

Relazione di stima (copia epurata)

**Tribunale Ordinario di Firenze
Esecuzione immobiliare**

**Proc. n. 181/2020 R.G.
(integrazione alla 187/2019)**

contro

**Resedi
Comune di Fucecchio
Via Romana Lucchese, 138**

Empoli, li 03/07/2024

**Il C.T.U.
Arch. Leonardo Maestrelli**



**Indice - Relazione di stima Esecuzione Immobiliare Proc. 181/20 +
187/19 del R.G.**

Introduzione: estremi del procedimento e C.T.U.	pag. 3
Quesiti posti dal Giudice esecutivo	pag. 4
Risposta ai quesiti	
Premessa	pag. 8
<i>Quesito n. 1)</i>	pag. 9
<i>Quesito n. 2)</i>	pag. 10
<i>Quesito n. 3)</i>	pag. 10
<i>Quesito n. 4)</i>	pag. 11
<i>Quesito n. 5)</i>	pag. 11
<i>Quesito n. 6)</i>	pag. 12
<i>Quesito n. 7)</i>	pag. 12
<i>Quesito n. 8)</i>	pag. 14
<i>Quesito n. 9)</i>	pag. 14
<i>Quesito n. 10)</i>	pag. 15
<i>Quesito n. 11)</i>	pag. 16
<i>Quesito n. 12)</i>	pag. 18
<i>Quesito n. 13)</i>	pag. 19
Sintesi allegati copia integrale	pag. 20
- <i>Documentazione fotografica</i>	a seguire
- <i>Documentazione catastale</i>	a seguire
- <i>Documentazione urbanistica</i>	a seguire
- <i>Conservatoria dei RR.II. di Firenze</i>	a seguire
- <i>Altri documenti</i>	a seguire
- <i>Copia notifiche</i>	a seguire



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUCIONI IMMOBILIARI****Procedimento n.:** 181/2020 + 187/2019 del R.G.

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**Consulente Tecnico D'Ufficio:** Arch. Maestrelli Leonardo**RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto architetto Maestrelli Leonardo, nato ad Empoli (FI) il 05.05.1970, con studio professionale in Empoli, via B. Ammannati n°4, COD. FISC. MST LRD 70E05 D403A, iscritto all'Ordine degli Architetti A.P.P.C. di Firenze con il numero 6190, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze con il numero 9343, a seguito dell'incarico conferitogli in data 26.04.2024 dal Signor Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, rassegna la presente perizia estimativa in merito ai questi proposti.



Il Giudice dell'esecuzione pone al perito i seguenti quesiti:**provveda l'esperto:**

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

QUESITO n. 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);

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

QUESITO n. 4) a 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;

QUESITO n. 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 e data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO n. 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 d. att. c. civ.;

atti di asservimento urbanistici, 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).

QUESITO n. 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 d'iscrizione) che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà, indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.



QUESITO n. 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 pignorati.

QUESITO n. 9) verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di 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.

QUESITO n. 10) indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'eserto 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 del mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche dati nazionali etc.

QUESITO n. 11) indicare il **prezzo a 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.



QUESITO n. 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 le 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;
- indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

QUESITO n. 13) effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).



RISPOSTA AI QUESITI - PREMESSA:

Premesso che le operazioni peritali sono iniziate in data 26/04/2024 e che le medesime sono terminate in data 03/07/2024, il C.T.U. riporta quanto segue:

- *il sottoscritto procedeva a dar corso alle operazioni peritali per rispondere ai quesiti posti: effettuava due visite presso gli Uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Fucecchio(FI), una visita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze, una visita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze; in data 11/06/2024 eseguiva il sopralluogo di visita, redigendo relativo verbale, nel corso del quale scattava immagini fotografiche, eseguiva il rilievo dei locali ed effettuava ricerche ed accertamenti sui luoghi ove si trova l'immobile oggetto della perizia; il tutto allo scopo di raccogliere gli elementi necessari ed utili per poter rispondere alle domande sottopostegli dal Signor Giudice dell'esecuzione.*

Al termine delle operazioni condotte, il sottoscritto redige la presente relazione tecnico-estimativa in risposta ai quesiti posti.

Si precisa che trattasi di una integrazione alla procedura n. 187/2019 che aveva sottoposto a pignoramento un **appartamento** sito nel Comune di Fucecchio (FI), via Romana Lucchese n°138, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, foglio 32, particella 284, subalterno 500. Nella presente procedura vengono invece sottoposti a pignoramento tre resedi che danno accesso all'appartamento stesso e catastalmente identificati dal foglio 32 alle particelle 338, 342 e 347. Di conseguenza il valore di stima dei tre resedi verrà sommato a quello già periziato dell'appartamento in maniera che venga costituito un lotto unico comprendente appunto l'appartamento e i tre resedi in oggetto.



QUESITO n. 1)

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

RISPOSTA:

Trattasi di **resedi** siti nel Comune di Fucecchio (FI), via Romana Lucchese n°138, facenti parte di un appartamento già periziato con la procedura 187/2019, di forma pressoché rettangolare per un estensione complessiva di circa 147 mq, permettendo l'accesso all'appartamento stesso.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio Servizi Catastali, Comune di Fucecchio (FI), i beni pignorati sono così individuati, risultando intestati fino alla data 04.12.2019 a:

- ***** nata a ***** (**) il ***** , C.F.: ***** , proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

In data 04/12/2019 il bene risulta così censito:

Resedi: Catasto Fabbricati, Comune di Fucecchio, foglio 32, particella 338, 342, 347, via Romana Lucchese 134, area urbana, superficie 147 mq.



Alla data del 14.06.2024 i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 30.06.2020, Registro Generale 9439, Registro Particolare 6284.

QUESITO n. 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);

RISPOSTA:

In riferimento al pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 30.06.2020, Registro Generale 9439, Registro Particolare 6284, si precisa che i beni pignorati risultano intestati a:

- ***** nata a ***** (**), il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Pertanto, il pignoramento immobiliare del 30.06.2020 riguarda la quota di 1/1 di proprietà del bene sopra descritto.

QUESITO n. 3)

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

RISPOSTA:

Si precisa che la sig.ra ***** proprietaria per la quota di 1/1 dell'immobile in oggetto, ne è divenuta in possesso in forza del seguente titolo:

- **Atto di divisione del 06.08.2013, repertorio n.131827, notaio Leonardo Ruta di Fucecchio, trascritto alla Conservatoria di Pisa il 12.08.2013 registro particolare 9216, registro generale 12981 (vd. copia informe Atto di compravendita in Altri documenti).**



QUESITO n. 4)

provveda a 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;

RISPOSTA:

Trattasi di **resedi** siti nel Comune di Fucecchio (FI), via Romana Lucchese n°138, facenti parte di un appartamento già periziato con la procedura 187/2019, di forma pressoché rettangolare per un estensione complessiva di circa 147 mq, permettendo l'accesso all'appartamento stesso.

Il resede identificato dalla particella 338, di forma irregolare, è in parte pavimentato in porfido e in parte con sistemazione a verde, permette l'accesso all'appartamento mediante scale esterne per il raggiungimento del piano primo.

Il resede identificato dalla particella 342, di forma pressoché rettangolare, è con sistemazione a verde, su cui insiste solo per una porzione un piccolo manufatto prefabbricato in legno non urbanisticamente regolare.

Il resede identificato dalla particella 347, di forma rettangolare, è pavimentato in porfido e permette l'accesso alla cucina dell'appartamento posta nel locale del piano terra.

QUESITO n. 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 e data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato del coniuge



separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

RISPOSTA:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano occupate dalla legittima proprietaria, da sua figlia, da entrambi i genitori e dal marito (come visibile dai certificati di residenza allegati alla procedura RG 187/2019).

QUESITO n. 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 d. att. c. civ.;
- atti di asservimento urbanistici, 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).

RISPOSTA:

Risultano solo vincoli di natura condominiale concernenti le aree a comune con gli altri condomini e la gestione degli spazi condominiali, come il resede esterno.

QUESITO n. 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 d'iscrizione) che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà, indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.



RISPOSTA:

Dalla documentazione presente nel fascicolo disponibile per l'espletamento della consulenza tecnica del C.T.U. e dalla personale verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, al nominativo [REDACTED] risultano:

Iscrizioni contro:

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/2013 - Registro Particolare 1099
Registro Generale 6761 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Repertorio 131406/32747 del 06/05/2013 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in FUCECCHIO (FI)
- ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2017 - Registro Particolare 3277
Registro Generale 19103 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio
3634 del 18/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO
Immobili siti in FUCECCHIO (FI)

Trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/03/2019 - Registro Particolare 4213
Registro Generale 6092 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI
APPELLO DI FIRENZE Repertorio 2755 del 14/03/2019 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in FUCECCHIO (FI) (*appartamento R.G. 187/2019*)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/06/2020 - Registro Particolare 5733
Registro Generale 8651 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI
APPELLO DI FIRENZE Repertorio 3049 del 26/05/2020 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in FUCECCHIO (FI)
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n.6284 del 30/06/2020



- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/06/2020 - Registro Particolare 6284
Registro Generale 9439 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI
APPELLO DI FIRENZE Repertorio 3049 del 26/05/2020 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in FUCECCHIO (FI) (*resedi R.G. 181/2020*)

QUESITO n. 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 pignorati.

RISPOSTA:

Per l'immobile in oggetto, non essendo mai stato nominato un amministratore di condominio, non è stato possibile reperire importi di gestione o manutenzione dell'immobile che avessero valenza attendibile.

QUESITO n. 9)

Verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di 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.



RISPOSTA:

A seguito di richiesta inoltrata al Comune di Fucecchio inoltrata in data 12.06.2024 veniva rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica dei tre resedi in oggetto in data 18.06.2024. In particolare viene certificato che i terreni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio al foglio di mappa n.32, particelle 338, 342 e 347 ricadono urbanisticamente in:

- **Zona B8, Edilizia Minore** (interna al limite degli insediamenti);
- **Vincolo idrogeologico**, R.D. 30.12.1923 n.3267 e R.D. 16.05.1926 n.1126;
- **UTOE 10, Torre, Massarella Vedute**;
- **Sistemi insediativi art. 30 PTCP**, Strade di rilievo sovcomunale (Strada Provinciale) ed Infrastrutture stradali da potenziare;
- **UTOE F3 Collinare Agricolo**, Aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

Si precisa inoltre che su una porzione della particella 342 insiste un manufatto provvisorio in legno per il rimessaggio dei macchinari atti alla sistemazione dei resedi, non urbanisticamente conforme, di cui si prevede la rimozione per garantire la legittimità urbanistica.

Viene considerato quindi un importo di **€ 1.000,00** a carico dell'acquirente per la rimozione del manufatto in legno sopra descritto.

QUESITO n. 10)

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

RISPOSTA:

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età



del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; avendo consultato le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (valore di mercato compreso tra € 1.000 e € 1500 al mq lordo), avendo consultato numerose inserzioni immobiliari similari su siti specifici quali [REDACTED] e [REDACTED] (valore di mercato compreso tra € 1.100 e € 1.500 al mq netto), dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi immobiliari di fabbricati paritetici nel Comune di Fucecchio, zona Le Vedute, si è stabilito in € 1.200,00 al mq lordo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, come già indicato nella stima dell'appartamento nella procedura R.G. 187/2019.

Considerando la superficie ragguagliata dei resedi si ottiene:

<i>Sup. resedi (147,00 mq x 0,08)</i>	=	11,76 mq +

Totale superficie lorda ai fini del calcolo	=	11,76 mq

Valore al mq: € 1.200 x 11,76 mq = € 14.000,00 (arrotondato per difetto)

VALORE DI MERCATO DEL BENE:

€ 14.000,00 (euro quattordicimila/00).

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

Considerando il valore attribuito all'appartamento nell'ambito della procedura R.G. 187/2019 pari a € 147.000,00 (euro centoquarantasettemila/00) dato che il compendio costituirà un unico lotto tra appartamento e resedi, si ottiene che il valore di mercato dei beni costituenti il LOTTO UNICO (appartamento + resedi) è pari a:

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO:

€ 161.000,00 (euro centosessantunomila/00).

QUESITO n. 11)

Indicare il **prezzo a 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.

RISPOSTA :

Dal valore di mercato del bene anzidetto va detratto l'importo di € 1.000,00 per la rimozione del manufatto di legno, (come meglio specificato nelle risposte ai *Quesito n. 9*), pertanto:

<i>Valore</i>	=	€ 14.000,00 -
<i>Rimozione manufatto abusivo</i>	=	€ 1.000,00 -
Totale valore corrente di mercato	=	€ 13.000,00

VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:

€ 13.000,00 (euro tredicimila/00).

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 10% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:

€ 13.000,00 - 10% = € 12.000,00 (arrotondato per difetto)

VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':

€ 12.000,00 (euro dodicimila/00).

Considerando il valore a base d'asta attribuito all'appartamento nell'ambito della procedura R.G. 187/2019 pari a € 128.000,00 (euro centoventottomila/00) dato che il compendio costituirà un unico lotto tra appartamento e resedi, si ottiene che il valore a base d'asta dei beni costituenti il LOTTO UNICO (appartamento + resedi) è pari a:

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO:

€ 140.000,00 (euro centoquarantamila/00).



QUESITO n. 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 le 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;
- indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

RISPOSTA:

Il bene risulta appetibile sul mercato, se esteso il pignoramento alle particelle che acconsentono all'accesso al fabbricato intestate all'esecutata.

a) il valore della quota pignorata:

Si ricorda che il bene risulta così intestato:

- ***** nata a ***** (***) il *****, C.F.: *****, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Pertanto, il pignoramento immobiliare del 30.06.2020 riguarda la quota di 1/1 di proprietà del bene sopra descritto.

b) divisione del compendio:

L'immobile per le sue caratteristiche e conformazione fisica non risulta divisibile.

c) regime impositivo:

Per quanto riguarda l'appartamento e i resedi in oggetto la vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A., ma ha un'imposta di registro del 9% (2% se prima casa), imposta ipotecaria di € 50,00 (€ 200,00 se prima casa), imposta catastale di € 50,00 (€ 200,00 se prima casa).



QUESITO n. 13)

Provveda l'esperto, ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).

RISPOSTA:

Risposta non dovuta (trattasi di lotto unico).



La presente relazione, completa dei relativi allegati, viene inviata a mezzo raccomandata all'esecutato ed a seguito della trasmissione telematica tramite Consolle PCT Opendotcom / Processo Civile Telematico, viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze (Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari) in copia originale cartacea ed epurata per il Giudice esecutivo, allo *Schema riassuntivo C.T.U.* ed alla copia degli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (Inizio operazioni peritali) e del deposito telematico di cui ai punti 11 e 13 del *Verbale di giuramento dell'esperto proc. 181/2020 R.G.*

Si ritiene con ciò di aver assolto l'incarico affidato.

Empoli, lì 03/07/2024

Il C.T.U.

Arch. Leonardo Maestrelli

INDICE ALLEGATI COPIA INTEGRALE:

- documentazione fotografica;
- documentazione catastale (estratti di mappa, planimetrie, visure);
- conservatoria dei R.R. II. di Firenze (ispezioni ipotecarie);
- documentazione urbanistica;
- altri documenti (copia informale atto di trasferimento, certificati di residenza, verbale di sopralluogo C.T.U.);
- copia notifiche (inizio operazioni peritali, deposito telematico P.C.T. [*], invio copia della relazione di stima all'esecutato).

a parte:

- schema riassuntivo C.T.U.;
- copia notifiche (inizio operazioni peritali, deposito telematico P.C.T. [*], invio copia della relazione di stima all'esecutato).

[*] prova deposito *Processo Civile Telematico* allegata solo a copia integrale cartacea;

- prova invio copia della relazione di stima all'esecutato allegata solo a copia integrale cartacea depositata presso la Cancelleria.

