

# Relazione di stima (copia notifiche)

---

**Tribunale Ordinario di Firenze  
Esecuzione immobiliare**

**Proc. n. 187/2019 R.G.**

\*\*\*\*\*

*contro*

\*\*\*\*\*

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

Empoli, lì 05/12/2019

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



**Indice - Relazione di stima Esecuzione Immobiliare Proc. 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

*Quesito n. 1)* pag. 9

*Quesito n. 2)* pag. 11

*Quesito n. 3)* pag. 11

*Quesito n. 4)* pag. 12

*Quesito n. 5)* pag. 15

*Quesito n. 6)* pag. 16

*Quesito n. 7)* pag. 16

*Quesito n. 8)* pag. 18

*Quesito n. 9)* pag. 19

*Quesito n. 10)* pag. 22

*Quesito n. 11)* pag. 23

*Quesito n. 12)* pag. 24

*Quesito n. 13)* pag. 25

**Sintesi allegati copia integrale** pag. 26

- *Documentazione fotografica* a seguire

- *Documentazione catastale* a seguire

- *Documentazione urbanistica* a seguire

- *Conservatoria dei RR.II. di Firenze* a seguire

- *Altri documenti* a seguire

- *Copia notifiche* a seguire



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE****TERZA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI****Procedimento n.:** 187/2019 del R.G.

\*\*\*\*\*

*contro*

\*\*\*\*\*

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Pasqualina Principale**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 18.06.2019 dal Signor Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Pasqualina Principale, 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'intestataro 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 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.

**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 24/07/2019 e che le medesime sono terminate in data 05.12.2019, il C.T.U. riporta quanto segue:

- *il sottoscritto procedeva a dar corso alle operazioni peritali per rispondere ai quesiti posti: effettuava tre 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 20/09/2019 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.





**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'intestataro 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 **appartamento** sito nel Comune di Fucecchio (FI), via Romana Lucchese n°138, facente parte di un più ampio fabbricato, composto da una cantina al piano seminterrato, una cucina al piano terra, soggiorno cucina, camera matrimoniale, camera singola, disimpegno, bagno e terrazzo al piano primo, cinque locali al piano sottotetto, tutti serviti da scala interna a chiocciola, compreso scale private esterne per il raggiungimento diretto del piano primo.

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 23.07.2019 a:

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



La planimetria catastale dell'unità immobiliare alla data del 23.07.2019 risulta *non conforme* per lievi modifiche interne e di altezze interne come meglio chiarito al successivo Quesito n.9 della presente stima.

Pertanto vengono stimati i costi necessari per la variazione della planimetria catastale rappresentante l'unità abitativa tramite modello DOC.FA., comprensivi dei relativi diritti di segreteria, pari ad € 500,00 a carico dell'acquirente.

In data 23/07/2019 il bene risulta così censito:

**Appartamento:** Catasto Fabbricati, Comune di Fucecchio, foglio 32, particella 284, subalterno 500, via Romana Lucchese, piano S1-T-1-2, cat. A/2, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 136 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 133 mq, rendita catastale € 553,90.

L'unità immobiliare confina con: altre unità immobiliari, via Romana Lucchese salvo se altri o migliori confini.

Sono inoltre presenti i seguenti beni a comune non censibili:

- BCNC foglio 32, particella 284, subalterno 502, resede a comune dei subb. 303, 304, 305, 306, 308, 500, 501.

Si precisa che con atto di divisione della corte comune (ex part. 284 sub. 307) del notaio [REDACTED] di F [REDACTED] del 06.08.2013 rep. 131827, trascritto alla Conservatoria di Pisa il 12.08.2013 reg. part. 9216, reg. gen. 12981, alla \*\*\*\*\* veniva assegnata in proprietà esclusiva, un'area urbana ad uso corte rappresentata ala Catasto Fabbricati di Fucecchio nel foglio 32, p.lle 338, 342 e 347 graffate, della consistenza di 147 mq. Le suddette aree urbane risultano le corti esclusive del piano terra che consentono tra l'altro l'accesso al fabbricato pignorato: la particella 338 alle scale esterne per il raggiungimento del piano primo, la particella 347 alla cucina posta nel locale del piano terra. **Si precisa infine che tali particelle non sono state oggetto del presente pignoramento immobiliare, ma che risultano indispensabili per l'accesso al fabbricato stesso.**

Alla data del 23.07.2019 i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 29.03.2019, Registro Generale 6092, Registro Particolare 4213.



**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);

**RISPOSTA:**

In riferimento al pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 29.03.2019, Registro Generale 6092, Registro Particolare 4213, 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 29.03.2019 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 compravendita del 06.05.2013, repertorio n.131405/32746, notaio [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di Pisa il 10.05.2013, registro particolare 4658, registro generale 6760 (vd. copia informata 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 **appartamento** sito nel Comune di Fucecchio (FI), via Romana Lucchese n°138, facente parte di un più ampio fabbricato, composto da una cantina al piano seminterrato, una cucina al piano terra, soggiorno cucina, camera matrimoniale, camera singola, disimpegno, bagno e terrazzo al piano primo, cinque locali al piano sottotetto, tutti serviti da scala interna a chiocciola, compreso scale private esterne per il raggiungimento diretto del piano primo.

L'accesso al fabbricato principale avviene da via Romana Lucchese n.138, strada periferica del Comune di Fucecchio ad alta percorrenza, priva di parcheggio su entrambi i lati della carreggiata.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto si presenta con caratteristiche architettoniche semplici trattandosi di edilizia realizzata a fine anni '50. L'aspetto esterno è caratterizzato dall'uso di intonaco civile tinteggiato di color giallo chiaro, da una gronda della copertura in calcestruzzo intonacato e tinteggiato e da una balza a terra rivestita in pietra. Gli infissi sono di legno, muniti di persiana di color verde.

Esternamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di medio-basso livello e risulta attualmente in sufficienti condizioni di manutenzione ad esclusione di alcune porzioni di facciata e del terrazzo leggermente carenti.

Dal cancello a comune posto sulla pubblica via Romana Lucchese, si accede alla corte a comune dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto. L'accesso all'appartamento avviene o attraverso le scale esterne per il piano primo, raggiungibili da un'area



urbana esclusiva o da una porta finestra per il piano terra raggiungibile anch'essa da un'area urbana ad uso esclusivo.

Partendo proprio dal piano terra, è presente un unico locale ad uso cucina della superficie interna di circa 13,60 mq e un'altezza interna di circa 3,20 m ove sono presenti un camino e una scala a chiocciola interna per il raggiungimento di tutti gli altri piani. Scendendo mediante la scala a chiocciola è possibile raggiungere il piano seminterrato ad uso cantina della superficie interna di circa 8,20 mq e un'altezza interna di circa 2,08 m, munita di illuminazione naturale grazie ad un'apertura a bocca di lupo presente su una delle pareti.

Percorrendo le scale a chiocciola o come già detto le scale esterne al fabbricato è possibile raggiungere l'appartamento vero e proprio. Allo sbarco delle scale esterne è presente un balcone di circa 9,30 mq che permette di raggiungere il portoncino di accesso all'appartamento. Dall'ingresso (circa 6,60 mq) è possibile accedere al locale soggiorno con angolo cottura (circa 16,80 mq) e al disimpegno della zona notte (circa 6,00 mq) che acconsente alla distribuzione di una camera matrimoniale (16,80 mq), ad una camera singola (circa 11,00 mq) al servizio igienico munito di finestra (circa 5,50 mq) e alle scale a chiocciola. Tutti i locali presenti al piano primo hanno un'altezza interna di circa 3,00 m.

Percorrendo infine le scale a chiocciola è possibile raggiungere il piano sottotetto, ove sono presenti cinque locali distinti di cui uno attrezzato a servizio igienico. La copertura è a gronda costante con falde a padiglione che determinano un'altezza interna di circa 0,60 m, quella minima, a circa 2,20 m quella massima. Per cui considerando le zone con altezza superiore a 1,50 m si determina una superficie utilizzabile del sottotetto di circa 28,50 mq.

Le finiture interne sono le seguenti:

- Il pavimento della cucina al piano terra, del soggiorno cucina, dell'ingresso e del disimpegno del piano primo è realizzato con piastrelle in ceramica di formato circa 30x30 cm di colore chiaro disposte a disegno semplice;
- Il pavimento delle camere e di parte dei locali del sottotetto è realizzato in parquet, scuro a listoncini nelle camere, chiaro a listoni nel sottotetto.
- Il servizio igienico è munito di pavimento e rivestimento alle pareti con piastrelle in ceramica sempre di colore chiaro disposte a disegno



semplice ed è inoltre dotato di sanitari all'apparenza funzionanti: un lavabo, due vasi sanitari e una vasca;

- il riscaldamento dei locali è affidato ad una caldaia autonoma a metano posta nel sottotetto, con distribuzione mediante radiatori in ghisa;
- gli impianti tecnologici, elettrici, TV, telefonici ed idraulici sono del tipo tradizionale sottotraccia;
- l'impianto di smaltimento dei reflui è costituito da fossa biologica con pozzetto degrassatore esclusivo con smaltimento a dispersione.

Internamente, la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di medio-basso livello e risulta attualmente in sufficienti condizioni di manutenzione.

La destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Fucecchio è *residenziale*.



**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:**

L'unità immobiliare risulta occupata dalla legittima proprietaria, da sua figlia, da entrambi i genitori e dal marito (*vedasi certificato di residenza allegato in altri documenti*).

**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.



**UESITO 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.

**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 Pisa, dall'anno 1996, al nominativo \*\*\*\*\* 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, di € 220.000,00 di cui € 110.000,00 di capitale, a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (\*\*), codice fiscale \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 di proprietà: fabbricati siti in Fucecchio, rappresentati al foglio di mappa n°32, p.lla 284, sub. 500 *(bene oggetto della presente stima)*;
- 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, di € 35.000,00 di cui € 27.903,00 di capitale, a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (\*\*), codice fiscale \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 di proprietà: fabbricati siti in Fucecchio, rappresentati al foglio di mappa n°32, p.lla 284, sub. 500,





p.lle 338, 342, 347 *(bene oggetto della presente stima e altre aree urbane)*;

#### **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, a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (\*\*), codice fiscale \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 di proprietà: fabbricati siti in Fucecchio, rappresentati al foglio di mappa n°32, p.lla 284, sub. 500 *(bene oggetto della presente stima)*.



**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:**

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Fucecchio, risultano presenti i seguenti titoli abilitativi:

- **Pratica Edilizia n.102 del 1954**, relativa alla realizzazione del fabbricato originario contenente l'unità immobiliare in oggetto;
- **Licenza Edilizia n.47 del 10.07.1957**, relativa all'ampliamento del fabbricato contenente l'unità immobiliare in oggetto;
- **Licenza Edilizia n.30 del 09.03.1965**, relativa alla sopraelevazione del fabbricato contenente l'unità immobiliare in oggetto;
- **Autorizzazione Edilizia n.46 del 09.05.1987**, relativa a modifiche interne ed esterne dell'unità immobiliare in oggetto;
- **Abitabilità del 03.05.1971**, relativa alla autorizzazione edilizia suddetta.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Fucecchio non risultano altri titoli abilitativi, né certificati di abitabilità per l'unità immobiliari in oggetto.

Confrontato lo stato dei luoghi con i titoli abilitativi legittimi rilasciati per le attività edilizie di cui sopra, si precisa che per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto, risultano le seguenti differenze, in particolare:



- al piano seminterrato la cantina risulta di dimensioni inferiori allo stato licenziato per circa 30 cm per lato; l'altezza interna risulta inferiore di circa 12 cm rispetto allo stato licenziato; sono inoltre presenti delle spallette in muratura che contengono la scala a chiocciola, non presenti nello stato licenziato;
- al piano terra, nella cucina sono presenti modeste differenze nelle dimensioni interne del locale rientranti nelle tolleranze ammesse dai regolamenti vigenti;
- al piano primo risultano lievi differenze nelle dimensioni interne del disimpegno e del servizio igienico nell'ordine dei 10/15 cm, pur rimanendo corretta la sagoma del fabbricato; allo stato dei luoghi non risultano essere state realizzate le mazzette in muratura presenti nei titoli edilizi del bagno e del disimpegno;
- il piano sottotetto non è stato mai rappresentato nei titoli edilizi, si rileva però la presenza di un servizio igienico in uno dei locali del sottotetto che dovrà essere rimosso perché in contrasto con i vigenti regolamenti e normative.

Per quello che è stato possibile appurare fermo restando che non è questa la sede corretta per approfondire l'esame di perfetta corrispondenza urbanistica, per poter rendere l'unità immobiliare urbanisticamente conforme si ritiene che possa essere sufficiente presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Fucecchio una richiesta di "Attestazione di Conformità", ai sensi dell'art. 209 della Legge Regione Toscana n.65 del 2014. Premesso che la quantificazione onerosa della sanatoria spetta all'Ufficio Tecnico Comunale a fronte di computo metrico estimativo redatto da tecnico incaricato, considerando una sanzione media applicata dal Comune, il costo dei diritti di segreteria per la presentazione delle istanze, il costo del Tecnico professionista da incaricare per redigere la pratica in sanatoria al Comune di Fucecchio, utile a legittimare urbanisticamente quanto rilevato, viene stimato un importo globale pari a **€ 3.000,00 a carico dell'acquirente.**

Si precisa che la cifra indicata è puramente indicativa e basata esclusivamente su considerazioni di massima elaborate dal sottoscritto CTU e che, come già ricordato, la quantificazione onerosa della sanatoria spetta all'Ufficio Tecnico Comunale.



Per quanto riguarda il servizio igienico realizzato nel piano sottotetto, non essendo rispondente alle normative vigenti urbanistiche e igienico sanitarie, non potendolo sanare urbanisticamente dovrà essere rimosso a cura e spese dell'acquirente.

Per tanto si ritiene che il costo per la rimozione dei sanitari e dell'impiantistica presente, compreso il ripristino delle murature e degli intonaci, viene stimato un importo globale pari a **€ 1.500,00 a carico dell'acquirente.**



**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 immobiliare.it e casa.it (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.

|   |   |            |
|---|---|------------|
| <i>Sup. lorda appartamento</i>              | = | 96,39 mq + |
| <i>Sup. ragg. cantina (13,70 x 0,50)</i>    | = | 6,85 mq +  |
| <i>Sup. ragg. balcone (9,30 x 0,25)</i>     | = | 2,32 mq +  |
| <i>Sup. ragg. sottotetto (28,50x 0,60)</i>  | = | 17,10 mq + |
|   |   | <hr/>      |
| Totale superficie lorda ai fini del calcolo | = | 122,66 mq  |

Valore al mq: € 1.200 x 122,66 mq = **€ 147.000,00** (arrotondato per difetto)

**VALORE DI MERCATO DEL BENE:**

**€ 147.000,00** (eurocentoquarantasettemila/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.



**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 € 500,00 per l'aggiornamento catastale, € 4.500,00 per conformità urbanistica, (come meglio specificato nelle risposte ai *Quesito n. 1) e 9)*, pertanto:

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| <i>Valore</i>                            | = | € 147.000,00 -      |
| <i>Aggiornamento catastale</i>           | = | € 500,00 -          |
| <i>Pratica di sanatoria urbanistica</i>  | = | € 3.000,00 -        |
| <i>Rimozione bagno sottotetto</i>        | = | € 1.500,00 -        |
| <b>Totale valore corrente di mercato</b> | = | <b>€ 142.000,00</b> |

**VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:**

**€ 142.000,00** (eurocentotrentaquattromila/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:

**€ 142.000,00 - 10% = € 128.000,00** (arrotondato per eccesso)

**VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA':**

**€ 128.000,00** (eurocentoventottomila/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 29.03.2019 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 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. 187/2019 R.G.*

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

Empoli, lì 05/12/2019

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 informe 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.

