

Tribunale di Firenze

Terza Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI STIMA EPURATA

Beni in:
FUCECCHIO

Ruolo Generale:

291/2013

Giudice dell'Esecuzione:

DOTT.SSA LUCIA SCHIARETTI

Creditore procedente:

*****OMISSISS*****

Parte Esecutata:

*****OMISSISS*****

C.T.U.:

ARCH. SANDRO CARBONCINI

Incarico del:

27/05/2014

Udienza al:

26/05/2015

Empoli, Aprile 2015

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 - 50053 EMPOLI (FI)

TEL 0571 711986 - EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com



Sommario

QUESITI	4
OPERAZIONI PERITALI	5
PREMESSA	6
QUESITO N.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI	7
1.1 IDENTIFICAZIONE	7
1.2 CONFINI	7
1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	8
QUESITO N.2 – ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO	9
QUESITO N.3 – ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA	9
QUESITO N.4 - DESCRIZIONE DEI BENI	10
4.1 CONTESTO	10
4.2 DESTINAZIONE URBANISTICA	10
4.2.1 CLASSIFICAZIONE SECONDO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE (P.R.G.C.)	10
4.2.2 CLASSIFICAZIONE SECONDO PIANO STRUTTURALE APPROVATO	10
4.2.3 CLASSIFICAZIONE SECONDO STRUMENTO URBANISTICO ADOTTATO	10
4.2.4 VINCOLI	12
4.3 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	15
4.4 ESTERNI E PARTI COMUNI	15
4.5 IMMOBILE A	15
4.5.1 TIPOLOGIA EDILIZIA E COSTRUTTIVA E FINITURE	15
4.5.2 STATO DI CONSERVAZIONE	16
4.5.3 IMPIANTO ELETTRICO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	16
4.5.4 IMPIANTO TERMO-IDRAULICO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	16
4.5.5 SUPERFICI CALPESTABILI	17
4.6 IMMOBILE B	17
4.6.1 TIPOLOGIA EDILIZIA E COSTRUTTIVA E FINITURE	17
4.6.2 STATO DI CONSERVAZIONE	17
4.6.3 IMPIANTO ELETTRICO	17
4.6.4 SUPERFICI CALPESTABILI	17
4.7 IMMOBILE C	18
4.7.1 TIPOLOGIA EDILIZIA E COSTRUTTIVA E FINITURE	18
4.7.2 STATO DI CONSERVAZIONE	18
4.7.3 SUPERFICI CALPESTABILI	18
4.8 IMMOBILE D	18
4.8.1 TIPOLOGIA EDILIZIA E COSTRUTTIVA E FINITURE	18
4.8.2 STATO DI CONSERVAZIONE	18
4.8.3 SUPERFICI CALPESTABILI	18
4.9 IMMOBILE E - TERRENI AGRICOLI	18
4.9.1 QUALITÀ E STATO DEI TERRENI	18
4.9.2 SUPERFICI	19
QUESITO N.5 – STATO DI POSSESSO DEI BENI	19
QUESITO N.6 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	19
QUESITO N.7 - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	19
7.1 CREDITORI ISCRITTI	19
7.2 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	19
7.3 ONERI DI CANCELLAZIONE	20
QUESITO N.8 REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA e CATASTALE	21



8.1 TITOLI ABILITATIVI	21
8.2 REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA.....	21
8.3 REGOLARITA' CATASTALE.....	24
QUESITO N.9 - VALUTAZIONE DEI BENI	24
9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI.....	24
9.2 VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	24
9.2.1 PRIME CONSIDERAZIONI	24
9.2.2 SCHEDE DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	24
9.2.3 PREZZO A BASE D'ASTA PER L'INTERO.....	29
9.2.4 DIVISIBILITÀ	29
QUESITO N.9 bis - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA	29
QUESITO N.10 - RIEPILOGO	30
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	31



RELAZIONE PERITALE

QUESITI

All'udienza del **13/05/2014** il sottoscritto **Arch. Sandro Carboncini**, nato a Empoli il 09/09/1960, con studio in Empoli in via Giuseppe del Papa n.33, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Firenze al n.4274, e all'Albo del Consulenti del Tribunale di Firenze al n.5021, veniva nominato quale CTU nell'esecuzione immobiliare in epigrafe ed in data 01/04/2014 incaricato dal Giudice per l'Esecuzione, di rispondere ai seguenti **quesiti**:

"Provveda l'esperto a:

1. **Identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione: dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi 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;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
5. provvedere a riferire 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;
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:
 - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;



- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), 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;
 8. 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. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
 9. indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:
 - il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),
 - il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi);
 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;
 9. bis indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
 10. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

OPERAZIONI PERITALI

- Accettato l'incarico mediante firma digitale del verbale di giuramento, inviato via P.d.A. alla Cancelleria del Tribunale di Firenze terza sezione civile – Esecuzioni Immobiliari, in data 02/07/2014;
- esaminata la documentazione depositata agli atti ex. Art. 567 c.p.c., Il co.;
- effettuata in data 29/09/2014, con lettere raccomandate a.r. nn. 61400782107-0 e 61400782106-9, comunicazione scritta alla parte esecutata dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- inviata in data 29/09/2014 comunicazione tramite PEC alla parte procedente dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- tornate al mittente, in data 08/10/2014 le raccomandate a.r. nn. 61400782107-0 e 61400782106-9 indirizzate alla parte esecutata;
- dato inizio alle operazioni peritali in data 15/10/2014 presso il luogo ove sono siti i beni oggetto della procedura, in Fucecchio, località S. Pierino via S. Giovanni n.16, alla



- presenza di parte esecutata, come da verbale allegato, che lamentava la mancata ricezione della comunicazione, fissando nuova data per l'accesso ai locali;
- proseguite le operazioni peritali in data 20/10/2014 presso il luogo ove sono siti i beni oggetto della procedura, alla presenza continuativa di parte esecutata che consentiva l'accesso ai locali per lo svolgimento delle operazioni di rito, come da verbale allegato;
 - eseguito accesso agli atti, presso il Comune di Fucecchio in data 15/10/2014 e 22/10/2014 per reperire la documentazione relativa a pratiche edilizie inerenti i beni oggetto della presente perizia e conseguentemente valutare la legittimità degli stessi;
 - tenuto colloquio con tecnico comunale, presso il Comune di Fucecchio in data 09/03/2015 per verificare l'eventuale modifica degli strumenti urbanistici, ipotizzata in occasione del precedente colloquio;
 - eseguito accesso agli atti e tenuto colloquio, in data 18/03/2015, con referente specializzato dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Empoli per chiarire aspetti inerenti l'identificazione fiscale degli esecutati;
 - estratti in data 23/03/2015, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Fucecchio i certificati di residenza degli esecutati;
 - ritirato in data 24/03/2015 Certificato di Destinazione Urbanistica, presso il Comune di Fucecchio, relativo ai terreni agricoli;
 - presentate istanze di correzione dati catastali al Contact Center dell'Agenzia del Territorio in data 18/03/2015, 24/03/2015, 30/03/2015;
 - tenuto colloquio in data 02/04/2015 con tecnico catastale, presso l'Ufficio Provinciale di Firenze dell'Agenzia del Territorio, per recepimento in atti di variazioni anagrafiche;
 - presentata in data 03/04/2015, tramite trasmissione PEC, pratica di voltura catastale per aggiornamento dei dati anagrafici degli intestati relativamente ai beni oggetto di procedura iscritti al catasto terreni.
 - eseguiti studi, reperita ulteriore necessaria documentazione ed esperite le necessarie indagini;
- il sottoscritto CTU redige la presente perizia in risposta ai vari quesiti giudiziali.

PREMESSA

Dall'analisi della documentazione agli atti e quella fornita al sottoscritto CTU dalla parte esecutata in sede di sopralluogo, sono emerse alcune incongruenze nei dati anagrafici e fiscali degli esecutati. Tali incongruenze possono essere così riassunte:

- Atto di pignoramento, nota di trascrizione e dichiarazione notarile sostitutiva esecutati:
 OMISSISS nato a ***OMISSISS*** il ***OMISSISS***, c.f. ***OMISSISS***
 OMISSISS nata a ***OMISSISS*** il ***OMISSISS***, c.f. ***OMISSISS***
- Atti catastali iscritti a Fabbricati intestati:
 OMISSISS nato in ***OMISSISS*** il ***OMISSISS***, c.f. ***OMISSISS***
 OMISSISS nata in ***OMISSISS*** il ***OMISSISS***, c.f. ***OMISSISS***

A seguito di ricerche effettuate presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate, il codice fiscale ***OMISSISS*** non risulta presente nell'anagrafica tributaria e con il conforto di tutte le documentazioni anagrafiche rinvenute, è possibile definire tale discordanza frutto di errore materiale, compiutosi nella voltura catastale n. 4031.1/2000 in



atti dal 30/11/2000, protocollo n. 668355, relativa all'atto di compravendita ai rogiti del notaio Dell'Antico di Pontedera del 23/07/1999 rep. 49588 ove fra l'altro il nominativo del soggetto ed il relativo codice fiscale appaiono corretti.

Per tali difformità il sottoscritto CTU ha eseguito procedura di correzione dati catastali online tramite "Contact Center".

Devono inoltre essere specificate modifiche ai dati anagrafici relativi alla sig.ra ***OMISSISS***, comproprietaria dei beni oggetto di perizia ed eseguita, alla quale in data 08/07/2006 il Comune di Fucecchio ha rilasciato carta di identità n. ***OMISSISS*** con modifica del cognome da ***OMISSISS*** a ***OMISSISS***. Tale variazione ha comportato d'ufficio la modifica del codice fiscale, del permesso di soggiorno e comunque di tutta la documentazione anagrafica. Nell'anagrafica tributaria il **nuovo codice fiscale, ***OMISSISS*****, è rimasto comunque collegato al precedente codice fiscale ***OMISSISS*** in modo che comunque la persona fisica è comunque univocamente e sicuramente identificata. **Ogni nuova documentazione ufficiale riguardante il detto soggetto persona fisica, ***OMISSISS***, deve comunque riferirsi al nuovo codice fiscale a far data dal 08/07/2006.**

I dati aggiornati dei comproprietari eseguiti sono quindi:

*****OMISSISS***** nato a ***OMISSISS*** il ***OMISSISS***, c.f. ***OMISSISS***

*****OMISSISS***** nata a ***OMISSISS*** il ***OMISSISS***, c.f. ***OMISSISS***

Per i restanti beni oggetto di procedura esecutiva, iscritti al catasto Terreni, che alla data del 18/03/2015 risultano ancora in carico al precedente proprietario Lami Quintino, per carenza di volturazione in atti, il sottoscritto ha eseguito procedura di richiesta di correzione dati catastali online tramite "Contact Center" che è stata lavorata e resa operativa in data 01/04/2015. In data 03/04/2015, su indicazione della responsabile servizio di prima informazione del Catasto, il sottoscritto ha presentato pratica di Voltura per far registrare in atti le modifiche riguardanti il cognome della sig.ra ***OMISSISS***.

QUESITO N.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1 IDENTIFICAZIONE

- 1) **Fabbricato residenziale** sito in Comune di Fucecchio (FI), loc. S. Pierino via S. Giovanni n. 16, piano T-1;
- 2) **Locale garage** sito in Comune di Fucecchio (FI), loc. S. Pierino via S. Giovanni n. 16, piano T;
- 3) **Fabbricato accessorio ad uso magazzino** sito in Comune di Fucecchio (FI), loc. S. Pierino via S. Giovanni n. 16, piano T;
- 4) Altro **fabbricato accessorio ad uso magazzino** sito in Comune di Fucecchio (FI), loc. S. Pierino via S. Giovanni n. 16, piano T;
- 5) **Appezamento di terreno agricolo** sito in Comune di Fucecchio (FI), loc. S. Pierino via S. Giovanni;

1.2 CONFINI

Il complesso immobiliare (particella catastale 1142) costituito dagli edifici nn. 1), 2), 3) e 4) e relativo resede a comune, confina a Nord e ad Ovest con la particella 1141, a Sud-Est con la particella 13 del foglio di mappa catastale n. 64;

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)

TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

7



L'appezzamento di terreno agricolo n. 5) è costituito da più particelle catastali nn. 1, 1141 e 4 che confinano rispettivamente:

- part. 1 a nord fiume Arno, ad Est part. 14, a sud via San Giovanni;
- part. 1141 a nord con via San Giovanni, a Est con part. 13, a sud con part. 1142 e 4, a Ovest con part. 1123;
- part. 4 a nord con part. 1141, a sud-Est con part. 10, a Sud con part. 5, a Sud-Ovest con part. 9.

Nell'atto di pignoramento i confini non sono indicati.

1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FUCECCHIO

Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Piano	Classe	Consistenza	Rendita
64	1142	1		A/4	T-1	4	8,5 vani	€ 636,53
64	1142	2		C/6	T	5	11 mq	€ 33,52
64	1142	3		C/2	T	5	79 mq	€ 220,32
64	1142	4		C/2	T	4	44 mq	€ 104,53
64	1142	5		BCNC				

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FUCECCHIO

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie	R. Dominicale	R. Agrario
64	1	Canneto U	1.130 mq	€ 7,00	€ 2,92
64	1141	Seminativo arborato 1	8.900 mq	€ 65,32	€ 34,47
64	4	Prato 2	270 mq	€ 0,56	€ 0,28

Vi è corrispondenza tra i dati presenti al Catasto Fabbricati e Terreni e quelli riportati nel pignoramento e relativa nota di trascrizione e pertanto i beni sono univocamente identificati.

Risultano depositate agli atti planimetrie dei fabbricati oggetto di perizia con dichiarazione di nuova costruzione del 23/09/1998 n. H03203.1/1998.

Corrispondenza delle planimetrie catastali in atti con lo stato di fatto:

Sub 1 – non vi è corrispondenza per mancanza di rappresentazione di locale tecnico tergale e di porticato posto sulla porta d'ingresso principale all'appartamento, per differenze nelle varie altezze interne, per differente destinazione d'uso del locale definito ripostiglio, di fatto trasformato in bagno, per spostamenti di aperture sui prospetti esterni e per spostamenti di porte interne.

Sub 2 – non vi è corrispondenza per diversa destinazione d'uso, da autorimessa a forno/locale di sgombero e per l'altezza interna.

Sub 3 – Secondo un rilievo spedito a vista vi è una sostanziale corrispondenza pur con il beneficio del dubbio per inaccessibilità dovuta alle pericolose e precarie condizioni di conservazione (crollo parziale della porzione tergale).

Sub 4 - non vi è corrispondenza per diversa altezza interna e per crollo di sostanziale porzione.

In relazione alla dichiarazione di corrispondenza delle planimetrie catastali con lo stato di fatto degli immobili è necessario specificare che, come esplicitato nelle circolari n. 2/2010 e n. 3/2010 della Direzione dell'Agenzia del Territorio, in relazione all'art.19 del D.L. 31 maggio 2010, n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n.122 – Aggiornamento del catasto, hanno rilevanza, ai fini catastali, solo gli interventi influenti sul classamento e quindi

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)

TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

8



sulla rendita. Viene inoltre specificato che: “non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Comportano, invece, l’obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l’effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l’utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze. Analogamente per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritti negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l’obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto. Di contro, è necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe (esempi tipici sono il caso del retrobottega di un negozio che, se trasformato in ambiente destinato alla vendita, incrementa l’originaria superficie dell’unità, ovvero la realizzazione di soppalchi, servizi igienici, ecc.). In ogni caso, su richiesta della parte, codesti Uffici accetteranno anche eventuali dichiarazioni di variazione non rilevanti ai fini della attribuzione della rendita ...”.

Vi è corrispondenza parziale, tra gli intestatari catastali e i soggetti esegutati per i motivi già espressi in premessa ai quali si rinvia. Ad oggi, a seguito delle istanze di correzione presentate dal sottoscritto CTU, vi è piena corrispondenza fra gli intestatari catastali ed i soggetti come rappresentati all’attualità.

QUESITO N.2 – ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

L’atto di pignoramento notificato agli esegutati in data 11/04/2013, è stato trascritto a Firenze il 09/07/2013 al R.G. n. 10282 e R.P. n. 7137, a favore di:

OMISSISS – con sede in ***OMISSISS***, c.f. ***OMISSISS***

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di tutti i beni sopra specificati;

contro:

OMISSISS nato il ***OMISSISS*** in ***OMISSISS***, c.f. ***OMISSISS***

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà di tutti i beni sopra specificati;

e

OMISSISS nata il ***OMISSISS*** in ***OMISSISS***, c.f. ***OMISSISS***

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà di tutti i beni sopra specificati;

QUESITO N.3 – ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

A seguito di studio della documentazione reperita o presente agli atti, i beni in oggetto, con estensione della ricerca al ventennio anteriore alla data di pignoramento, sono pervenuti agli esegutati, in ragione ciascuno della quota di 1/2 dell’intero in diritto di piena proprietà in forza di:

1. Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giulio Dell’Antico in Pontedera, redatto in data 23/07/1999 rep. n. 49588, racc. 6663, registrato a Pontedera il 06/08/1999 al n. 1913 serie IV e trascritto a Pisa il 24/07/1999 al R.G. n. 13256, R.P. n. 8376.

A favore: ***OMISSISS*** - c.f. ***OMISSISS***

OMISSISS - c.f. ***OMISSISS***

Contro: ***OMISSISS*** – c.f. ***OMISSISS***

Ai soli fini della continuità storica, risultano i seguenti atti relativi a passaggi di proprietà dei beni oggetto di procedura:



- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Ragona in Signa, redatto in data 21/10/1961, registrato a Firenze il 08/11/1961 al n. 4661.

QUESITO N.4 - DESCRIZIONE DEI BENI

4.1 CONTESTO

Il complesso immobiliare è collocato in località San Pierino dell'abitato di Fucecchio, in zona di golena del fiume Arno, in riva sinistra, a carattere prettamente agricolo. I caratteri del complesso edilizio e degli edifici nelle vicinanze sono quelli dell'architettura rurale. La strada via San Giovanni si distacca da via Saminiatese, principale arteria della frazione di San Pierino di collegamento con San Miniato, nelle immediate vicinanze del ponte sull'Arno di collegamento con il centro di Fucecchio; non è asfaltata ed attraversa nel primo tratto un'area densamente occupata da canneti. Confinata ad ovest dal rilevato in curva di via Saminiatese e a nord dal fiume Arno, una piccola zona artigianale inizia l'edificato della frazione di S. Pierino. Via Saminiatese, alberata su entrambi i lati, è costeggiata da edilizia residenziale ed esercizi commerciali di vicinato. Quasi al termine del tracciato rettilineo si affaccia la piazza della Chiesa di San Pierino. Al di là dell'Arno nel raggio di 1200 m. si sviluppa il centro di Fucecchio. In zona non si trovano fermate del trasporto pubblico, fatta salva quella presso la scuola elementare di San Pierino.

4.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Fucecchio è dotato di Piano Strutturale con Del. C.C. n.23 del 15/04/2009, il relativo Regolamento Urbanistico è stato adottato con Del. C.C. n.16 del 07/04/2014 ed è in fase di definitiva approvazione. Lo strumento urbanistico vigente al momento è il Piano Regolatore Comunale Generale (P.R.G.C.) approvato con Del. G.R.T. n. 175 del 02/03/1998, in vigore dal 01/04/1998 e successive varianti. Vigono le misure di salvaguardia fino all'approvazione definitiva, con pubblicazione sul B.U.R.T., del nuovo strumento. Per le classificazioni sotto riportate vedi anche il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) allegato.

4.2.1 CLASSIFICAZIONE SECONDO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE (P.R.G.C.)

- Particella 1142 in Zona F5.1 – Parchi Territoriali (Parco fluviale di progetto), all'interno della quale porzione è in zona G3 – Verde pubblico attrezzato e piccole porzioni residue sono in area di forestazione e barriere alberate;
- Particella 1 in area di naturalizzazione delle sponde dei fiumi;
- Particella 4 in area verde di rispetto
- Particella 1141 in Zona F5.1 – Parchi Territoriali (Parco fluviale di progetto), all'interno della quale porzione è in Zona G3 – Verde pubblico attrezzato ed in parte in area di forestazione e barriere alberate.

4.2.2 CLASSIFICAZIONE SECONDO PIANO STRUTTURALE APPROVATO

Il complesso edilizio e terreni agricoli sono all'interno dell'U.T.O.E. 3 – Arno

Invarianti :

- art. 4 P.T.C.P. – Interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico
- art. 10 P.T.C.P. – Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e ANPIL
- con visivi di pregio

4.2.3 CLASSIFICAZIONE SECONDO STRUMENTO URBANISTICO ADOTTATO

Secondo l'elaborato grafico B.2, Tavola 21 – Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni, gli edifici con la relativa area di pertinenza ricadono in:



- Zona Territoriale Omogenea B8 – Edilizia minore (art. 89 NTA)
- Zona F.2.6.4 – Parco fluviale dell’Arno di progetto (art. 133 NTA)
- Zona E1 – Agricola di pianura dell’Arno, trattandosi di Zona E1 fuori dal perimetro degli insediamenti, prevale la norma della Zona E1 su quella del Parco fluviale. (tutto il Titolo VI e art. 178 NTA)

La rimanente porzione di area agricola ricade in :

Particelle 1 e 4

- Area per spazi urbani aperti, Componenti del sistema del verde – Verde di connettività urbana. (art. 163 NTA);

Particella 1141

- Porzione in Zona F.2.6.4 – Parco fluviale dell’Arno di progetto (art. 133 NTA)
- Zona E1 – Agricola di pianura dell’Arno, trattandosi di Zona E1 fuori dal perimetro degli insediamenti, prevale la norma della Zona E1 su quella del Parco fluviale. (tutto il Titolo VI e art. 178 NTA)
- Porzione in Zona B8 – Edilizia Minore (art. 89 NTA)

Per completezza di indagine ed informazione, fatto salvo il rinvio alla lettura completa della norma, si riportano gli estratti dalle NTA adottate di alcuni articoli particolarmente cogenti per la zona di interesse:

ART.89 – “B8” - EDILIZIA MINORE

Omissis ...

3. Pertanto tutti gli interventi che interessano realtà poste all’interno del limite degli insediamenti sono soggetti alla disciplina di cui ai commi successivi, mentre per le realtà poste all’esterno del suddetto limite è applicabile la disciplina specifica prevista per le zone agricole.

Omissis ...

ART.133 – “F2.6.4” – PARCO FLUVIALE DELL’ARNO

Omissis ...

9. Considerata infine la destinazione prioritaria dell’area, non sono ammessi nuovi edifici, ivi compresi annessi agricoli e serre. E’ ammesso soltanto, nei limiti delle presenti Norme, il recupero del patrimonio edilizio, ove esistente, consentendo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia limitatamente all’art. 62 comma 1 e comma 2 lett. d).

10. Sono ammesse piccole costruzioni di carattere temporaneo e precario, ad un solo piano, quali pergolati, chioschi, gazebo e piccoli padiglioni.

11. Sono escluse le aggiunte volumetriche e/o sopraelevazioni, nel rispetto delle Norme Tecniche del P.A.I.

ART.178 - ZONE E1 AGRICOLE DI PIANURA DELL’ARNO

Omissis ...

2. In tali aree sono ammesse le seguenti funzioni:

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

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

4. Nelle zone E1 che ricadono nel perimetro del sistema territoriale del fiume Arno non sono consentiti interventi di nuova edificazione, compresi annessi agricoli e serre.

Omissis ...



4.2.4 VINCOLI

L'area, parzialmente o totalmente, è sottoposta a:

1. vincolo ai sensi del R.D. 528/1904 – “Testo Unico sulle Opere Idrauliche”.

art. 93: Nessuno può fare opere nell'alveo dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali di proprietà demaniale, cioè nello spazio compreso fra le sponde fisse dei medesimi, senza il permesso dell'autorità amministrativa. Formano parte degli alvei i rami o canali, o diversivi dei fiumi, torrenti, rivi e scolatoi pubblici, ancorché in alcuni tempi dell'anno rimangono asciutti.

art. 96 (art. 168, legge 20 marzo 1985, n. 2248, allegato F): Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

- a) La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- b) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- c) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatoi pubblici la stessa proibizione è limitata ai piante aderenti alle sponde;
- d) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;
- e) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
- g) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- h) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatoi pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- i) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- k) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- l) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- m) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari.
- n) Lo stabilimento di molini natanti.

art. 97: Sono opere ed atti che non si possono eseguire se non con speciale permesso del prefetto e sotto l'osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, i seguenti:



- a) la formazione di pennelli, chiuse ed altre simili opere nell'alveo dei fiumi e torrenti per facilitare l'accesso e l'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- b) la formazione di ripari a difesa delle sponde che si avanzano entro gli alvei oltre le linee che fissano la loro larghezza normale;
- c) i dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati laterali ai fiumi e torrenti a distanza minore di metri cento dalla linea a cui giungono le acque ordinarie, ferme le disposizioni di cui all'art. 95, lettera c);
- d) le piantagioni delle alluvioni a qualsivoglia distanza dalla opposta sponda, quando si trovino di fronte di un abitato minacciato da corrosione, ovvero di un territorio esposto al pericolo di disallineamenti;
- e) la formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, agli abbeveratoi, ai guadi ed ai passi dei fiumi e torrenti;
- f), g), h), i) (lettere abrogate dall'art. 224, numero 19, R.D. n. 1775 del 1933)
- k) la ricostruzione, tuttoché senza variazioni di posizione e forma, delle chiuse stabili ed incili delle derivazioni, di ponti, ponti canali, botti sotterranee e simili esistenti negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali demaniali; (lettera abrogata dall'art. 224, numero 19, R.D. n. 1775 del 1933 in relazione all'art. 217 dello stesso)
- l) il trasporto in altra posizione dei molini natanti stabiliti sia con chiuse, sia senza chiuse, fermo l'obbligo dell'intera estirpazione delle chiuse abbandonate;
- m) l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dal letto dei fiumi, torrenti e canali pubblici, eccettuate quelle località ove, per invalsa consuetudine si suole praticare senza speciale autorizzazione per usi pubblici e privati. Anche per queste località però l'autorità amministrativa limita o proibisce tali estrazioni ogniqualvolta riconosca poterne il regime delle acque e gli interessi pubblici o privati esserne lesi;
- n) l'occupazione delle spiagge dei laghi con opere stabili, gli scavamenti lung'esse che possano promuovere il deperimento o recar pregiudizio alle vie alzaie ove esistono, e finalmente la estrazione di ciottoli, ghiaie o sabbie, fatta eccezione, quanto a detta estrazione, per quelle località ove per consuetudine invalsa suolsi praticare senza speciale autorizzazione.

art. 98: Non si possono eseguire, se non con speciale autorizzazione del ministero dei lavori pubblici, e sotto la osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, le opere che seguono:

- a), b), c)(lettere abrogate dall'art. 224, numero 19, R.D. n. 1775 del 1933)
- d) le nuove costruzioni nell'alveo dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici o canali demaniali, di chiuse, ed altra opera stabile per le derivazioni di ponti, ponti canali e botti sotterranee, non che le innovazioni intorno alle opere di questo genere già esistenti ;
(lettera parzialmente abrogata dall'art. 224, numero 19, R.D. n. 1775 del 1933 in relazione all'art. 217 dello stesso)
- e) la costruzione di nuove chiaviche di scolo a traverso gli argini e l'annullamento delle esistenti;

2. vincolo paesaggistico ai sensi della L. 42/2004 (art.142 c.1 lett c) per essere nella fascia di rispetto di 150 m. dal fiume Arno; (art.45 NTA)
3. la particella 1 e porzione della particella 1141 ricadono in Zona di Rispetto Stradale (Nuovo Codice della Strada – Strada locale);
4. vincoli ai sensi della D.C.R. 12/2000 (ex D.C.R.T. 230/1994) in relazione agli ambiti di rischio idraulico;
5. vincolo del P.A.I. per area a rischiosità molto elevata P.I.4.

Norme di attuazione Comitato istituzionale del 11 novembre 2004

Art. 6 - Aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4).

Nelle aree P.I.4, per le finalità di cui al presente PAI, sono consentiti:

- a. interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;



- b.** interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c.** interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d.** interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e.** interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f.** interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g.** adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h.** ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- i.** interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento della superficie coperta. Qualora gli interventi comportino aumento di carico urbanistico, gli stessi sono ammessi, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica. La verifica dell'esistenza di tali condizioni dovrà essere accertata dall'autorità preposta al rilascio del provvedimento autorizzativo;
- j.** realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- k.** nuovi interventi e interventi di ristrutturazione urbanistica, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti. In caso di contestualità, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) per la realizzazione degli interventi nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree. Salvo che non siano possibili localizzazioni alternative, i nuovi strumenti di governo del territorio non dovranno prevedere interventi di nuova edificazione nelle aree P.I.4.

Per la corretta definizione delle potenzialità edilizio urbanistiche e della tipologia di interventi concessi, deve farsi riferimento, per la complessità della materia, a tutto il compendio delle norme previste all'interno della documentazione a corredo dello Strumento Urbanistico a cui si



rinvia, con riferimento anche al seguente link del sito del Comune di Fucecchio:
http://www.comune.fucecchio.fi.it/site/strumenti_urbanistici.asp

4.3 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare edificato nei primi del '900 con aggiunte più recenti, è costituito da quattro diverse unità immobiliari con riferimento ai subalterni catastali della particella 1142, già descritti al precedente punto 1.3.

Si giunge al civico n. 16 di via San Giovanni in località San Pierino del Comune di Fucecchio, attraverso una strada sterrata che si distacca sulla curva, nelle vicinanze del ponte sull'Arno, da via Saminiatese. Percorsi circa 350 m. si giunge ad una stretta strada privata, fiancheggiata da alte siepi, che si distacca dalla detta via San Giovanni conducendo al complesso immobiliare in oggetto.

Gli immobili che si attestano sul resede comune sono :

- A. Fabbricato per abitazione, già rurale, disposto su due piani, terreno e primo, comprendente al piano terra ingresso, cucina-tinello, soggiorno, cantina, ripostiglio sottoscala, bagno al mezzanino del vano scala; al piano primo tre camere, locale di sgombero ed un bagno. Al piano terra è posto sulla sinistra del fabbricato un locale di sgombero (ex stalla per la presenza della mangiatoia) con accesso solo dall'esterno. Sono parte del fabbricato principale ed a questo addossati, anche se non direttamente comunicanti con esso ma con accesso dall'esterno, tre distinti accessori di modeste dimensioni ad un solo piano fuori terra. Due di essi sono collocati sulla testata sinistra del fabbricato principale, lato est, collegati fra di loro da una rudimentale tettoia; l'altro è posto a ridosso del corpo tergale sporgente dall'edificio principale, lato sud. Al piano terra di quest'ultimo è presente un vano di altezza interna di circa 1,80 m., accessibile solo dall'esterno attraverso uno sportello alto 1 m..
- B. Locale garage, attualmente utilizzato come deposito e forno, posto in adiacenza al fabbricato principale sul fronte anteriore, angolo nord-ovest, ad un unico piano fuori terra;
- C. Fabbricato accessorio ad uso magazzino e locali di sgombero, ad un unico piano fuori terra, anch'esso situato in adiacenza al fabbricato principale dal lato est, con porzione tergale parzialmente crollata;
- D. Costruzione ad uso magazzino e deposito, in parte diruta, ad un solo piano fuori terra, posta in adiacenza al fabbricato di cui al punto C sul lato est.
- E. Terreni agricoli, circostanti il complesso edilizio di cui ai punti precedenti

4.4 ESTERNI E PARTI COMUNI

Il resede esterno, identificabile con la particella catastale 1142, ha forma pressoché triangolare e costituisce bene comune fra i subalterni ivi insistenti. L'area in generale si trova in cattivo stato di conservazione per mancata manutenzione della vegetazione, che particolarmente in alcune zone è divenuta particolarmente rigogliosa ed infestante. L'area perimetrale dell'edificio A è pavimentata con semplice battuto di cemento in più parti disconnesso. In linea con la strada privata di accesso, è posto un cancello in ferro sorretto da pilastri in muratura, probabile inizio di una recinzione non completata.

4.5 IMMOBILE A

4.5.1 TIPOLOGIA EDILIZIA E COSTRUTTIVA E FINITURE

Il complesso ha i caratteri tipici dell'architettura rurale con edificio principale a pianta rettangolare a due piani dove in origine il piano terra era occupato da locali funzionali all'attività agricola (stalla, cantina, depositi) ed il piano primo era destinato alla residenza.



L'edificio è costruito con muratura di masselli composti da calce, sabbia e ghiaia alternati da ricorsi in mattoni pieni; solaio interpiano realizzato con travetti prefabbricati e tavelloni laterizi, solaio di copertura con struttura lignea e sovrastante scempiato in tavelle di cotto. Intonaci esterni ed interni al civile, recentemente rifatti al piano terra, finestre con infissi in legno a due ante, dotate di zanzariere e persiane in legno; porte esterne in legno massello.

All'interno al piano terra troviamo pavimentazioni in grés porcellanato e graniglia, porte in legno massello, pareti tinteggiate in colori caldi con finitura tipo "spugnato". Il vano scala ha scalini con pedata ed alzata in travertino. Il bagno al mezzanino, raggiungibile dal pianerottolo del vano scala, ha pavimento e rivestimenti in ceramica; è dotato di tre apparecchi oltre box doccia. La pavimentazione del primo piano è in graniglia ed i soffitti sono piani ad esclusione del vano adiacente al bagno, nel quale la pavimentazione è in gres porcellanato ed il soffitto è caratterizzato dalla presenza di travetti in legno a vista con sovrastante scempiato in piastrelle di cotto. Il bagno citato, di recente realizzazione, ha pavimento e rivestimenti in ceramica; è dotato di tre apparecchi oltre box doccia. Il bagno e l'adiacente vano si trovano ad una quota diversa da quella dei vani al piano primo; vi sono infatti da salire tre gradini di dislivello. Esiste un sottotetto che però non è stato possibile visionare per inaccessibilità.

4.5.2 STATO DI CONSERVAZIONE

L'edificio nel suo complesso si trova in cattivo stato di conservazione in relazione agli infissi esterni, ad alcune mancate finiture interne (intonaco al soffitto del locale di sgombero al piano terra), alla copertura che presenta in più punti infiltrazioni di acqua, agli impianti obsoleti, non a norma e alcuni non funzionanti, oltre al degrado dei corpi edilizi esterni (casotti) addossati all'edificio stesso.

4.5.3 IMPIANTO ELETTRICO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'impianto elettrico è per la maggior parte in traccia ed in parte esterno, mostra in varie parti rimaneggiamenti improvvisati; non ha un quadretto interno all'appartamento dotato di interruttori differenziali con magneto-termico e non ha linee sezionate. Il quadro contatori è posto al piano terra; i contatori sono recenti di tipo elettronico ma i sistemi di protezione sono assolutamente inadeguati ed obsoleti, con fusibili in elementi di ceramica datati. I frutti all'interno dell'unità immobiliare sono di varia marca e tipologia, alcuni datati e non più rispondenti alle vigenti normative. Non è presente l'impianto citofonico. Non è stato reperito il certificato di conformità.

4.5.4 IMPIANTO TERMO-IDRAULICO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con due diverse caldaie ma non è in funzione per rottura di entrambi le caldaie, l'una a basamento di tipo misto legna e gas, marca Termo Rossi installata nel 1999, posta in locale esterno, addossato all'edificio, posto sul lato sinistro (est) dello stesso e l'altra del tipo murale a gas con produzione di acqua calda sanitaria, marca Finterm modello Sintesi con scarico fumi a parete, installata nel locale di sgombero a piano terra. I fumi di scarico della caldaia posta in locale esterno sarebbero convogliati in canna fumaria esterna, in muratura, posta sull'angolo sud-est dell'edificio. All'interno dell'unità immobiliare i radiatori sono del tipo a colonna, in alluminio. Dal momento che entrambe le caldaie non sono funzionanti, è stato installato uno scaldabagno elettrico da 50 lt. marca Ariston modello Bluker per sopprimere alla produzione di acqua calda sanitaria.

Per entrambe le caldaie, installate in maniera non conforme alle normative, non sono stati reperiti i relativi libretti di impianto e relativa certificazione di conformità dell'installazione.



Nella cucina, per la presenza di fiamma libera dei fuochi, non è presente il foro di areazione a norma di legge. Sono presenti alcuni condizionatori split con motori esterni posti sul prospetto tergale, al piano terra.

4.5.5 SUPERFICI CALPESTABILI

A seguito di operazioni di rilievo metrico è possibile stimare le superfici calpestabili secondo il seguente schema:

PT - Ingresso	3,35 mq
PT - Ripostiglio sottoscala	3,56 mq
PT - Cucina	18,42 mq
PT - Soggiorno	18,33 mq
Vano scala	7,96 mq
Bagno al mezzanino	3,36 mq
P1 – Disimpegno	13,25 mq
P1 – Camera	14,45 mq
P1 – Camera	18,52 mq
P1 – Camera	15,05 mq
P1 – Disimpegno	1,56 mq
P1 – Bagno	4,15 mq
P1 - Locale di sgombero	<u>14,20 mq</u>
TOTALE	Sr 136,16 mq

PT – Ripostiglio esterno	1,26 mq
PT – Locale tecnico	2,29 mq
PT – Locale tecnico	3,40 mq
PT – Locale tecnico	<u>1,59 mq</u>
TOTALE	Snr 8,54 mq

4.6 IMMOBILE B

4.6.1 TIPOLOGIA EDILIZIA E COSTRUTTIVA E FINITURE

Il locale garage, come definito catastalmente, è costituito da un corpo edilizio indipendente ed è adibito ad altra funzione dal momento che vi è stato realizzato, addossato alla parete di fondo, un forno in muratura per la cottura di alimenti con canna fumaria sfociante sopra la copertura. Realizzato in muratura, con solaio di copertura in laterizio armato, ha intonaci interni ed esterni al civile, tinteggiati. L'ampia apertura anteriore è dotata di saracinesca metallica; praticamente oscurata dalla canna fumaria l'unica piccola finestra alta posta sulla parete verso ovest. La pavimentazione è in battuto di cemento. Esternamente, nella parte tergale del locale garage, è stata realizzata una struttura in pali di legno che è possibile classificare come pergolato.

4.6.2 STATO DI CONSERVAZIONE

In mediocre stato di conservazione, mostra segni di degrado negli intonaci per umidità di risalita e infiltrazioni dalla copertura.

4.6.3 IMPIANTO ELETTRICO

Non è presente l'impianto elettrico

4.6.4 SUPERFICI CALPESTABILI

A seguito di operazioni di rilievo metrico è possibile stimare le superfici calpestabili secondo il seguente schema:

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)

TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

17



Locale di sgombero (garage) **Snr 11,24 mq**

4.7 IMMOBILE C

4.7.1 TIPOLOGIA EDILIZIA E COSTRUTTIVA E FINITURE

La costruzione, costituita da più corpi di fabbrica di pertinenza dell'edificio principale, realizzati in tempi diversi, è composta da una parte originaria in muratura con copertura tradizionale a capanna che si estende in continuità di falda anche all'adiacente porticato con pilastri in mattoni. Tale porticato sembra essere stato successivamente ampliato in larghezza, tamponato e coperto in maniera precaria con lastre ondulate metalliche. Sul retro si è sviluppato un ulteriore corpo realizzato con pali in legno a sostegno di elementi lignei di copertura con sovrastanti lastre ondulate in Eternit. In fine un corpo di minori dimensioni e con minore altezza è stato aggiunto sul lato destro della parte originaria; è realizzato in muratura e coperto ad una falda con manto in laterizio.

4.7.2 STATO DI CONSERVAZIONE

In pessimo e precario stato di conservazione, la costruzione è in parte crollata ed appare in più punti pericolante tanto che, per questioni di sicurezza, non è stato possibile eseguire il rilievo metrico.

4.7.3 SUPERFICI CALPESTABILI

Per i motivi sopra descritti si è utilizzato come riferimento metrico, con riscontro visivo della consistenza esistente, l'elaborato grafico allegato ad una pratica edilizia presentata per un parere preventivo per una possibile ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso che verrà descritta compiutamente più avanti.

Locale di sgombero 1	27,37 mq
Locale di sgombero 2	27,99 mq
Locale di sgombero 3	19,28 mq
Ripostiglio	6,75 mq
TOTALE	Snr 81,39 mq

4.8 IMMOBILE D

4.8.1 TIPOLOGIA EDILIZIA E COSTRUTTIVA E FINITURE

La costruzione ad uso magazzino e deposito, in parte crollata, costituisce per le due campate residue delle tre originarie, una tettoia su pilastri prefabbricati di cemento con struttura portante di copertura in legno con soprastanti lastre ondulate metalliche, senza tamponamenti laterali e con pavimentazione in battuto di cemento.

4.8.2 STATO DI CONSERVAZIONE

In precario stato di conservazione.

4.8.3 SUPERFICI CALPESTABILI

A seguito di operazioni di rilievo metrico è possibile stimare le superfici calpestabili secondo il seguente schema:

Locale di deposito (utilizzato come garage) **Snr 30,87 mq**

4.9 IMMOBILE E - TERRENI AGRICOLI

4.9.1 QUALITÀ E STATO DEI TERRENI

I terreni agricoli, in area di golena, si sviluppano su un'area di circa 10.300 mq, adiacente al complesso edilizio edificato sulla particella catastale n. 1142. La porzione identificata dal numero di particella 1, costituisce parte di area ripariale del fiume Arno trattata a canneto ed è



posta a nord del tratto di strada denominata via San Giovanni che attraversa la proprietà in oggetto. La rimanente maggior porzione di terreno, costituente la particella catastale n. 1141 a seminativo arborato, è ad oggi incolta con presenza di vegetazione spontanea. La particella n. 4, catastalmente a prato, è invece parte dell'argine in rilevato, presente a sud del complesso edilizio.

4.9.2 SUPERFICI

Le superfici catastali risultano essere:

Particella 1	1.130 mq
Particella 1141	8.900 mq
Particella 4	<u>270 mq</u>
Totale	10.300 mq

QUESITO N.5 – STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione, alla data del 23/03/2015, risultano in possesso degli esecutati che, da riscontro presso l'ufficio Anagrafe del Comune, risultano ivi residenti come da certificazione allegata.

I beni sono quindi da ritenersi LIBERI ai fini della esecuzione e della relativa stima dei beni.

Si allegano, come richiesto, i certificati di residenza degli esecutati.

QUESITO N.6 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Si ribadiscono i vincoli operanti, attraverso normative nazionali e regionali oltre che dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati, sui beni in oggetto che, come specificato al punto 4.2, si trovano in area tutelata dal punto di vista paesaggistico e di pericolosità idraulica. Vedi C.D.U. allegato.

QUESITO N.7 - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

7.1 CREDITORI ISCRITTI

Alla data del 24/03/2015, oltre al Creditore Procedente non risultano iscritti altri creditori.

7.2 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze e dalla documentazione in atti, alla data del 24/03/2015 sono risultate, con ricerca al ventennio anteriore, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili:

- **ISCRIZIONE R.P. n. 2847, R.G. n.13320 del 08/08/2001**
 IPOTECA VOLONTARIA per mutuo fondiario
 A favore : ***OMISSISS*** con sede in ***OMISSISS*** - c.f. ***OMISSISS***, per la quota di 1/1;
 Contro: ***OMISSISS*** – c.f. ***OMISSISS*** per la quota di ½ della proprietà
 OMISSISS – c.f. ***OMISSISS*** per la quota di ½ della proprietà
 in qualità di terzi datori di ipoteca;
 Debitore non datore di ipoteca: ***OMISSISS*** di ***OMISSISS*** con sede in
 OMISSISS – c.f. ***OMISSISS***;
 Importo tot. € 1.100.000,00 di cui € 550.000,00 in linea capitale.



Beni Immobili : Comune di Fucecchio (FI) Catasto Fabbricati

1. Foglio 64 Particella 1142 Sub 1 – Abitazione di tipo popolare
2. Foglio 64 Particella 1142 Sub 2 – Garage
3. Foglio 64 Particella 1142 Sub 3 – Magazzino
4. Foglio 64 Particella 1142 Sub 4 – Magazzino

Beni Immobili : Comune di Fucecchio (FI) Catasto Terreni

5. Foglio 64 Particella 1 – Terreno
6. Foglio 64 Particella 1141 – Terreno
7. Foglio 64 Particella 4 – Terreno

▪ **ISCRIZIONE R.P. n. 2848, R.G. n.13321 del 08/08/2001**

IPOTECA VOLONTARIA per mutuo condizionato

A favore : ***OMISSISS*** con sede in ***OMISSISS*** - c.f. ***OMISSISS***, per la quota di 1/1;

Contro: ***OMISSISS*** – c.f. ***OMISSISS*** per la quota di ½ della proprietà
 OMISSISS – c.f. ***OMISSISS*** per la quota di ½ della proprietà

in qualità di terzi datori di ipoteca;

Debitore non datore di ipoteca: ***OMISSISS*** di ***OMISSISS*** con sede in ***OMISSISS*** – c.f. ***OMISSISS***;

Importo tot. € 1.080.000,00 di cui € 540.000,00 in linea capitale.

Beni Immobili : Comune di Fucecchio (FI) Catasto Fabbricati

1. Foglio 64 Particella 1142 Sub 1 – Abitazione di tipo popolare
2. Foglio 64 Particella 1142 Sub 2 – Garage
3. Foglio 64 Particella 1142 Sub 3 – Magazzino
4. Foglio 64 Particella 1142 Sub 4 – Magazzino

Beni Immobili : Comune di Fucecchio (FI) Catasto Terreni

5. Foglio 64 Particella 1 – Terreno
6. Foglio 64 Particella 1141 – Terreno
7. Foglio 64 Particella 4 – Terreno

▪ **TRASCRIZIONE R.P. n. 7137, R.G. n.10282 del 09/07/2013**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per atto giudiziario

A favore : ***OMISSISS*** con sede in ***OMISSISS*** - c.f. ***OMISSISS***, per la quota di 1/1;

Contro: ***OMISSISS*** – c.f. ***OMISSISS*** per la quota di ½ della proprietà
 OMISSISS – c.f. ***OMISSISS*** per la quota di ½ della proprietà

Beni Immobili : Comune di Fucecchio (FI) Catasto Fabbricati

1. Foglio 64 Particella 1142 Sub 1 – Abitazione di tipo popolare
2. Foglio 64 Particella 1142 Sub 2 – Garage
3. Foglio 64 Particella 1142 Sub 3 – Magazzino
4. Foglio 64 Particella 1142 Sub 4 – Magazzino

Beni Immobili : Comune di Fucecchio (FI) Catasto Terreni

5. Foglio 64 Particella 1 – Terreno
6. Foglio 64 Particella 1141 – Terreno
7. Foglio 64 Particella 4 – Terreno

7.3 ONERI DI CANCELLAZIONE

- | | | |
|-----------------------|---|----------|
| ▪ Ipoteca volontaria | R.P. n. 2847/2001 | € 35,00 |
| ▪ Ipoteca volontaria | R.P. n. 2848/2001 | € 35,00 |
| ▪ Pignoramento Imm.re | R.P. n. 7137/2013 imposta ipotecaria | € 200,00 |

Sandro Carboncini

Architetto

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)

TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com

20



tassa ipotecaria	€ 35,00
imposta di bollo	€ 59,00

Totale oneri di cancellazione pari a **€ 364,00**

QUESITO N.8 REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA e CATASTALE

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fucecchio, presso l'I.G.M. di Firenze e del sopralluogo presso i beni oggetto della procedura per rilievi metrici e fotografici, è stato possibile riscontrare quanto segue:

8.1 TITOLI ABILITATIVI

Si riportano le pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio tecnico comunale:

- **Denuncia di asseverazione ex Legge 662/96 art. 2 comma 60, pratica n. 300/97 del 23/05/1997** per intervento di rifacimento intonaci interni ed esterni al piano terra;
- **Richiesta di parere preventivo protocollo n. 20605 del 24/06/2006 Pratica n. 326/06** per demolizione e ricostruzione di locale accessorio con cambio di destinazione in fabbricato per civile abitazione; PARERE NEGATIVO.

8.2 REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Per quanto riportato nella TAV. C-1-1-1 – Periodizzazione, allegata allo strumento urbanistico vigente, il complesso edilizio oggetto di perizia, formato dai vari corpi edilizi prima descritti, risulta identificato fra gli edifici costruiti nel periodo dal 1900 al 1960.

Dallo studio e comparazione storica della normativa nazionale, regionale e comunale, per il Comune di Fucecchio è possibile affermare che fuori dal centro abitato e dalle zone di espansione, fino al 01/09/1967 non vigeva l'obbligo di licenza edilizia, per la realizzazione di costruzioni, che invece diveniva obbligatoria dal 02/09/1967.

Da ortofoto estratte dal sito della Regione Toscana, è possibile desumere che al 1954 il corpo edilizio D, di cui al precedente punto 4.7, non era esistente mentre lo era sicuramente il corpo dell'edificio A e verosimilmente il corpo C pur se forse con una minore consistenza. Del corpo B non è possibile esprimere alcuna valutazione, sia per la scarsa risoluzione dell'immagine che per essere probabilmente compreso nel cono d'ombra proiettato dal più alto corpo principale. Presso l'archivio della Regione Toscana il volo immediatamente successivo a quello citato del 1954, che abbia ad oggetto l'area di interesse, è del 1978 dove tutti i corpi edilizi risultano presenti e corrispondenti con quelli attuali.

Dalla ulteriore visura di ortofoto relative al volo del 13/06/1965, presso l'I.G.M. di Firenze, è stato possibile verificare l'esistenza e la corrispondenza della consistenza dei corpi edilizi identificati al precedente punto 4.7, con quella attuale, fatta sola eccezione per il locale tecnico posto all'angolo sud-est del fabbricato principale e la tettoia deposito, fabbricato D, che non compaiono. Presso l'archivio dell'I.G.M. il volo immediatamente successivo a quello citato del 1965, che abbia ad oggetto l'area di interesse, è del 1982 quindi fuori dai parametri temporali di nostro interesse.

Svolte tutte le sopra riportate indagini è possibile riassumere che esiste un vuoto temporale di documentazione fra il 1965 ed il 1978 tale da non permettere di definire inequivocabilmente la legittimità del locale tecnico posto all'angolo sud-est del fabbricato principale e della tettoia-deposito, fabbricato D. E' pur vero che fino al 01/09/1967 non era necessaria nel Comune di Fucecchio alcuna pratica edilizia per la loro realizzazione e che rimane quindi una finestra



temporale di circa due anni (13/06/1965 – 01/09/1967) durante la quale tali corpi edilizi potrebbero essere stati edificati. E' inoltre possibile dire che le tipologie dei materiali impiegati per la loro costruzione sono compatibili con il periodo citato. Si afferma quindi, pur se con qualche margine di dubbio, non sconfessabile però da alcuna documentazione ufficiale, che gli immobili sono nel complesso legittimi per essere stati costruiti ante 01/09/1967.

Per mezzo del rilievo metrico e visivo effettuato è stato possibile riscontrare alcune difformità dello stato di fatto dalle risultanze degli atti abilitativi comunali citati al punto 8.1:

1. Presenza di tettoia di ingresso posta sul prospetto frontale (nord) dell'edificio A, realizzata con struttura lignea (travicelli, trave, mensoloni e pilastri) e sovrastante scempiato in piastrelle con manto in laterizio con dimensioni di ingombro di circa 1,80 x 1,50 m ed altezza in gronda di circa 2,35 m.

Tale manufatto ha rilevanza edilizia e pertanto ai fini dei vincoli di tutela imposti dalle norme citate, ad oggi secondo il vigente PRGC la struttura non è sanabile e va quindi demolita.

All'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico, al contrario e nei presupposti della "sanatoria giurisprudenziale", tale struttura costituendo manufatto non qualificabile come volume edilizio che non aumenta il livello di pericolosità idraulica nelle aree adiacenti, potrebbe essere sanabile anche nel rispetto del vincolo del P.A.I., senza preventiva pratica per sanabilità paesaggistica ricadendo fuori dal limite dei 150 m. dal fiume ai sensi della L. 42/2004, mediante accertamento di conformità ex art. 209 LRT 65/2014 con la corresponsione di oneri per circa **€ 100,00** oltre oblazione di **€ 516,00.**

2. Presenza di volume tecnico posto sul prospetto tergale dell'edificio A, costituito da due piccole porzioni di parete in mattoni intonacate, ortogonali fra loro a chiusura di angolo formato dal corpo sporgente dall'edificio principale, con copertura piana realizzata con tavelloni e porta di accesso sul lato libero. Il volume è utilizzato per l'alloggiamento di impianti per la depurazione dell'acqua. Dimensioni di ingombro: 1,40 x 1,60 m. con altezza di circa 1,86 m.

Tale manufatto ha rilevanza edilizia e pertanto ai fini dei vincoli di tutela imposti dalle norme citate, ad oggi secondo il vigente PRGC la struttura non è sanabile e va quindi demolita.

All'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico, nei presupposti della "sanatoria giurisprudenziale", tale struttura costituendo volume tecnico potrebbe essere sanabile anche nel rispetto del vincolo del P.A.I., senza preventiva pratica per sanabilità paesaggistica ricadendo fuori dal limite dei 150 m. dal fiume ai sensi della L. 42/2004, mediante accertamento di conformità ex art. 209 LRT 65/2014 con la corresponsione della sanzione amministrativa determinata in **€ 1.000,00** per i combinati disposti dell'art. 6, comma 7 DPR 380/2001 e art. 200 LRT 65/2004.

3. Difformità interne all'edificio A per la chiusura al piano terra della porta di collegamento fra cantina e stalla, realizzazione al primo piano di nuovo servizio igienico ricavato nel locale definito magazzino negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia 300/97, con realizzazione di tre gradini e spostamento di porte interne. Negli elaborati grafici non sono trascritte le altezze interne dei vani quindi non è possibile un raffronto. Tali interventi sono sanabili ai sensi dell'art. 136 LRT 65/2014 e con le modalità di cui all'art. 209 della stessa legge, mediante la corresponsione a titolo di sanzione amministrativa della somma di **€ 1.000,00.**
4. Presenza di due corpi edilizi costituenti pertinenza dell'edificio A e ad esso addossati, posti sulla testata lato est con tettoia di collegamento. Pur non essendo stati riportati



negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia 300/97, tali corpi appaiono nelle foto allegate alla stessa pratica e, come descritto nella premessa di cui al presente punto, sono di fatto legittimi fatta sola eccezione per la tettoia che per convenienza economica, in considerazione della fatiscenza e precarietà della realizzazione, dovrà essere demolita.

5. Difformità di posizione e ampiezza di aperture esterne, valutate anche in considerazione del raffronto fra gli elaborati grafici allegati alla pratica 300/97 e le foto allegate alla pratica stessa, oltre a difformità nella misura interna dei vani dell'edificio A possono essere ricondotte a semplici errori di rappresentazione grafica e quindi legittime.
6. Apertura di finestra dim. 0,78x1,20 m. sul prospetto tergale dell'edificio A a servizio del vano magazzino al piano primo, diretta conseguenza della realizzazione del nuovo bagno a seguito della quale il vano residuo sarebbe rimasto cieco.
Per tale opera, trattandosi di edificio in muratura portante, sarebbe stata necessaria, oltre alla pratica edilizia, anche una pratica strutturale che comunque dovrà essere svolta per la richiesta di sanatoria ex art. 209 LRT 65/2014 per la quale dovrà essere corrisposta la somma di **€ 516,00** a titolo di sanzione amministrativa per l'abuso ed **€ 89,00** per bolli e diritti di presentazione della pratica strutturale.
7. Cambio di destinazione d'uso di locali al piano terra e primo dell'edificio A, da rurale ad urbano. Per il Comune non sono legittimi di fatto ma sanabili i cambi di destinazione d'uso successivi all'entrata in vigore della Legge 1/2005; le variazioni precedenti sono legittime di fatto se corroborate da documentazione ufficiale. Nel nostro caso l'elaborato planimetrico catastale agli atti è datato 1998 e ciò rende legittimi i cambi di destinazione riscontrati.
8. Cambio di destinazione d'uso del locale garage, identificato come edificio B, che di fatto con la realizzazione al suo interno di un forno in muratura per la panificazione è divenuto locale accessorio. E' possibile inoltrare richiesta di sanatoria ex art. 209 LRT 65/2014 per la quale dovrà essere versata la sanzione amministrativa di **€ 516,00**.
9. Realizzazione di pergolato posto in aderenza sul retro del volume del garage suddetto, realizzato con pali in legno, con ingombro di dimensioni 4,16 x 3,00 m. di altezza 2,35 m.. Tale struttura, costituendo manufatto non qualificabile come volume edilizio che non aumenta il livello di pericolosità idraulica nelle aree adiacenti, potrebbe essere sanabile anche nel rispetto del vincolo del P.A.I., senza preventiva pratica per sanabilità paesaggistica ricadendo fuori dal limite dei 150 m. dal fiume ai sensi della L. 42/2004, mediante accertamento di conformità ex art. 209 LRT 65/2014 con la corresponsione di sanzione amministrativa di **€ 516,00**.

Devono aggiungersi i diritti di segreteria per la sanatoria pari a **€ 250,00** e gli oneri tecnici per la redazione e presentazione dell'istanza presso il Comune e per la redazione e presentazione della pratica strutturale che, comprensivi di Iva e cassa di previdenza, il sottoscritto stima in **€ 3.300,00**.

Somma quindi un totale onnicomprensivo per la regolarizzazione di **€ 7.803,00**.

Ai fini della valutazione della sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, delle difformità riscontrate, è necessario specificare che con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 52 del 3 marzo 2006, della Circolare esplicativa n. 2699 del 7 dicembre 2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti sul condono edilizio, viene chiarito che, ancorché fatte salve le domande già presentate ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985, relativo alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure



esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, la domanda di sanatoria può essere inoltrata purché sia presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003).

Da ciò discende che ormai sono pochissimi i casi di applicabilità della suddetta norma.

8.3 REGOLARITA' CATASTALE

A fronte delle difformità sopra rilevate ed a seguito della presentazione delle pratiche a sanatoria, dovranno essere eseguite le pratiche di aggiornamento catastale (tipo mappale, elaborato planimetrico e docfa) per le quali si stimano necessari **€ 1.500,00** comprensivi di Iva e cassa di previdenza.

QUESITO N.9 - VALUTAZIONE DEI BENI

9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Preventivamente alla valutazione dei beni si è proceduto al calcolo delle superfici commerciali. Allo scopo è stato assegnato, ove necessario, un coefficiente di omogeneizzazione per rendere comparabili fra loro le superfici accessorie e pertinenziali e quelle primarie. In tal modo è possibile applicare alle superfici virtuali totali il prezzo unitario stimato.

9.2 VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

9.2.1 PRIME CONSIDERAZIONI

Riferite le caratteristiche generali e particolari degli immobili, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità. A detto valore si giunge attraverso la comparazione dei prezzi attualmente correnti nella zona, mediante indagini presso agenzie immobiliari di zona, per immobili con caratteristiche simili a quelli in oggetto, tenendo presente, attraverso l'applicazione di coefficienti, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la disponibilità dei beni e ovviamente la loro consistenza. Viene inoltre svolta un'analisi comparativa con i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

Una nota di carattere più generale deve essere svolta in relazione alla attuale situazione congiunturale del mercato immobiliare dove ormai da qualche anno si assiste ad una crisi profonda che dopo aver colpito pesantemente i valori unitari di riferimento vede realizzarsi una quasi completa immobilità nelle transazioni, dovuta oltre al blocco del mercato creditizio anche ad incertezze sulle capacità reddituali e sugli investimenti.

I valori espressi tendono quindi, nel rispetto delle risultanze delle indagini del mercato immobiliare, a privilegiare l'appetibilità dei beni oggetto di esproprio forzoso.

Trattandosi di vendita con incanto, si ritiene opportuno applicare sui beni un coefficiente di abbattimento del 10 % sul valore di mercato.

9.2.2 SCHEDE DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si riportano di seguito le schede relative a ciascun immobile seguendo l'identificazione assegnata al precedente punto 4.3. Nelle dette schede vengono specificate le consistenze espresse sia in relazione alla superficie lorda effettiva che alla superficie commerciale, quindi si riporta il valore medio di mercato per il bene tipo (con riferimento allo stato conservativo definito "normale" dall'O.M.I.) a cui viene applicato, per tenere conto delle effettive condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, il coefficiente moltiplicativo risultante dal prodotto dei vari singoli coefficienti ottenendo così il valore medio di mercato contestualizzato. A seguire il prezzo a base d'asta, risultante dalle operate detrazioni.



SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «A»

Comune: FUCECCHIO (FI)
Frazione: S. Pierino
Dati catastali: CATASTO FABBRICATI Fg. 64, num. 1142, sub. 1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Corpo edilizio A – Appartamento residenziale	164,24	100%	164,24
Corpo edilizio A - Cantine non collegate ai vani principali	23,80	25%	5,95
Corpo edilizio A - Locali tecnici	10,87	15%	1,63
Corpo edilizio A - Cantine collegate ai vani principali	22,53	35%	7,88
Resede comune (1181,79-(115,34+13,31+88,82+31))	933,32	3%	27,99
Superficie commerciale totale			mq 207,69

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2014)	€ 1.300,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2014)	€ 1.700,00
Ag. Imm.re ***omissis*** - Fucecchio	€ 1.600,00
Ag. Imm.re ***omissis*** - Fucecchio	€ 1.500,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1.525,00

Valore medio di mercato : € 316.727,25 = € 1.525,00 x mq 207,69

COEFFICIENTI	Valore
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
STATO DI CONSERVAZIONE - Pessimo/Mediocre	0,70
FINITURE - Mediocre	0,92
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni scadenti	0,96
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale	0,45

Valore medio di mercato con applicazione dei coefficienti: € 142.527,26 = € 1.525,00 x 0,45 x mq 207,69

VALORE STIMATO € 142.500,00
(euro centoquarantaduemilacinquecento//00)

Detrazione per vendita all'incanto (-10%) su 142.500,00 =	€ 14.250,00
Detrazione per oneri di regolarizzazione edilizio urbanistica 100,00+516,00+1.000,00+1.000,00+516,00+89,00+250,00+ +3.300,00 =	€ 6.771,00
Detrazione per oneri di regolarizzazione catastale =	€ 1.000,00
Totale a detrarre	€ 22.021,00

Valore a base d'asta 142.500,00 – 22.021,00 = € 120.479,00

VALORE A BASE D'ASTA € 120.500,00
(euro centoventimilacinquecento//00)

Sandro Carboncini
Architetto

25

VIA G. DEL PAPA, 29 – 50053 EMPOLI (FI)
TEL./FAX 0571 711986 – EMAIL: sandrocarboncini.architetto@gmail.com



SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «B»

Comune: FUCECCHIO (FI)
Frazione: S. Pierino
Dati catastali: CATASTO FABBRICATI Fg. 64, num. 1142, sub. 2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Corpo edilizio B – Garage	13,31	100%	13,31
Superficie commerciale totale			mq 13,31

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2014)	€ 700,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2014)	€ 1.100,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 900,00

Valore medio di mercato: € 11.979,25 = € 900,00 x mq 13,31

COEFFICIENTI	Valore
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
STATO DI CONSERVAZIONE – Mediocre/Normale	0,93
Coefficiente globale	0,79

**Valore medio di mercato con
 applicazione dei coefficienti:** € 9.463,41 = € 900,00 x 0,79 x mq 13,31

VALORE STIMATO € 9.500,00
(euro ottomilacento//00)

Detrazione per vendita all'incanto (-10%) su 9.500,00 =	€ 950,00
Detrazione per oneri di regolarizzazione edilizio urbanistica 516,00+516,00 =	€ 1.032,00
Detrazione per oneri di regolarizzazione catastale =	€ 500,00
Totale a detrarre	€ 2.482,00

Valore a base d'asta 9.500,00 – 2.482,00 = € 7.018,00

VALORE A BASE D'ASTA € 7.000,00
(euro settemila//00)



SCHEMA DI VALUTAZIONE - IMMOBILI «C+D»

Comune: FUCECCHIO (FI)
Frazione: S. Pierino
Dati catastali: CATASTO FABBRICATI Fg. 64, num. 1142, sub. 3 e sub 4

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Corpo edilizio C – Magazzini	88,82	100%	88,82
Corpo edilizio D – Magazzino	31,00	100%	31,00
Superficie commerciale totale			mq 119,82

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2014)	€ 500,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2014)	€ 800,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 650,00

Valore medio di mercato: € 77.883,00 = € 650,00 x mq 119,82

COEFFICIENTI	Valore
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
STATO DI CONSERVAZIONE - Pessimo	0,50
Coefficiente globale	0,37

Valore medio di mercato con applicazione dei coefficienti: € 28.816,71 = € 650,00 x 0,37 x mq 119,82

VALORE STIMATO € 28.800,00
(euro ventottomilaottocento//00)

Detrazione per vendita all'incanto (-10%) su 28.800,00 = € 2.880,00

Valore a base d'asta 28.800,00 – 2.880,00 = € 25.920,00

VALORE A BASE D'ASTA € 25.900,00
(euro venticinquemilanovecento//00)



SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILI «E»

Comune: FUCECCHIO (FI)
Frazione: S. Pierino
Dati catastali: CATASTO TERRENI Fg. 64, num. 1, 1141 e 4

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. catastale	Valori Agr. Medi al mq.	Valore totale
Foglio 64, num. 1 (Canneto)	1.130,00	0,31	350,30
Foglio 64, num. 1141 (Seminativo arborato)	8.900,00	1,50	13.350,00
Foglio 64, num. 1141 (Prato)	270,00	1,04	280,80
Superficie commerciale totale	10.300,00		€ 13.981,10

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valori Agr. Medi Prov. Firenze - Regione Agr. n.9	€ 1,36
Agenzia Imm.re ***omissis*** - Fucecchio	€ 2,35
Esecuzioni Immobiliari anni 2010-2011	€ 1,17
Ulteriori indagini di mercato presso operatori del settore agricolo	€ 1,25
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1,53

Valore medio di mercato: € 15.759,00 = € 1,53 x mq 10.300,00

VALORE STIMATO € 15.800,00
(euro quindicimilaottocento//00)



9.2.3 PREZZO A BASE D'ASTA PER L'INTERO

L'intero complesso immobiliare costituito da edificio residenziale con annessi e pertinenze e corte comune, oltre i terreni agricoli compendia un valore di mercato per le effettive situazioni intrinseche ed estrinseche dei beni di € 196.600,00 (centonovantaseimilaseicento//00).

Operate le detrazioni espresse nelle singole schede degli immobili si ottiene, per l'intero cespite, un **valore a base d'asta di € 169.200,00** (centosessantanovemiladuecento//00).

9.2.4 DIVISIBILITÀ

Per sua natura il complesso immobiliare fornisce la possibilità di "comoda" divisibilità essendo composto da più unità immobiliari fisicamente fra loro distinte e dislocate all'interno dell'unica area di resede costituente bene comune.

Si ritiene utile per l'appetibilità dei beni, assegnare l'unità immobiliare con destinazione catastale a garage, all'edificio residenziale mentre si riuniscono in un solo lotto le due unità immobiliari con destinazione catastale a magazzini, locali di deposito, per una valutata complementarietà incrementativa del valore di ciascuna di esse.

Si procede pertanto alla formazione dei seguenti lotti:

Lotto 1 – (immobili A+B)

Edificio residenziale con garage/magazzino di pertinenza con diritto alla corte comune e servitù di passaggio (già esistente) su particella 1141.

Valore a base d'asta 120.500,00 + 7000,00 = **€ 127.500,00**

Lotto 2 – (immobili C+D)

Edifici con destinazione a magazzino, deposito con diritto alla corte comune e servitù di passaggio (già esistente di fatto) su particella 1141.

Valore a base d'asta **€ 25.900,00**

Lotto 3 – (immobili E)

Terreni agricoli particelle nn. 1, 1141, 4.

Valore a base d'asta **€ 15.800,00**

QUESITO N.9 bis - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Poiché il cedente è un soggetto privato, trattasi di vendita non soggetta ad IVA, inoltre l'immobile non è di lusso pertanto:

Aliquota prima casa

- Imposta di registro: 2% dell'importo corrisposto con minimo di € 1.000,00
- Imposta ipotecaria: 50,00 euro
- Imposta catastale: 50,00 euro

Aliquota ordinaria

- Imposta di registro: 9% dell'importo corrisposto con minimo di € 1.000,00
- Imposta ipotecaria: 50,00 euro
- Imposta catastale: 50,00 euro

Per i terreni agricoli

- Imposta di registro: 12% dell'importo corrisposto con minimo di € 1.000,00
- Imposta ipotecaria: 50,00 euro
- Imposta catastale: 50,00 euro



Considerata la complessità della materia, recentemente novata da disposizioni legislative di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'articolo 26, comma 1, del decreto-legge 12 settembre 2013, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2013, n. 128, e dall'articolo 1, comma 608, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 che introduce, a decorrere dal 1° gennaio 2014, rilevanti novità nel regime impositivo applicabile, ai fini delle imposte indirette, agli atti, a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari anche per le esecuzioni immobiliari, si rinvia alle specifiche dettate dalla seguente circolare:

- Agenzia delle Entrate - Circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014

QUESITO N.10 - RIEPILOGO

Beni nel Comune di FUCECCHIO località S. Pierino

LOTTO 1 :

Piena proprietà per l'intero di edificio residenziale con garage/deposito, accessori e pertinenze in mediocre stato di conservazione. LIBERO

Unità immobiliare residenziale, disposta su due piani, terreno e primo, comprendente al piano terra ingresso, cucina-tinello, soggiorno, cantina, ripostiglio sottoscala, bagno al mezzanino del vano scala oltre locale di sgombero con accesso solo dall'esterno; al piano primo tre camere, locale di sgombero ed un bagno. Fanno parte del lotto tre distinti accessori ad un solo piano, addossati all'edificio principale al piano terra ed un locale distinto da questo ma ad esso adiacente ad uso garage/deposito.

Con diritto alla corte comune particella n.1142 sub 5 e servitù di passo sulla particella 1141.

Catasto Fabbricati :

Foglio di mappa 64, particella 1142, sub 1, cat A/4 e particella 1142, sub 2, cat C/6;

Prezzo a base d'asta (in cifra tonda)

€ 127.500,00 (centoventisettemilacinquecento//00)

LOTTO 2 :

Piena proprietà per l'intero di locali ad uso sgombero, locali di deposito in pessimo stato di conservazione. LIBERI

Unità immobiliari costituenti due diversi corpi edilizi, ad un solo piano fuori terra, composti il primo da quattro distinti locali, di cui uno in parte diruto, con accessi separati ed il secondo da tettoia in parte diruta.

Con diritto alla corte comune particella n.1142 sub 5 e servitù di passo sulla particella 1141.

Catasto Fabbricati :

Foglio di mappa 64, particella 1142, sub 3, cat C/2 e particella 1142, sub 4, cat C/2;

Prezzo a base d'asta (in cifra tonda)

€ 25.900,00 (venticinquemilanovecento//00)

LOTTO 3 :

Piena proprietà per l'intero di terreni agricoli incolti. LIBERI

Appezamenti di terreno agricolo della superficie complessiva di 10.300 mq.

Con servitù di passo sulla particella 1141 a favore dei subalterni della particella 1142.

Catasto Terreni :

Foglio di mappa 64, particelle nn. 1, 1141, 4;

Prezzo a base d'asta (in cifra tonda)

€ 15.800,00 (quindicimilaottocento//00)



DOCUMENTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare residenziale di cui al lotto 1, non è dotata di certificazione energetica **(A.P.E.)** che comunque, in ossequio alla nota del Tribunale di Firenze del 02/10/2014, non è più necessaria per le vendite coattive.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Ritenendo di aver svolto con correttezza ed obiettività il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Empoli, Aprile 2015

IL C.T.U.
Arch. Sandro Carboncini

ALLEGATI

- 1 - Elaborati grafici
- 2 - Documentazione fotografica
- 3 - Visure ipotecarie
- 4 - Visure catastale
- 5 - Verbali
- 6 – Contratti e altri documenti
- 7 - Fotocopie raccomandate A/R e attestazione invio perizia

