

Tribunale di Firenze
III SEZIONE CIVILE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 102/2019

Creditore Procedente:

Debitore:

Giudice: Esecutore: Dott.ssa Laura D'Amelio

C.T.U.: Arch. Giovanna Canovaro

RELAZIONE DI STIMA

IL C.T.U.
Arch. Giovanna Canovaro

Firenze, 24 gennaio 2020

Arch. Giovanna Canovaro

Pag. 1

RELAZIONE DI STIMA

Indice

a-.....Verbale di Giuramento.....	pag. 3
b-Verifica dei documenti depositati.....	pag. 7
c-.....Comunicazioni del CTU.....	pag. 7

Quesito

1-... Identificazione dei beni.....	pag 7
2-.....Estremi dell'atto di pignoramento.....	pag 8
3-.....Estremi dell'atto di provenienza.....	pag 9
4-...Sommaria descrizione dei beni	pag 9
5-...Stato di possesso	pag 10
6-.....Formalità a carico dell'acquirente.....	pag 10
7-.....Formalità da cancellare o non opponibili	pag 11
8-.....Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	pag 12
9-..... Verifica regolarità edilizia – catastale.....	pag 12
10-..... Valore dell'immobile.....	pag 15
11-.....Prezzo d'asta.....	pag 17
12-.....Appetibilità del bene.....	pag 17
9 bis-Regime impositivo della vendita.....	pag 18
13-.....Riepilogo in caso di più lotti.....	pag 18
14-.....Documentazione allegata.....	pag 18
15-.....Deposito.....	pag 18

A) Verbale di giuramento

In data 06/08/2019 il Giudice delle Esecuzione Dott.ssa Laura D'Amelio, ha nominato la sottoscritta Arch. Giovanna Canovaro, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n. 6418 e all'Albo dei C.T.U. di questo Tribunale al n. 8580, come CTU per la stima del compendio pignorato oggetto del presente procedimento.

La sottoscritta, ha giurato, per via telematica, il 07/08/2019.

Il giudice ordina all'esperto:

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

Pone all'esperto il seguente quesito:

"Provveda a

1. Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; b) se i dati indicati nel

pignoramento sono erronei ma consentano l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo modo la storia catastale del compendio pignorato; 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; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni alienate, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad esempio i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur consentendo autonomi identificativi catastali.

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

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

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadempimento del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare

anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o riscatto;

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r., 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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;

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

14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore libero/occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto;

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13. effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

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

14. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza Il C.T.U. - all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;

designa

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

C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente/intervenuti

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di € 800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato;

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

F) precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.

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

Il Giudice fissa l'udienza del 27/02/2019 alle ore 10,10. In ottemperanza al precedente punto 13, il

termine concesso per il deposito della perizia è fissato per il 28 gennaio 2019.

VERIFICA DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567.II. CO. C.P.C.

Prima dell'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU ha esaminato la documentazione prodotta dal creditore precedente e allegata agli atti, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 co. II c.p.c. Risultano dagli atti la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare ed la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, redatta dal Notaio

COMUNICAZIONI DEL CTU

Come espressamente ordinato dal Giudice nel punto 2 del Verbale di Giuramento, la sottoscritta, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), ha inviato comunicazione scritte dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode al debitore con la data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, tramite Raccomandate A/R del 07/09/2019, per il bene sito nel Comune di Fucecchio, Via Cairoli n. 6. Inoltre il CTU ha comunicato quanto sopra esposto all'avvocato del creditore precedente tramite PEC in data 07/09/2019. La raccomandata inviata al debitore è tornata indietro al mittente con dicitura "non richiesto entro il tempo di giacenza prescritto".

In data 2 ottobre 2019 viene svolto il primo sopralluogo, unitamente al custode nominato, nel bene pignorato con esito negativo, in quando nessuno era presente nell'immobile. (All. 1)

In data 26 novembre 2019 viene svolto il secondo sopralluogo, unitamente al custode nominato, due carabinieri ed il fabbro che apre forzatamente la porta. (All. 2) Detto sopralluogo coordinato viene preventivamente comunicato al debitore ed all'avvocato del creditore precedente tramite PEC.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1. Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentano l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo modo la storia catastale del compendio pignorato; 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; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni alienate, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad esempio i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur consentendo autonomi identificativi catastali.

Il bene, oggetto della presente esecuzione, è un appartamento ad uso civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato, ubicato nel Comune di Fucecchio, Via Cairoli n. 6, identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fucecchio dal:

- Foglio 61, Part. 257, sub. 10, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 5 vani, Sup. Catastale 91 mq, Rendita Euro 309,87, piano terzo (sottotetto).

Confini: Via Cairoli, Via Dante Alighieri, zona a comune, salvo se altri.

I dati catastali attuali del bene corrispondono a quelli indicati nella seconda nota di trascrizione del pignoramento e consentono quindi, l' identificazione dell' immobile oggetto della presente esecuzione.

N.B. Nella seconda nota di trascrizione del pignoramento è indicato il numero civico n. 2, mentre attualmente l'immobile è al n.c. 6.

1.1 Regolarità Catastale.

A seguito degli accessi presso gli Uffici Provinciali di Firenze Servizi Catastali (N.C.E.U.) sul Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio è stata richiesta e verificata la documentazione di seguito riportata:

- Visura storica per immobile; (All. 3)
- Estratto Foglio di Mappa; (All. 4)
- Planimetria catastale in scala 1:200 del 1965; (All. 5)

Dalla comparazione fra la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali (risalente al 1965) e lo stato di fatto dell'appartamento, il CTU ha verificato che non vi è corrispondenza ed elenca alcune delle variazioni:

- il ripostiglio con accesso dal corridoio interno all'appartamento attualmente non esiste;
- la prima stanza, entrando a sinistra, risulta attualmente di dimensioni inferiori e di forma non rettangolare. La porzione mancante attualmente fa parte del disimpegno a comue con l'altra unità confinante;

Il CTU, pur ritenendo necessaria una variazione catastale, valuta che la stessa, possa essere fatta successivamente, dopo aver sanato gli abusi e che, l'importo necessario sarà tolto dal valore commerciale dell'immobile.

L' unità immobiliare risulta intestata catastalmente a:

_____ proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

Il CTU ha appurato la corrispondenza tra l' intestatario catastale ed il debitore.

2. ESTREMI DELL'ATTO PIGNORAMENTO

2. Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);

L' atto di pignoramento immobiliare, numero di repertorio n. 1272/2019, viene promosso da _____ contro _____, nato a _____

Il pignoramento è stato trascritto in data 14/11/2019 (All.6) presso l'Ufficio delle Entrate, Ufficio provinciale di Pisa – Servizio di pubblicità Immobiliare -, al n. 21654 Reg. Gen. e al n. 14792 Reg. Part., sul diritto di piena proprietà del seguente bene immobile:

Immobile 1 – Unità immobiliare sita nel Comune di di Fucecchio, Via Cairoli n. 2, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio 61, Part. 257, sub. 10, Cat. A/4, consistenza 5 vani.

Sezione D-Ulteriori informazioni

La presente nota viene trascritta in rettifica della nota di trascrizione del 05/04/2019 Reg. Gen. 6666 – Reg Part. 4578, in quanto indicato erroneamente il n. c. 6 anziché il n.c. 2 e la consistenza del bene in 3,5 vani anziché 5.

Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

N.B. Nella nota di trascrizione a rettifica del pignoramento è indicato il numero civico n. 2, mentre attualmente l'immobile è al n.c. 6.

3. ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

3. Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

A [redacted] (debitore), l'appartamento è pervenuto giusto atto di compravendita, a rogito Notaio [redacted] del 28/01/2003 Rep. 8439/698, registrato a Firenze il 03/02/2003 al n. 445, Vol. 1T e debitamente trascritto presso l' Agenzia delle Entrate di Pisa-Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 05/02/2003 Reg. Part. 2497, da potere di [redacted]. (All.7)

A [redacted] il bene era pervenuto giusto atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] di Empoli del 08/07/1992 Rep. 102071/22916, registrato all'Ufficio del Registro di Empoli in data 13/07/1992 al n. 1703 e trascritto presso l' Agenzia delle Entrate di Pisa-Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 21/07/1992 Reg. Part. 6761.

Per la continuità storica catastale dell'appartamento, il CTU precisa che gli attuali dati catastali derivano da:

- Variazione Toponomastica del 15/12/2015 protocollo n. FI0182942 in atti dal 15/12/2015 Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 59701.1/2015);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987:

4. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE E UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

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

Descrizione del fabbricato

L'appartamento, oggetto della presente procedura, fa parte di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Comune di Fucecchio, Via Cairolì n. 6.

L'edificio è costituito da quattro piani fuori terra con copertura a falde inclinate finita con manto di tegole. Le facciate sono finite con intonaco liscio tinteggiato con lesene e marcapiani, mentre il piano terra è rivestito con bugnato. (Foto 1)

Mentre le aperture esterne della facciata sono simili al piano primo e secondo, al piano terzo-sottotetto le stesse sono più piccole (queste finestre insistono nel bene oggetto della presente relazione)

Descrizione dell'appartamento

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano terzo (sottotetto) e si accede dal vano scale condominiale, salendo successivamente una scala ad una rampa unica ed attraversando una porta ed un pianerottolo-disimpegno a comune fra l'appartamento in oggetto e quello attiguo.

L'appartamento è composto da: ingresso/disimpegno, cucina, tre locali e servizio igienico esterno all'appartamento, posto sul pianerottolo condominiale, a comune fra l'appartamento in oggetto e quello attiguo.

L'appartamento si presenta in pessimo stato di conservazione con totale assenza di impianti (termico, elettrico, ecc) e rifiniture di qualunque genere. Il tetto è caratterizzato da travicelli e travi in legno mentre le pareti sono intonacate con finitura fatiscente. Nel locale n. 2 è presente un foro nel pavimento che evidenzia il sottostante solaio del piano secondo. Nel bagno esterno, a comune, è presente solo un piccolo lavandino, con tubi che fuoriescono dal pavimento. Il CTU segnala quanto sopra esposto per evidenziare l'attuale stato di degrado dell'unità immobiliare oggetto di vendita.

Fanno parte dell' appartamento le proporzionali quote di comproprietà del disimpegno e del bagno a comune con l'unità immobiliare confinante e le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni del fabbricato come da documentazione inviata dall'amministratore di condominio. (All. 8)

Calcolo delle Superfici

Per la valutazione e il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio", la quale riporta i criteri di computo della <<superficie convenzionale vendibile>> e al D.P.R. n. 138/1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/'96".

Superficie Utile Netta (Elaborato grafico - Tav. 1 - Rilievo)

Nel calcolo della Superficie utile netta, costituita dalla somma delle superfici utili calpestabili, sono stati esclusi oltre che i muri interni, esterni e di confine, anche i vani di porte e finestre.

Di seguito sono riportate in dettaglio le superfici calpestabili.

- Ingresso-disimpegno= 7,83 mq (Foto 2)
- Cucina= 9,83 mq (Foto 3)
- locale 1= 15,90 mq
- locale 2= 14,82 mq
- locale 3= 21,09 mq

Dai dati sopra indicati si desume:

- Superficie calpestabile appartamento= 69,47 mq;
- bagno esterno a comune=3,25 mq;

N.B. *La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati, in quanto la presente stima si intende **a corpo e non a misura**.*

Classificazione dell' immobile negli strumenti urbanistici comunali

L'immobile, di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento è classificato, secondo i vigenti strumenti urbanistici comunali, come:

- PS: UTOE 2 – Città nuova
- RUC: A2 – Tessuto storicamente consolidato, art. 79 N.T.A.
- Classe 3, art. 73 N.T.A. - Scheda E025

5. STATO DI POSSESSO

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadempienza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Al sopralluogo del 26 novembre 2019 l'immobile si presentava libero e non utilizzato. Il CTU reperisce il Certificato di Residenza dell'esecutato, dal quale risulta che il Sig. _____ (debitore) non è residente nel bene oggetto di pignoramento (All. 9).

Per quanto sopra esaminato, l'appartamento oggetto della presente procedura è **LIBERO**.

6. FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

6. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene,

che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- *domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- *debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
- *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

Vincoli o oneri condominiali

Come da documentazione inviata alla scrivente dall' Amministratore di Condominio [redacted] del 14/01/2020 (All. 8), a cui si rimanda per ogni specifica in merito, l'appartamento oggetto della presente procedura risulta avere debiti, al 31/12/2019, nei confronti del Condominio per complessivi € 613,14, così ripartiti:

- esercizio ordinario 2018 pari a €257,96;
- esercizio ordinario 2019 pari a €355,18.

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

Il CTU segnata che l'unità immobiliare ad uso civile abitazione ha un solo bagno esterno, posto sul pianerottolo anch'esso a comune, fra l'appartamento in oggetto e quello attiguo.

7. FORMALITA' DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o riscatto;

Il giorno 10/01/2020 la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per eseguire una ispezione ipotecaria al fine di verificare iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli sul bene oggetto del presente procedimento ad integrazione del certificato notarile depositato dal creditore procedente. L'ispezione ipotecaria è stata eseguita per nominativo [redacted] (All. 10) e per immobile (All. 11) richiedendo infine le relative a cui si rimanda per ogni specifica in merito.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti e dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Firenze alla data del 09/01/2020 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sul bene:

1- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notaio [redacted] in data 28/01/2003 Rep. 8440, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pisa-Territorio in data 05/02/2003 al n. 490 Reg. Part. ed al n. 3465 Reg. Gen. (All. 12) a favore della [redacted] con sede in [redacted] C.F. e P.IVA [redacted] e contro [redacted], nato a [redacted], (per i diritti pari a 1/1 di proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva).
Capitale €75.000,00 - Totale €150.000,00

2 - Trascrizione contro (pignoramento) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pisa -Territorio il

14/11/2019 R. Gen. 21654, Reg. Part. 14792 – (All. 6)

ATTO ESEGUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTI IMMOBILI

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Firenze - Data 21/02/2019 - n. di Rep. 1272/2019

A favore

Soggetto n. 1: con sede in

Contro

Soggetto n. 1: nato a .

Sul diritto di piena proprietà del seguente bene immobile:

Immobilabile 1 – Unità immobiliare sita nel Comune di di Fucecchio, Via Cairoli n. 2, rappresentata al N.C.E.U. dal Foglio 61, Part. 257, sub. 10, Cat. A/4, consistenza 5 vani.

Sezione D-Ulteriori informazioni

La presente nota viene trascritta in rettifica della nota di trascrizione del 05/04/2019 Reg. Gen. 6666 – Reg Part. 4578, in quanto indicato erroneamente il n. c. 6 anzichè il n.c. 2 e la consistenza del bene in 3,5 vani anzichè 5.

N.B. Nella nota di trascrizione a rettifica del pignoramento è indicato il numero civico n. 2, mentre attualmente l'immobile è al n.c. 6.

8. IMPORTI ANNUI DELLE SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8.1 indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

Le spese fisse di gestione o di manutenzione dell'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, sono deducibili dalla documentazione inviata dall'Amministratore di condominio (All. 8), a cui si rimanda per ogni specifica in merito:

- consuntivo 2018: €245,06

- consuntivo 2019: €355,18

L'amministratore di condominio, dimostratosi poco disponibile, invia alla scrivente detta documentazione con la precisazione che l'assemblea del 11/12/2019 ha accettato le sue dimissioni.

8.2 di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

L' Amministratore di Condominio comunica che non ci sono spese straordinarie deliberate. (All. 8)

8.3 l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,

Come da documentazione inviata alla scrivente dall' Amministratore di Condominio del 14/01/2020 (All. 8), a cui si rimanda per ogni specifica in merito, l'appartamento oggetto della presente procedura risulta avere debiti nei confronti del Condominio, al 31/12/2019, per complessivi € 613,14, così ripartiti:

- esercizio ordinario 2018 pari a €257,96;

- esercizio ordinario 2019 pari a €355,18.

8.4 eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L' Amministratore di Condominio comunica: "Da parte dell'amministrazione condominiale non è stata avviata nessuna azione di pignoramento, e fino alla revoca non abbiamo mai avuto notizia di pignoramenti in corso sul bene". (All. 8)

9. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in

particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r., 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Classificazione dell'immobile negli strumenti urbanistici comunali

L'immobile, di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento è classificato, secondo i vigenti strumenti urbanistici comunali, come:

- PS: UTOE 2 – Città nuova
- RUC: A2 – Tessuto storicamente consolidato, art. 79 N.T.A.
- Classe 3, art. 73 N.T.A. - Scheda E025 (all.13)

Conformità edilizia

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio preposto di Fucecchio, non sono emerse pratiche edilizie o atti abilitativi riguardante l'immobile ai nominativi indicati, per cui il CTU dichiara che:

- la costruzione del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto della presente esecuzione è **iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.**
- che l'immobile oggetto della presente perizia alla data odierna **NON E' CONFORME.**
- che l'immobile è **privo** di Abitabilità.

Non essendo stati trovati progetti o atti abilitativi inerenti il bene oggetto della presente esecuzione presso il Comune di Fucecchio, l'unico confronto può essere fatto tra la planimetria catastale del 1965 e lo stato attuale dell'immobile, tenendo bene presente che il catasto non è probatorio ai fini della regolarità urbanistica. Dalla planimetria catastale presentata nel 1965, si desume che l'appartamento esisteva già nel sottotetto del fabbricato prima del 1 settembre 1967. Inoltre, dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio delle Entrate – Servizi Catastali di Firenze, è emerso che l'appartamento in oggetto era stato censito e graficizzato (all.14) già nel 1953 dai tecnici del Catasto e dopo, il predetto Ufficio aveva imposto alla proprietà di presentare la relativa planimetria che, la proprietà fece solo successivamente nel 1965. Da quanto sopra esposto, si desume che l'appartamento, oggetto della presente esecuzione immobiliare, è di antica realizzazione, ovvero prima del 1953.

Dal confronto tra la planimetria catastale del 1965 e lo stato attuale dell'immobile, si rilevano alcune difformità nel bene oggetto di stima, e più precisamente:

- 1) il ripostiglio interno all'appartamento, graficizzato nella planimetria catastale del 1965, allo stato attuale non esiste più;
- 2) Il locale 1 dell'appartamento ha una superficie minore, in quanto detta superficie attualmente fa parte del disimpegno a comune, realizzato in parte in ampliamento, con l'unità immobiliare confinante;
- 3) nel disimpegno a comune è stata realizzata una finestra a tetto.

Considerando che le opere realizzate in difformità non hanno comportato un peggioramento dei requisiti igienico-sanitari rispetto alla situazione verificata dalla planimetria catastale del 1965, le difformità sopra elencate possono essere sanate presentando una Accertamento di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014 ed in parte ai sensi dell'art. 206 bis della L.R.T.

65/2014 per la non demolibilità della zona a comune con l'altra unità immobiliare confinante realizzata in ampliamento (ampliamento eseguito prima della L. 47/85), in quanto recherebbe un pregiudizio all'appartamento in oggetto ed a quello limitrofo.

Il CTU precisa che l'Accertamento di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014 prevede la doppia conformità edilizia sia all'epoca della realizzazione degli abusi sia allo stato attuale e ripete che, le opere realizzate in difformità non hanno comportato un peggioramento dei requisiti igienico-sanitari rispetto alla situazione verificata dalla planimetria catastale del 1965, infatti le altezze interne dei locali, non conformi oggi, non sono variate e pure le finestre ed i conseguenti rapporti aereo-illuminanti anzi, il locale n. 1 ha attualmente dimensioni minori (migliorativo).

L'art. 209 della L.R.T. 65/2014 prevede il pagamento a titolo di sanzione amministrativa di una somma pari a €2.000,00 (riferito dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, ma suscettibile di variazione) oltre diritti di istruttoria pari a 250,00 € e spese tecniche stimabili forfettariamente in Euro 3.000,00 senza poter escludere maggiori costi, considerato che solo l'effettiva istruttoria della pratica di sanatoria potrà accertare le reali ricadute sull'immobile.

L'art. 206 bis della Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 prevede che per le opere (ampliamento del disimpegno a comune) realizzate senza titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune può irrogare una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (€ 129,11 al mq, più vari coefficienti). Detta sanzione viene stimata dal CTU in €2.000,00 senza poter escludere maggiori costi, considerato che solo l'effettiva istruttoria della pratica di sanatoria potrà accertare le reali ricadute sull'immobile.

Inoltre, considerando che l'ampliamento della zona a comune sia stato realizzato prima della L.R. 88/82 deve essere eseguito un Certificato di idoneità statica.

Preme al presente CTU sottolineare la precaria condizione dell'unità immobiliare oggetto di stima con la totale assenza di impianti, i quali dovranno essere realizzati seguendo le norme vigenti e depositare successivamente il Certificato di Abitabilità presso i competenti uffici comunali. Il CTU prevede quale spesa per la presentazione di detta pratica a forfait €3.000,00 per oneri del professionista e diritti di segreteria al Comune di Fucecchio e Certificazioni impianti, senza poter escludere tuttavia, a seguito di indagini specifiche in loco e sugli impianti, anche costi significativamente diversi.

Conformità catastale

Il CTU dichiara che l'immobile **non è correttamente rappresentato** nella planimetria catastale del 1965 depositata all'Ufficio delle Entrate – Servizi Catastali per alcuni motivi già evidenziati nella conformità edilizia.

E' necessario pertanto che l'acquirente provveda all'aggiornamento catastale presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali; le spese tecniche e amministrative si stimano forfettariamente in Euro 600,00.

Di seguito vengono elencate i costi necessari per regolarizzare lo stato di fatto dell'unità immobiliare al Comune di Fucecchio e per l'aggiornamento catastale:

- € 32,00 n. 2 marche da bollo
- €250,00 diritti di istruttoria comunali per Accertamento di Conformità in sanatoria
- €2.000,00 sanzione ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014
- €2.000,00 sanzione ai sensi dell'art. 206 bis della L.R.T. 65/2014
- €3.000,00 oneri per il professionista
- €1.500,00 oneri per professionista (certificato idoneità statica)
- €3.000,00 (Abitabilità)
- € 600,00 €variazione catastale

Il totale delle opere per regolarizzare l'unità immobiliare oggetto di stima è di €12.382,00, che saranno tolte dal valore di mercato dell'immobile.

10. VALORE DELL'IMMOBILE

10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile lo scrivente ha utilizzato il metodo sintetico-comparativo e i valori unitari desunti dalle banche dati OMI; dalla valutazione dei valori ottenuti e dall'esperienza professionale del CTU, verrà calcolato il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona;
- Annunci immobiliari consimili nella microzona;
- Vendite forzate rilevate dal sito "Asta legale.net".
- Banche dati "Borsino Immobiliare";
- O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, primo semestre 2019;
- Siti internet specializzati.

Calcolo della superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile

Per quanto concerne la consistenza dell'unità immobiliare in oggetto è stata considerata la superficie esterna lorda dell'appartamento intesa come area di un immobile delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente alla quota convenzionale di m. 1.50 dal piano pavimento. Nel calcolo viene sommata alla superficie utile netta anche la superficie di tutti i muri interni ed esterni dell'appartamento, oltre a metà spessore dei muri in comune con le altre unità confinanti; è stato escluso dal calcolo, il bagno esterno, in quanto a comune con l'unità immobiliare limitrofa:

· Superficie lorda appartamento: 81,44 mq (coeff. di riduzione 1);

Totale della superficie commerciale del bene = 81,44 mq.

*N.B. La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati, in quanto la presente stima si intende **a corpo e non a misura**.*

Metodo sintetico-comparativo

I prezzi di compravendita sono stati reperiti a mezzo di indagini di mercato, a cui lo scrivente si relaziona con il metodo sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Si è fatto riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati desunti dall'esame delle contrattazioni effettuate in zona per la vendita di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, tenute presenti la consistenza, l'ubicazione e la commerciabilità dell'immobile, eseguite nel 2018/2019. In base alla conoscenza dei reali prezzi di compravendita, grazie alla collaborazione di operatori del settore immobiliare operanti in zona si è determinato i seguenti valori unitari al mq per un immobile similare sito nel Comune di Fucecchio.

Agenzia Immobiliare 1: valore medio 600,00 €/mq;

Astalegale.net: Appartamento in vendita, Via Castruccio Castracani 4, Fucecchio, Esecuzione Immobiliare 611/2010: 49 mq – valore di stima €81.000,00

Astalegale.net: Appartamento in vendita, Via del Roccone 2, Fucecchio, Esecuzione Immobiliare

593/2014: valore di vendita € 88.700,00

Astalegale.net: Appartamento in vendita, Via Trento 90, Fucecchio, Esecuzione Immobiliare 339/2009: valore di vendita € 45.000,00

Astalegale.net: Appartamento in vendita, Via Lamarmora 38, Fucecchio, Esecuzione Immobiliare 660/2016 : valore di vendita € 37.500,00

Astalegale.net: Appartamento in vendita, Via Cammullia n. 3, Fucecchio, Esecuzione Immobiliare 688/2009 : valore di vendita € 45.000,00

Immobiliare.it: Appartamento in vendita, via Dell'Agrifoglio, Fucecchio, 54 mq – prezzo di vendita €46.800,00

Borsino Immobiliare: Fascia media 1.513 €/mq – Fascia seconda 1.135 €/mq (all.15)

Stima per valore unitario attraverso i dati dell'OMI

Ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel primo semestre del 2019. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (All. 16).

Secondo l'OMI la valutazione dell'unità immobiliare, nel Comune di Fucecchio, nella zona Centrale/Capoluogo (zona B3 - microzona 0), considerando le abitazioni civili in normale stato di conservazione, è la seguente:

Valore min.= Euro 1.000,00/mq

Valore max.= Euro 1.500,00/mq

Valore medio= Euro 1.250,00/mq

10.1 VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

I valori sopra determinati sono solamente alcuni degli elementi che la sottoscritta utilizza per la stima del compendio pignorato e devono essere percepiti come un inquadramento assolutamente generale da cui il C.T.U. potrà distaccarsi nella valutazione del bene in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche specifiche dell'immobile in esame, valutate secondo l'esperienza professionale dello scrivente. Quindi il valore risultante è il valore che secondo lo scrivente ha il bene nel suo complesso, in considerazione di tutti gli elementi che lo compongono e che deve intendersi a corpo e non a misura. Tra gli elementi considerati ai fini della valutazione, si elencano alcune delle caratteristiche descritte nella relazione che concorrono alla determinazione del valore stesso del bene, in sintesi:

- Zona: Centrale

- Traffico veicolare: intenso

- Posizione (mezzi trasporto e servizi in genere): servita

- Qualità estetico-architettonica del fabbricato: buona

- Condizioni interne dell'appartamento (finiture): pessime

- Impianti: non presenti

- Bagno: non presente (è presente un bagno esterno all'appartamento a comune con l'unità immobiliare limitrofa).

Il C.T.U. esaminati i valori €/mq sopra riportati e quanto desunto dalle indagini svolte presso le agenzie immobiliari di zona, considerato che l'appartamento è ubicato in una zona centrale, tenuto presente la necessità di effettuare lavori interni di qualunque genere (impianti, finiture, ecc.) oltre a sanare urbanisticamente/catastalmente l'immobile, in considerazione di tutto quanto esposto in perizia, la scrivente ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a 650,00 €/mq riferito al metro quadrato lordo, che è la sintesi delle indagini e delle valutazioni eseguite secondo l'esperienza professionale della scrivente. Come ampiamente esposto nella presente relazione, deve essere ben chiaro lo stato di fatiscenza ed il pessimo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto.

Pertanto risulta:

- Prezzo unitario = Euro 650,00/mq.

- Superficie commerciale = 81,44 mq.

Il più probabile valore dell'immobile (€650,00 x 81,44 mq) = Euro 52.936,00

Il valore commerciale sopra stimato (Euro 52.936,00), deve essere adeguato/corretto in base alle seguenti incidenze negative, già trattate precedentemente:

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale	€12.382,00
Spese condominiali insolute	€613,14

La sommatoria delle detrazioni ammonta a €12.995,14

Euro 52.936,00 – Euro 12.995,14 = Euro 39.940,86 arrotondati a

Valore commerciale, piena proprietà, libero: Euro 40.000,00 (Euro Quarantamila/00)

E' questo il probabile valore di mercato che il bene potrebbe avere normalmente trattato, considerando la piena proprietà di 1/1 del bene libero.

11. PREZZO A BASE D'ASTA

11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

Determinazione prezzo a base d'asta del bene

Il CTU, dopo aver considerato le incidenze positive già evidenziate precedentemente e corretta la stima con i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale oltre alle spese condominiali insolute, determina il prezzo a base d'asta, partendo dal valore di mercato libero dell'immobile e applicando, come specificato dal G.E., un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta.

Valore di mercato libero dell'immobile al netto delle decurtazioni (Costi di regolarizzazione urbanistica e catastali e debiti condominiali)	€ 40.000,00
Riduzione del 10% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta.	€ 4.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA del bene	€ 36.000,00

Il prezzo a base d'asta del bene libero, oggetto della procedura esecutiva n. 102/2019, viene arrotondato a **Euro 36.000,00** (Euro Trentaseimila/00).

12. APPETIBILITA' DEL BENE

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il bene oggetto della presente esecuzione risulta essere poco appetibile sia per le pessime condizioni dell'unità immobiliare con la totale assenza di impianti e finiture di qualsiasi genere, sia per l'assenza di un bagno interno. Infatti, come più volte ripetuto, è presente un bagno a comune con l'unità immobiliare limitrofa situato esternamente all'appartamento in un disimpegno anch'esso a comune. Il pignoramento è a carico del Sig. _____ e riguarda l'intera proprietà del bene. L'unità immobiliare, oggetto di stima, non è divisibile.

9. BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

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; Trattandosi di vendita da privato, la vendita sarà sottoposta a imposta di registro.

13. RIEPILOGO

Effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato); Trattandosi di un unico lotto non è necessario un riepilogo.

14. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore libero/occupato e quello a base d'asta;*
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto;*
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).*

Come espressamente richiesto dal Sig. Giudice, la sottoscritta allega tutta la documentazione nel fascicolo degli allegati ed in file staccati dall'elaborato la tabella riepilogativa, foto interne ed esterne, planimetrie e gli avvisi di ricevimento delle raccomandate.

15. DEPOSITO

13. effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (ommettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Avendo risposto a tutti i quesiti posti dal Sig. Giudice Dott.ssa Laura D'Amelio, dopo aver fatto le opportune indagini ed avendo consultato la dovuta documentazione, il CTU ritiene di aver esaurito l'incarico ricevuto, e si impegna, nel caso venga espressamente richiesto dal Giudice e/o dalle parti aventi titolo, ad essere presente all'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il 27/02/2020 alle ore 10:10 per fornire eventuali chiarimenti.

Il CTU effettua, almeno 30 giorni prima della data di udienza, il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. tutto l'elaborato integrale completo di allegati ed una copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy.

ATTESTAZIONE

Il sottoscritto CTU si impegna, altresì, ad inviarne copia dell'elaborato all'esecutato a mezzo raccomandata A/R.

Firenze, 24 gennaio 2020

IL CTU
Arch. Giovanna Canovaro