



# **TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**

**Terza Sezione Civile  
Esecuzioni Immobiliari**

Proc. n. 342/2010 R.G.

Promosso da  
Banca Cr. Firenze  
contro  
\*\*\* + 1

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

C.T.U. ARCHITETTO ALESSANDRO CRUDELI  
Via Piana, 16 - 50124 Firenze  
Telefono e Fax: 055.22.54.20 - Email: alcrude@tiscali.it



Ill.mo Sig. Giudice  
delle Esecuzioni Immobiliari  
Dott. Domenico Ammirati  
Tribunale di Firenze

Con provvedimento del 12/05/11 la S.V.I. nominava me sottoscritto Architetto Alessandro Crudeli, con studio in via Piana 16 a Firenze, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 4620, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 342/10 promosso Banca Cr Firenze nei confronti di \*\*\* + 1, domiciliati in Fucecchio, via Pesciatina 126. Il giorno 25/05/11 prestavo giuramento e, viste le richieste della S.V.I., rimetto oggi la seguente

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

### **Premessa**

In data 27/05/11 invio alle parti avviso di inizio operazioni per il giorno 10/06/11 via raccomandata A.R., invitando parte debitrice a consentire la visita dei beni oggetto di pignoramento nel corso delle operazioni;

*(allegati 1 e 2)*

in data 10/06/11 davo inizio alle operazioni presso i beni pignorati, alla presenza degli esecutati.

I beni pignorati sono cinque, che chiameremo A, B, C, D, E

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

#### **1.1 Dati catastali**

##### 1.1.1. Atto di Pignoramento

- A) CF Comune di Fucecchio, foglio 3, part. 161, sub 4 (abitazione di tipo rurale)
- B) CT Comune di Fucecchio, foglio 3, part. 161, sub 3 (fabbricato rurale)
- C) CT Comune di Fucecchio, foglio 3, part. 160 (terreno)
- D) CT Comune di Fucecchio, foglio 3, part. 172 (terreno)
- E) CT Comune di Fucecchio, foglio 3, part. 171 (fabbricato rurale)

##### 1.1.2. Documentazione ipocatastale

- A) CF Comune di Fucecchio, foglio 3, part. 161, sub 4
- B) CT Comune di Fucecchio, foglio 3, part. 161, sub 3
- C) CT Comune di Fucecchio, foglio 3, part. 160



D) CT Comune di Fucecchio, foglio 3, part. 171

E) CT Comune di Fucecchio, foglio 3, part. 172

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento rispondono ai dati catastali riportati nella documentazione ipocatastale.

## 1.2 Estremi atto di pignoramento

Atto di pignoramento in data 16/04/10 a firma Avvocato \*\*\*

## 1.3 Atto di provenienza

### 1.3.1. Beni A, B, C, D

Atto di compravendita ai rogiti Notaio Roberto Martinelli di Altopascio, rep 128107/11340, in data 22/10/02. Nota di trascrizione della Agenzia del Territorio Pisa il 04/11/02, reg. gen 21453, reg part 14488

*a favore di*

\*\*\*

\*\*\*

*contro*

\*\*\*

\*\*\*

### 1.3.2. Bene E

Atto di compravendita ai rogiti Notaio Roberto Martinelli di Altopascio, rep 128107/11340, in data 22/10/02. Nota di trascrizione della Agenzia del Territorio di Pisa il 04/11/02, reg. gen 21454, reg part 14489

*a favore di*

\*\*\*

\*\*\*

*contro*

\*\*\*

\*\*\*

## 2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI



Trattasi di cinque beni immobili situati in Comune di Fucecchio (FI), frazione Querce e più precisamente di tre edifici e due terreni. Parte degli edifici (bene A e bene B) sono fra loro adiacenti e fanno a loro volta parte di un più ampio fabbricato situato in prossimità della via Pesciatina, mentre il restante edificio (bene E) è invece a se stante. Nelle vicinanze degli edifici si trovano i due terreni (bene C e bene D). Il tutto come meglio descritto ai punti seguenti.

### **2.1 Beni A e B**

I beni A e B formano una unica abitazione, posta al piano primo e al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica, in parte ristrutturata e in parte da ristrutturare, composta da cucina, pranzo, soggiorno al piano terreno, tre camere e due bagni al piano primo. Piano terreno e piano primo sono collegati da una scala interna. La superficie commerciale è pari a 67,00 mq circa per piano, per complessivi 134,00 mq circa. La zona da ristrutturare ha una superficie è pari a 36,00 mq circa. Se si esclude la zona da ristrutturare, l'abitazione si presenta in medie condizioni.

### **2.2. Bene C**

Trattasi di un terreno agricolo pianeggiante, di superficie pari a 3.100,00 mq circa.

### **2.3. Bene D**

Trattasi di terreno agricolo pianeggiante, di superficie pari a 150,00 mq circa.

### **2.4. Bene E**

Trattasi di un fabbricato rurale con soppalco, dotato di bagno, di superficie pari a circa 40,00 mq, attualmente adibito a deposito. Il resede esclusivo annesso ha una superficie pari a 100,00 mq circa.

*(Allegati 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8)*

## **3. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

I beni A, B, C, D, E, sono attualmente in possesso degli esecutati.

## **4. FORMALITA' E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

### **4.1. Domande giudiziali, sequestri**

Non risultano.



#### **4.2. Debiti per spese condominiali ex art 63 comma 2 d.att. c.civ.**

Non risultano.

#### **4.3. Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità, diritti di prelazione**

Non risultano.

#### **4.4. Convenzioni matrimoniali**

Non risultano.

#### **4.5. Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso, abitazione)**

##### 4.5.1 Bene C

Atto tra vivi

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Ai rogiti Notaio Roberto Rosselli

in data 07/05/99, rep 18425

trascritto a Pisa il 29/05/99, reg. gen. 8400, reg part. 5167

*a favore*

\*\*\*

*contro*

\*\*\*

\*\*\*

*Premesso:*

- che \*\*\* e \*\*\* sono comproprietari per  $\frac{1}{4}$  ciascuno del terreno posto in Comune di Fucecchio (CT, foglio 3, particella 160) confinante con la proprietà [REDACTED]

[REDACTED] (...)

- che \*\*\* in comunione legale con \*\*\* è proprietario del bene confinante costituito da un fabbricato urbano (...)

- che \*\*\* e \*\*\* hanno chiesto al Comune di Fucecchio il rilascio di concessione ad edificare in ampliamento al fabbricato esistente, a distanza dal confine inferiore da quella prevista dalle vigenti norme.



*tanto premesso:*

*- i signori \*\*\* e \*\*\*, ciascuno per i propri diritti costituiscono a carico della loro proprietà e a favore del fabbricato di \*\*\* e \*\*\*, accettante il signor \*\*\*, servitù di poter realizzare l'ampliamento del fabbricato sopra descritto ad una distanza inferiore a ml 1,5 dal confine e più precisamente alla distanza di ml 1,150 (uno virgola centocinquanta) dal confine stesso.*

## **5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

### **5.1 Iscrizioni**

#### 5.1.1. Beni A, B, C, D, E

Ipoteca legale a norma art. 77 DPR 602/73

pubblico ufficiale o autorità emittente: Cerit spa - Scandicci (FI)

in data 11/04/05, rep. 1928/41

capitale euro 129.205,00

totale euro 258.410,00

*a favore di*

Cerit S.p.a.

*contro*

*\*\*\**

*(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà)*

#### 5.1.2. Beni A, B, C, E

Ipoteca volontaria – concessione di mutuo fondiario

ai rogiti Notaio Roberto Martinelli di Altopascio

in data 22/10/02, rep. 128108/11341

iscritta a Pisa il 04/11/02, reg. gen. 21455, reg part. 4289

*a favore di*

Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A.

*contro*

*\*\*\**

*(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà)*

*\*\*\**

*(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà)*

### **5.2 Trascrizioni**



### 5.2.1. Beni A, B, C, D, E

Verbale di pignoramento immobili

in data 19/04/10

repertorio 5425/2010

trascritto a Pisa il 21/05/10, reg part 6044, reg gen 9804

*a favore di*

Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A.

*contro*

\*\*\*

*(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà)*

\*\*\*

*(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà)*

## **6. Regolarità edilizia e urbanistica dei beni**

### 6.1. Esistenza della dichiarazione di agibilità

\*\*\*

### 6.2 Difformità urbanistico edilizie

Nei beni A e B risultano essere stati eseguiti lavori di modifiche interne in assenza di titolo edilizio. Vale a dire la realizzazione, al piano primo, del bagno a sinistra per chi sale le scale e di un tramezzo al fine di costituire corridoio di collegamento fra lo sbarco delle scale e la camera a destra. Si ritiene peraltro che, stante la natura delle opere realizzate, la quadratura dei vani ottenuti e la presenza di adeguate finestrate, sia possibile provvedere a sanare la situazione senza eccessiva difficoltà.

### 6.3. Difformità catastali

Non risultano

## **7. VALORE DEI BENI**

### **7.1 Criteri di stima del valore dei beni**

Per i beni A e B si è fatto riferimento al criterio del valore di trasformazione, in quanto i lavori all'interno della abitazione non sono ancora stati terminati. Si è quindi, a seguito di una approfondita indagine di mercato, individuato il valore medio commerciale unitario di immobili analoghi a quello in questione e lo si è moltiplicato per la sua superficie commerciale ottenendone il valore finale; da tale



valore si sono successivamente sottratti i costi delle opere di ristrutturazione tutt'ora da eseguire, delle spese tecniche e dell'IVA su entrambe. Infine, dall'importo così ottenuto si è sottratta la somma di euro 5.000,00 in previsione delle spese per la sanatoria delle opere di cui al punto 6.2., ottenendo il valore di trasformazione. Il tutto come meglio descritto al punto 7.2.1 Per beni C, D, E si è invece fatto riferimento al criterio comparativo diretto. Quindi, a seguito di una approfondita indagine di mercato, si sono individuati i prezzi di mercato unitari di beni analoghi ai bene A, bene B, bene C, bene D, bene E e li si sono moltiplicati per le loro quantità, come meglio descritto ai punti 7.2.2., 7.2.3 e 7.2.4.

## 7.2. Stima del valore dei beni

### 7.2.1. Stima del valore dei beni A e B

superficie commerciale	mq	134,00
valore finale unitario	euro/mq	2.150,00
valore finale		
134,00 mq x 2.150,00 euro/mq =	euro	288.100,00
superficie da ristrutturare	mq	34,00
costo unitario ristrutturazione	euro/mq	1.500,00
costo ristrutturazione		
34,00 mq x 1.500,00 euro/mq =	euro	51.000,00
spese tecniche		
0,10 x 51.000,00 euro =	euro	5.100,00
IVA su lavori di ristrutturazione		
0,21 x 51.000,00 euro =	euro	10.710,00
IVA su spese tecniche		
0,21 x 5.100,00 euro =	euro	1.071,00
sommano spese di ristrutturazione	euro	67.881,00
resta valore		
288.100,00 euro – 67.881,00 euro =	euro	220.219,00
spese sanatoria	euro	5.000,00
valore di trasformazione stimato	euro	215.219,00





#### 7.2.2. Stima del valore del bene C

superficie	mq	3.100,00
valore unitario	euro/mq	8,00
valore stimato		
3.100,00 mq x 8,00 euro/mq =	euro	24.800,00

#### 7.2.3. Stima del valore del bene D

superficie	mq	150,00
valore unitario	euro/mq	15,00
valore stimato		
150 mq x 15,00 euro/mq	euro	2.250,00

#### 7.2.4. Stima del valore del bene E

superficie fabbricato	mq	40,00
valore unitario fabbricato	euro/mq	1.200,00
valore stimato		
40,00 mq x 1.200,00 euro/mq =	euro	48.000,00

superficie resede esclusivo	mq	100,00
valore unitario resede esclusivo	euro/mq	15,00
valore stimato		
100,00 mq x 15,00 euro/mq =	euro	1.500,00

totale valore stimato		
48.000,00 euro + 1.500,00 euro =	euro	49.500,00

### **7.3. Formazione di lotti**

Si ritiene che per la procedura sia conveniente la formazione dei seguenti quattro lotti:

#### 7.3.1 Lotto I

Corrispondente ai beni A e B

#### 7.3.2. Lotto II

Corrispondente al bene C



### 7.3.3. Lotto III

Corrispondente al bene D

### 7.3.4. Lotto IV

Corrispondente al bene E

## **7.4. Prezzi base d'asta**

### 7.4.1. Lotto I

Ai fini della individuazione del prezzo base d'asta si ritiene opportuno:

- considerare il fatto che i beni A e B sono attualmente in possesso degli esecutati, quindi abbassare il valore stimato per i beni A e B moltiplicandolo per un opportuno coefficiente correttivo, che si stima pari a 0,90, come segue:

valore proprietà libera	euro	215.219,00
valore proprietà occupata		
euro 215.219,00 x 0,90 =	euro	193.697,10

- detrarre da tale prezzo l'onere per il conseguimento della certificazione energetica dell'edificio in modo da poter porre tale onere a carico dell'acquirente, come segue:

valore proprietà occupata	euro	193.697,10
oneri per la certificazione energetica	euro	3.000,00
restano	euro	190.697,10

- infine arrotondare il valore così individuato al migliaio di euro più prossimo, vale a dire:

prezzo base di asta lotto I	euro	191.000,00
-----------------------------	------	------------

### 7.4.2. Lotto II

Ai fini della individuazione del prezzo base d'asta si ritiene opportuno arrotondare il valore stimato per il bene C al migliaio di euro più prossimo, vale a dire:

valore stimato	euro	24.800,00
prezzo base di asta lotto II	euro	25.000,00

### 7.4.3. Lotto III



Ai fini della individuazione del prezzo base d'asta si ritiene opportuno arrotondare il valore stimato per il bene D al centinaio di euro superiore, vale a dire:

valore stimato	euro	2.250,00
prezzo base di asta lotto III	euro	2.300,00

#### 7.4.4. Lotto IV

Ai fini della individuazione del prezzo base d'asta si ritiene opportuno:

- non applicare coefficienti correttivi al suo valore stimato per il bene E essendo lo stesso bene E adibito a deposito;
- vista la attuale destinazione di uso del bene E e quanto previsto al punto 2. delle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (allegato A al DM 26/06/09), non detrarre da tale prezzo l'onere per il conseguimento della certificazione energetica dell'edificio;
- arrotondare il valore individuato al migliaio di euro superiore, vale a dire:

valore stimato	euro	49.500,00
prezzo base di asta lotto IV	euro	50.000,00

### **8. VALORE E DIVISIBILITA' DEL BENE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA DI BENE INDIVISO**

Gli esecutati sono titolari del diritto di piena proprietà ( $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ ) degli immobili pignorati.

### **9. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Presso gli Uffici della Agenzia delle Entrate mi è stato fatto presente che:

9.1. Ove l'acquirente del diritto di proprietà fosse soggetto privato e destinasse l'immobile di cui ha acquisito il diritto a prima casa, varrebbero le seguenti imposte:

imposta di registro	prezzo di aggiudicazione x	3,00 %
imposta catastale	euro	168,00
imposta di registro	euro	168,00

9.2. Ove l'acquirente del diritto di proprietà fosse soggetto privato e non destinasse l'immobile di cui ha acquisito il diritto a prima casa, ovvero ove l'acquirente del diritto superficario fosse persona giuridica, varrebbero le seguenti imposte:



imposta di registro	prezzo di aggiudicazione x	7,00 %
imposta catastale	prezzo di aggiudicazione x	2,00 %
imposta di registro	prezzo di aggiudicazione x	1,00 %

## 10. RIEPILOGO

### 10.1. Lotto I

Piena proprietà di fabbricato ad uso abitativo

a Fucecchio località Querce, via Pesciatina 126

su due livelli

totale superficie commerciale 134,00 mq circa

Estremi catastali

CF Comune di Fucecchio, foglio 3, part 161, sub 4

CT Comune di Fucecchio, foglio 3, part 161 sub 3

occupato dagli esecutati

con opere di modifica degli spazi interni eseguite in assenza di titolo edilizio

con l'onere di dotare l'immobile di attestato di certificazione energetica

**prezzo base d'asta 191.000,00 (centonovantunomila/00) euro**

### 10.2. Lotto II

Piena proprietà di terreno agricolo

a Fucecchio località Querce, via Pesciatina 126

totale superficie 3.100,00 mq circa

Estremi catastali

CT Comune di Fucecchio, foglio 3, part 160

**prezzo base d'asta 25.000,00 (venticinquemila/00) euro**

### 10.3. Lotto III

Piena proprietà di terreno agricolo

a Fucecchio località Querce, via Pesciatina 126

totale superficie 130,00 mq circa

Estremi catastali

CT Comune di Fucecchio, foglio 3, part. 172

**prezzo base d'asta 2.500,00 (duemilacinquecento/00) euro**

### 10.3. Lotto IV

Piena proprietà di fabbricato agricolo con resede esclusivo



a Fucecchio località Querce, via Pesciatina 126  
totale superficie 40,00 mq circa  
totale superficie resede esclusivo mq 100,00 circa  
Estremi catastali

CT Comune Fucecchio, foglio 3, part. 171

**prezzo base d'asta 50.000,00 (cinquantamila/00) euro**

\* \* \*

A disposizione per ogni chiarimento, porgo alla S.V.I. i più distinti saluti.

Il consulente tecnico di ufficio  
(Alessandro Crudeli)

TOTALE ALLEGATI 9 FORMATO A3

