori del Borsino Immobiliare, riferiti al 2° semestre 2022, per le Abitazioni: Fascia media (in stabili di qualità nella media di zona) min 920 €/mq; max 1.541.

I Valori suddetti sono stati confrontati con i valori di mercato reperiti in loco e con i valori dichiarati nei contratti di compravendita effettuati nel periodo Gennaio 2010/Dicembre 2022 riguardanti immobili nel raggio di 1000 m (*All. 15*).

Per quanto riguarda la valutazione dell'appezzamento di Terreni compresi nell'Esecuzione Immobiliare 212/2022, abbiamo tenuto in considerazione le valutazioni previste per l'Immissione in possesso per pubblica utilità della Regione Toscana (*All. 9*); abbiamo poi considerato alcune caratteristiche principali delle particelle, quali la localizzazione, l'uso effettivo delle Particelle, la possibilità di vendita separata dall'abitazione, e l'Espropriazione per pubblica utilità in corso relativo ad alcune Particelle oggetto di questa Esecuzione Immobiliare. Abbiamo poi utilizzato i Valori Agricoli Medi dei terreni agricoli, per la provincia di Firenze, annualità 2021 (disponibilità più recente), regione agraria 9 (Cerreto Guidi, Empoli, Fucecchio) (*All. 16*).

Per la valutazione abbiamo calcolato la Superficie lorda di ogni singolo ambiente, attribuendo i seguenti **coefficienti riduttivi**:

Fabbricato ad uso civile Abitazione²
Sup. lorda fabbricato coeff. 1,00.

10.a - Valore di mercato

LOTTO Unico – Abitazione e Terreni agricoli in Via L. Banti 6 -Fucecchio (FI)

Superfici commerciali

Sup. lorda Abitazione con Resede Part. 615 (105,3+34,5 mq x coeff. 1,0) = 139,8 mq

Tot. Sup. lorda commerciale Abitazione con Resede Part. 615 = 139,8 mq

² Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani – Osservatorio del Mercato Immobiliare -Agenzia del Territorio

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



La valutazione degli immobili residenziali nella urbana nel territorio comunale R1, zona extraurbana di Fucecchio, riferita alla tipologia di Abitazioni civili di tipo economico, e considerando lo stato di fatto, è la seguente:

<u>Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI),</u>	Abitazioni Valore max Euro 1.500,00/mq
	Abitazioni Valore min. Euro 1.000,00/mq
	Abitazioni Valore med. Euro 1.250,00/mq
<u>Borsino Immobiliare,</u>	Abitazioni Valore max. Euro 1.541,00/mq
	Abitazioni Valore min. Euro 920,00/mq
	Abitazioni Valore med. Euro 1.230,00/mq

Per l'assegnazione del valore, abbiamo considerato lo stato di manutenzione, l'efficienza impiantistica e lo stato dei luoghi, e gli standard edilizio/urbanistico; per cui abbiamo elaborato la media del valore di fascia bassa, confrontandolo con la media complessiva dei valori dei contratti effettuati nel periodo recente e nel raggio di 1000 m della zona, arrotondando:

Valore assegnato $(1.250,00+1.230,00)/2=$ **Abitazione con Resede Part. 615 Euro 1.240,00/mq**

Valore di Mercato Abitazione con Resede Part. 615 -Via L. Banti, 6 -Fucecchio (FI) - prop. 1/1, libera
Abitazione con Resede Part. 615 € 1.240,00x139,8 mq = € 173.352,00

€ 173.352,00 (Euro Centosettantatremilatrecentocinquantadue/00)

Terreni Agricoli di varia natura

La valutazione dei Terreni agricoli è stata fatta in base ai Valori Agricoli medi della Provincia di Firenze -FI 2021 -Regione Agraria 9 (composta dai territori di Cerreto Guidi, Empoli, Fucecchio) (*All. 16*); abbiamo considerato l'effettivo utilizzo e le reali caratteristiche dei terreni. Infine è stato rilevato il valore dell'Indennizzo stabilito per l'immissione in possesso della Regione Toscana per le superfici delle Particelle oggetto di questa esecuzione immobiliare (*All. 9*). Pertanto:

<u>Valori Agricoli Medi FI-2021, regione agraria 9</u>	Orto irriguo Valore med. Euro/Ha 77.811,00
	Seminativo irriguo Valore med. Euro/Ha 48.788,00
	Canneto Valore med. Euro/Ha 3.172,00
	Prato Valore med. Euro/Ha 10.626,00

Terreno agricolo in Via L. Banti -Fucecchio (FI) - Part. 125 - Seminativo

Come espresso nei punti precedenti, la Particella 125 è compresa **per la totalità** della superficie di 730 mq nell'**Espropriazione** con il Decreto n. 1850 del 07/02/2022 della R.T. Per l'espropriazione è prevista l'Indennità di Esproprio e di Indennità di Occupazione (3 anni): **Part. 125 € (511,00+127,75) = € 638,75**, per cui è questo il valore utilizzato dal sottoscritto

Valore di Mercato Part. 125 -Via L. Banti -Fucecchio (FI) - prop. 1/1, soggetta ad espropriazione
Terreno Seminativo Part. 125 € 638,75 (Euro Seicentotrentotto/75)



Terreno agricolo in Via L. Banti -Fucecchio (FI) - Part. 611 - Seminativo

La Particella 611 è compresa nell'Espropriazione con il Decreto n. 1850 del 07/02/2022 della R.T. in parte, per 164 mq sul totale di 2.638 mq. Per l'espropriazione è prevista la seguente Indennità di Esproprio e di Indennità di Occupazione (3 anni): **Part. 611** € (574,00+143,50) = **€ 717,50** quota che sarà detratta al valore della particella

Valore di Mercato Part. 611 -Via L. Banti -Fucecchio (FI) - prop. 1/1, libera

Terreno Seminativo Part. 611 - € (48.788,00/10.000) x 2.638 mq = € 12.870,27 – 717,50 =

€ 12.152,77 (Euro Dodicimilacentocinquantadue/77)

Terreno agricolo in Via L. Banti -Fucecchio (FI) - Part. 137 - Canneto

La Particella 137 è un canneto pressoché inaccessibile sull'argine del fiume Arno; è compresa nell'Espropriazione con il Decreto n. 1850 del 07/02/2022 della R.T. in parte, per 86 mq sul totale di 220 mq. Per l'espropriazione è prevista l'Indennità di Esproprio e di Indennità di Occupazione (3 anni): **Part. 137** € (38,70+9,68) = **€ 48,38** quota che sarà detratta al valore della particella

Valore di Mercato Part. 137 -Via L. Banti -Fucecchio (FI) - prop. 1/1, libera

Terreno a Canneto Part. 137 - € (3.172,00/10.000) x 220 mq = € 69,78 – 48,38 =

€ 21,40 (Euro Ventuno/40)

Terreno agricolo in Via L. Banti -Fucecchio (FI) - Part. 613 - Canneto

La Particella 613 è un canneto di soli 23 mq pressoché inaccessibile, sull'argine del fiume Arno, a prolungamento della Part. 615 (Resede).

Valore di Mercato Part. 613 -Via L. Banti -Fucecchio (FI) - prop. 1/1, libera

Terreno a Canneto Part. 613 - € (3.172,00/10.000) x 23 mq = € 7,30

€ 7,30 (Euro Sette/30)

Valore di Mercato Appezamento di Terreni Agricoli, Partt. 125, 611, 137, 613 -Via L. Banti -Fucecchio (FI) - prop. 1/1, liberi

Terreno agricoli di varia natura € 638,75 +12.152,77+21,40+7,30 =

€ 12.820,22 (Euro Dodicimilaottocentoventi/22)

Valore di Mercato Abitazione con Resede Part. 615 -Via L. Banti, 6 -Fucecchio (FI) oltre Appezamento di Terreni Agricoli Partt. 125, 611, 137, 613- proprietà 1/1, liberi

Abitazione con Resede Part. 615, Terreni Partt. 125, 611, 137, 613 = (173.352,00+€ 12.820,22)= arrot.

€ 186.172,00 (Euro Centottantaseimilacentosettantadue/00)

E' questo il probabile valore di mercato che i beni potrebbero avere normalmente trattati, che quindi avrà per l'aggiudicatario, considerando la piena proprietà indivisa per l'intero **1/1 del compendio libero**.



Computo Demolizione e Smaltimento

Come precedentemente specificato, sulle Particelle 615 e 611 insistono alcuni manufatti non autorizzati, non sanabili per i vincoli di zona, e che pertanto andranno tutti rimossi e smaltiti. Si tratta di una baracca prefabbricata in legno e tettoia precaria sulla Part. 615, e di un grande capannone metallico in parte chiuso anche verticalmente ed un box metallico prefabbricato sulla Part. 611. La rimozione non prevede sanzione, se fatta spontaneamente dal proprietario.

Il sottoscritto CTU ha elaborato un computo metrico da ritenere a titolo esemplificativo, utilizzando le voci ufficiali del Prezzario DEI 2022; sono state inserite le voci del ponteggio lungo il perimetro del Magazzino, la rimozione della copertura, seguita dai pannelli verticali. Infine la voce della rimozione delle travi e dei pilastri metallici. Fanno parte del computo anche le voci relative al calo in basso dei materiali rimossi, il trasporto alla pubblica discarica e l'onere per la discarica.

Non è stato previsto il costo per la rimozione del Box metallico prefabbricato sulla Part. 611, e nemmeno quello della Baracca prefabbricata in legno sulla Part. 615, di facile smontaggio ed alienazione.

L'importo stimato è di € 17.265,43 + IVA (All. Computo Metrico Estimativo).

ATTENZIONE: le opere di demolizione dei manufatti sono ad elevato rischio di incidente, per cui devono essere programmate da un tecnico ed eseguite da una ditta esperta.

11- PREZZO BASE ASTA

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 - Valore a base d'asta

Riduzione 10%, considerando le modalità di pagamento delle vendite all'asta che non agevolano possibili acquirenti, nonché la situazione economica contingente; si considera il valore della sola Abitazione (Euro 173.352,00 x 10% a detrarre: € 17.335,00

Riduzione per Regolarizzazione Urbanistica e Catastale e Onorari professionali, come calcolato al precedente punto 9 € 6.182,62

Incremento per Indennità di Espropriazione della R.T. € 1.404,63

Valore a base d'asta Abitazione con Resede Part. 615 -Via L. Banti, 6 -Fucecchio (FI) oltre Appezamento di Terreni Agricoli Partt. 125, 611, 137, 613- proprietà 1/1, liberi

(€ 186.172,00-17.335,00-6.182,62+1.404,63)= arrotondato



12- APPETIBILITA' SUL MERCATO

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;*

L'Abitazione, di pluridecennale costruzione, si trova ai margini del territorio urbanizzato del Comune di Fucecchio, sul margine dell'Arno. E' parte di un fabbricato dalle caratteristiche estetiche tipiche dell'edilizia economica del periodo fine '800 – primi '900, ma in zona distante dai servizi e locali commerciali.

Per le sue caratteristiche morfologiche e per la localizzazione nel territorio, e per il suo buono stato di conservazione, il bene oggetto di pignoramento risulta **sufficientemente appetibile** commercialmente per la tipologia delle Abitazioni di tipo economico e per la fascia di prezzo basso, in considerazione delle caratteristiche tipologiche e distributive interne, e la congiuntura economica.

Dalla ricerca degli immobili venduti, allargata nel periodo Gennaio 2021-Dicembre 2022, entro un raggio di 500 m dall'immobile in oggetto, abbiamo rilevato un numero di contratti inferiore a 5; invece, allargando il raggio di ricerca a 1000 m, per lo stesso periodo di ricerca il numero di atti di compravendita di abitazioni è di 16 immobili; comunque va specificato che, avendo allargato il raggio a 1000 m, naturalmente gli immobili venduti sono molto più prossimi al centro urbano (All. 15).

12bis- REGIME IMPOSITIVO

*12bis -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;*

Essendo intestati a soggetti privati, i beni oggetto di pignoramento **Non sono soggetti ad IVA.**

13- RIEPILOGO

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

Come descritto precedentemente, il compendio pignorato costituisce un unico lotto, essendo composto da **una Abitazione con appezzamento di terreni di varia** natura e di difficile vendita in lotti separati; per maggiore comprensione si riporta ugualmente il riepilogo.

Lotto unico



Appartamento per civile abitazione posto al Piano Terra, libero su due lati (frontale e tergale), avente accesso da corte comune e composto da Ingresso, Cucina, Soggiorno, Disimpegno, due Camere, Bagno, Ripostiglio e Cantina, oltre a piccolo locale Centrale Termica a comune con altre unità. Identificato al Catasto Fabbricati al F. 62, Part. 133, Sub. 500, Abitazione Piano Terra, categoria A3, cl. 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 95 mq, Rendita € 624,91.

Appezamenti di terreno pertinenziale della superficie catastale complessiva di mq 3.726 dei quali alcuni sono a giacitura pianeggiante ed altri in forte pendenza in quanto vanno a costituire in parte l'argine del fiume Arno e in parte l'argine di protezione che delimita la golena; identificati al Catasto Terreni al F. 62:

Part. 125, sup. mq 730, **Prato** cl. 2, R.D. € 1,51, R.A. € 0,75. Soggetta ad esproprio tutta la superficie di 730 mq;

Part. 137, sup. mq 220, **Canneto** cl. U, R.D. € 1,36, R.A. € 0,57. Soggetta ad esproprio in parte, per la superficie di 86 mq;

Part. 611 (ex Part. 127), sup. mq 2638, **Seminativo arborato**, cl. 2, R.D. € 15,67, R.A. € 8,517. Soggetta ad esproprio in parte, per la superficie di 164 mq;

Part. 613 (ex Part. 131), sup. mq 23, **Canneto** cl. U, R.D. € 0,14, R.A. € 0,06;

Part. 615 (ex Part. 132), sup. mq 115, **Seminativo** cl. 1, R.D. € 0,86, R.A. € 0,56 (considerato e valutato come Resede esclusivo).

Confini: corte comune per più lati, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], porzioni di fabbricato a comune, s.s.a.

La **Piena proprietà** dell'intero indiviso sopra specificato, è della signora [REDACTED] [REDACTED] (nata a Prato il 22/05/1970, C.F.: [REDACTED]), per il diritto di proprietà dell'intero 1/1.

Come meglio specificato al punto 5 precedente, e come meglio riportato nel certificato contestuale, l'Appartamento è abitato dalla famiglia dell'esecutata, di cui fa parte un figlio minorennato nato nel 2007; i terreni sono incolti e liberi. Pertanto il Lotto si considera libero.

Valore di Mercato Abitazione con Resede Part. 615 -Via L. Banti, 6 -Fucecchio (FI) oltre Appezamento di Terreni Agricoli Partt. 125, 611, 137, 613- proprietà 1/1, liberi

€ 186.172,00 (Euro Centottantaseimilacentosessttadue/00)

Valore a base d'asta Abitazione con Resede Part. 615 -Via L. Banti, 6 -Fucecchio (FI) oltre Appezamento di Terreni Agricoli Partt. 125, 611, 137, 613- proprietà 1/1, liberi

€ 164.059,00 (Euro Centosessantaquattromilacinquantanove/00)

14- TABELLA RIEPILOGATIVA

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 bene/i, 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).



Come richiesto, si allega separatamente la Tabella Riepilogativa per il lotto unico.

15- DEPOSITO

15. 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.

Avendo risposto a tutti i quesiti posti dal Sig. Giudice, dopo aver fatto 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 e delucidazione in merito.

Il sottoscritto CTU, così come richiesto al punto 12 del verbale di giuramento, dichiara di depositare per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T.:

- 1) Perizia di stima integrale unica comprendente il lotto unico, con Allegati, Foto e Tavole rappresentative;
- 2) Copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla Privacy, con Allegati, Foto e Tavole rappresentative.
- 3) Tabella riepilogativa, per il lotto unico;
- 4) Tabella riepilogativa Privacy, per il lotto unico.

Il CTU si impegna altresì di inviare alla parte esecutata, se non costituita, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Sesto Fiorentino, 13/05/2023

II CTU
Dott. Arch. Vincenzo Rinaldi



e) Elenco Allegati

Verbali, Comunicazioni, Certificati

- 1 - Comunicazione alle parti di nomina CTU e data sopralluogo, del 03/11/2022
- 2 - Verbale sopralluogo, del 24/11/2022
- 3 - Certificato Contestuale dell'esecutato e della famiglia

Visure catastali e CDU

- 4 - Estratto di mappa fabbricati e Terreni F. 62 Part. 133, 125, 611, 615, 613, 137
- 5 - Cartografia PIT Regione Toscana—Verifica Particelle Catastali
- 6 - Planimetria catastale F. 62 Part. 133 Sub.500
- 7 - Visura Catastale Fabbricati e Terreni
- 8 - Certificato di Destinazione Urbanistica

Comunicazione Esproprio per pubblica utilità

- 9 - Verbale di Immissione in Possesso della Regione Toscana per Opere di difesa del suolo, Decreto 16647 del 16/10/2020
- 10 - Comunicazione pec alla Regione Toscana –Direzione Difesa del suolo, alle parti ed all'ISVEG, per Immissione in Possesso della Regione Toscana Decreto 16647 del 08/05/2023

Stralcio Progetti depositati e PRG/PS

- 11 - Stralcio Concessione Edilizia 131/1979 del 21/06/1979
- 12 - Stralcio Concessione Edilizia 61/1992 del 23/07/1994
- 13 - Stralcio DIA 149/2002 del 20/03/2002
- 14 - Stralcio Tavole Piano Strutturale

Valori immobiliari

- 15 - Consultazione Valori Immobili dichiarati
- 16 - Valori Agricoli medi Provincia di Firenze - 2021

Elaborati grafici di Rilievo - Documentazione Fotografica

Tav. 1 – Pianta Abitazione P.T -Sopralluogo del 24/11/2022

Tav. 2 – Localizzazione Terreni nel territorio

Tav. 3 – Rilievo Terreni e Particolare Part. 615

Tabella Riepilogativa

Computo metrico

Computo metrico estimativo per la rimozione e lo smaltimento dei manufatti non autorizzati

Atti di acquisto

Atto di Compravendita **Rep. n. 122315/26566** del 01/08/2008, del Notaio dott. Leonardo Ruta

