



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

Proc. 183/2019 R.G.E.

CREDITORI PROCEDENTI

[REDACTED]
[REDACTED]

Avv. Andrea Ancilotti – Avv. Cristina Zanoboni

contro

ESECUTATI

[REDACTED]
[REDACTED]

Avv. Fontanelli Martina

INTEGRAZIONE DI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU Arch. Ing. Andrea Butti

2 aprile 2023



PREMESSA

In data 18 giugno 2019 la Dott.ssa Pasqualina Principale nominava il sottoscritto Ing. Andrea Butti, residente e con studio professionale in Figline e Incisa Valdarno (FI), Via Fiorentina 86 – Figline, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Firenze con il numero 5824 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il numero 8960, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. **183/2019** R.G.E. promossa dai Sigg.ri [REDACTED] contro i Sigg.ri [REDACTED]. Il sottoscritto ha accettato l'incarico e risposto a tutti i quesiti posti dal G.E. mediante il deposito della propria relazione via PCT in data 16-12-2019. A questo ha fatto seguito, il 30-12-2019, la sospensione della procedura.

In occasione dell'udienza del 01-12-2022, stanti le modifiche allo stato dei luoghi intercorse successivamente al deposito dell'elaborato peritale a firma del sottoscritto, la S.V.I. ha disposto che *"il CTU, previo nuovo sopralluogo, provveda ad integrare la perizia in riferimento alla dedotta modifica dello stato dell'immobile, all'esito della esecuzione ex art. 612 cpc, nonché in ordine ad eventuale mutamento di valore del bene alla luce delle predette modifiche"*, assegnando termine per il deposito dell'integrazione al 28-02-2023.

Esaminati i documenti di causa, il sottoscritto CTU ha proceduto ad effettuare il sopralluogo presso i beni in data 27-03-2023, alla presenza del Sig. [REDACTED] quale rappresentante del custode giudiziario nominato I.S.V.E.G. S.r.l. (cfr. Allegato 1).

Tenuto conto delle modifiche intercorse ai beni in oggetto e, conseguentemente, delle differenti informazioni rispetto a quelle nella relazione depositata il 16-12-2019, il



sottoscritto si onora di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie risposte ai quesiti sulla base della seguente articolazione:

<u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</u>	<u>3</u>
<u>2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO</u>	<u>4</u>
<u>3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA</u>	<u>4</u>
<u>4. DESCRIZIONE DEI BENI</u>	<u>5</u>
<u>5. STATO DI POSSESSO</u>	<u>7</u>
<u>6. FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</u>	<u>7</u>
<u>7. FORMALITÀ CHE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</u>	<u>7</u>
<u>8. SPESE FISSE DI GESTIONE, CONDOMINIALI E/O PROCEDIMENTI GIUDIZIARI</u>	<u>7</u>
<u>9. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA</u>	<u>7</u>
<u>10. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA</u>	<u>8</u>
<u>11. RIEPILOGO</u>	<u>11</u>
<u>12. NOTE CONCLUSIVE</u>	<u>11</u>
<u>13. ELENCO ALLEGATI</u>	<u>11</u>

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

- *Ubicazione*: i beni sono situati nel Comune di Castelfiorentino (Firenze).
- *Indirizzo e identificazione catastale*: Castelfiorentino (FI), via San Martino n.12/A, piano terzo.

I beni risultano, a seguito di variazione prot. n. FI0051458 in atti dal 19-04-2022 dovuta alle modifiche interne intercorse successivamente al deposito della precedente mia relazione di CTU, correttamente censiti al N.C.E.U. del Comune di Castelfiorentino al Fg. 52, Part. 184, Sub. 502, categoria A/4, classe 2, consistenza **4** vani catastali, superficie catastale totale mq. **48**, rendita **€206,58** (in grassetto i valori variati).



2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il cespite pignorato consiste nella piena proprietà della unità immobiliare sita in Castelfiorentino (Firenze), via San Martino n.12/A, catastalmente descritta sopra.

I dati catastali non corrispondono, per le modifiche descritte al precedente Punto 1, con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento immobiliare promosso dalla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] e residente a [REDACTED], c.f. [REDACTED] e dal Sig. [REDACTED], nato ad [REDACTED], residente in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], residente in [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietaria per 9/10 del dominio diretto, ed il Sig. [REDACTED], nato in [REDACTED], residente in [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietario per 1/10 del dominio diretto, di cui alla trascrizione n.02 del 27-03-2019 presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, al n.2686 R.G. e n.2033 R.P. (cfr. successivo Punto 7). La nota di trascrizione riporta erroneamente, in "Altri dati" della Sezione A, la residenza della Sig.ra [REDACTED] in [REDACTED] anziché in [REDACTED].

La planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio corrisponde allo stato di fatto (eccetto lievi difformità non rilevanti per il trasferimento, ex Circolare n.2/2010 dell'Agenzia del Territorio).

-*Coerenze*: via San Martino, Patrinostro, parti comuni condominiali su più lati, s.s.a.

-*Data della costruzione*: l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 (cfr. successivo Punto 9).

3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA

Gli esecutati, come sopra generalizzati, conseguono la proprietà delle rispettive quote per Cessione di Dominio Diretto dal Sig. [REDACTED], nato ad [REDACTED]



██████████, c.f. ██████████, in forza di atto del ██████████
██████████ ai rogiti Notaio Leonardo Ruta in Fucecchio (FI), rep. 95310, racc. 15219, registrato a Volterra il 12-06-2002 ai nn. 5135 R.G. e 3544 R.P. (cfr. Allegato 9). L'atto riporta che *“non è stato riconosciuto giudizialmente l'eventuale possesso esclusivo, pacifico ed ininterrotto di alcuno degli enfiteuti [...], non più neppure esattamente nominativamente individuabili o comunque rintracciabili.”*

Al Sig. ██████████ il dominio diretto è pervenuto per acquisto dal Comune di Castelfiorentino in forza di atto ai rogiti Notaio Arangio di Castelfiorentino del 06-02-1997, giusti titoli ultraventennali.

4. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

-descrizione della zona: L'edificio di cui i beni fanno parte è situato nel centro storico di Castelfiorentino (Firenze) e precisamente al civico 12/A di via San Martino, in un'area urbanizzata in tempi remoti ed oggi a prevalente destinazione residenziale. Si trova a breve distanza da tutti i servizi (municipio, supermercato, tabaccheria, negozi, ecc.) raggiungibili a piedi, con l'auto o con i mezzi pubblici. Empoli è raggiungibile in auto in 22 minuti (18,1 km), percorrendo la Strada Regionale 428 di Val d'Elsa, oppure in 14 minuti in treno. Per raggiungere il centro di Firenze, percorrendo la SR 428 e la Strada di Grande Comunicazione Firenze-Pisa-Livorno, sono necessari 55 minuti (49,6 km).

-caratteristiche sommarie: l'unità immobiliare pignorata si trova al piano terzo (ultimo) e fa parte di un più ampio edificio condominiale, non dotato di ascensore, destinato a civile abitazione di quattro piani fuori terra. L'edificio, che presenta i caratteri dell'edilizia storica, è rifinito esternamente in intonaco tintecciato in colore giallo ed ha una copertura a falde con manto in laterizio. Dal portoncino di ingresso condominiale in legno si raggiunge la scala, costituita da una successione di rampe rivestite in cotto pretrattato. Giunti al terzo piano, sempre percorrendo la scala condominiale, si trovano le due porzioni dell'unità immobiliare in oggetto, che sono poste sulla destra e sulla



sinistra del pianerottolo a comune (e che sono, da esso, separate). Una delle due porzioni affaccia la pubblica via San Martino, l'altra è prospiciente via F. Bertini.

-caratteristiche planimetriche dell'edificio con accessori e pertinenze: l'ingresso della unità prospiciente via San Martino (contrassegnata con la lettera "A" nella planimetria in Allegato 3) avviene dall'apertura attestante il pianerottolo sul lato sinistro. Oltrepassato l'ingresso, si accede all'unico vano. L'ingresso all'unità sul lato opposto, invece, avviene dall'apertura sul lato destro dello stesso pianerottolo. Varcato l'ingresso, si raggiunge un vano e, mediante una porta interna, il secondo vano ed ultimo vano. Sempre dal pianerottolo a comune, tramite una ulteriore rampa, si raggiunge il locale ex-bagno, che è posto ad una quota più alta. I locali sono internamente rifiniti ad intonaco civile tinteggiato in colore bianco e la pavimentazione è in cotto pretrattato. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane esterne "alla fiorentina". L'unità, a seguito delle modifiche di cui in premessa, non dispone di impianti funzionanti (si segnala la rimozione di parte degli impianti elettrico e idrotermosanitario, oltre all'impianto impianto telefonico, citofono e antenna tv) e dei prescritti requisiti igienico-sanitari per poter essere utilizzata come appartamento. Allo stato attuale, essa può essere utilizzata solo come ripostiglio/magazzino.

Le superfici nette dei vani risultano (cfr. Allegato 3):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
TERZO	1	RIPOSTIGLIO	18,77	2,65
	2	RIPOSTIGLIO	8,18	2,65
	3	RIPOSTIGLIO	10,50	2,65

La superficie interna netta calpestabile è pari a mq. 37,45. La superficie lorda è di complessivi mq. 45,08. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è buono. L'appartamento è complessivamente in mediocri condizioni, stante anche la



presenza di condensa nelle pareti verso l'esterno dei locali n.1 e n.2 (cfr. documentazione fotografica in Allegato 4).

5. STATO DI POSSESSO

I beni risultano liberi.

6. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

7. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE E NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Il bene è oggetto della seguente formalità non opponibile all'acquirente:

- PIGNORAMENTO promosso dai creditori procedenti, sopra generalizzati, contro gli esecutati, sopra generalizzati, di cui alla trascrizione n.02 del 27-03-2019 presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, al n.2686 R.G. e n.2033 R.P. Grava sulla piena proprietà dell'immobile identificato sopra.

Detto pignoramento è originato dalla Sentenza n.2305/2015 pubblicata il 25-06-2015 di cui alla procedura n.91014/2009 R.G. del Tribunale di Firenze, rep. 5169/2015 del 25-06-2015, munita di formula esecutiva in data 22-05-2018 e notificata in data 12-07-2018. Conseguente Atto di Precetto notificato il 12-12-2018, inutilmente intimato, per il pagamento della complessiva somma di €5.698,17.

8. SPESE FISSE DI GESTIONE, CONDOMINIALI E/O PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non risulta alcuna gestione condominiale.

L'altro procedimento (Proc. n.3393/18 R.G.E.), in esecuzione della Sentenza n.2305/2015 e mediante il quale il bene è stato ridotto in pristino, è concluso (cfr. PEC dell'Avv. ██████████ del 31-03-2023 in Allegato 8).

9. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Dalla ricerca archivistica presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'unità risulta edificata in data anteriore al 1 settembre 1967. Risulta reperibile in archivio la seguente pratica:



- D.I.A. n.633/2001 Prot. 14406 del 13-11-2001 relativa a “Esecuzione di modifiche interne ad un appartamento di civile abitazione in via San Martino n.12” a firma Geom. [REDACTED] (cfr. Allegato 7). La pratica si riferisce sostanzialmente alla realizzazione di un servizio igienico, ad uso esclusivo dell'appartamento, al posto del vano precedentemente adibito a soffitta. Rispetto agli elaborati grafici lo stato di fatto risulta difforme per la tramezzatura nel vano n.2, costituito in realtà da un locale unico (soggiorno con angolo cottura) e non suddiviso in “cucina” e “pranzo” e come rappresentato in Allegato 3.

La pratica risulta oggetto di richiesta di integrazione documentale da parte dell'Amministrazione del 18-12-2001 (relativa al pagamento dei diritti di segreteria; all'attestazione del deposito di pratica strutturale c/o Genio Civile; dimostrazione di verifica rapporto aeroilluminante del locale bagno; dettaglio del sistema di smaltimento reflui domestici) che nel fascicolo visionato non risulta effettuata. Pertanto, la pratica non è stata definita.

- C.I.L.A. per lavori di manutenzione straordinaria ex art. 135, comma 2, lett. b) della L.R. n.65/2014 depositata dal Geom. [REDACTED] relativa alle modifiche di riduzione in pristino delle parti comuni illegittimamente occupate in esecuzione della Sentenza n. 2305/2015, richiamate al Punto precedente.

Non risulta reperibile l'Attestazione di Abitabilità/Agibilità.

Gli impianti non risultano provvisti di Dichiarazione di Conformità.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è reperibile.

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, a firma del Geom. [REDACTED], corrisponde allo stato di fatto (eccetto lievi difformità non rilevanti per il trasferimento, ex Circolare n.2/2010 dell'Agenzia del Territorio).

10. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA

Valore finale di mercato dei beni: In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dei beni in esame si rende necessaria la scelta dell'idonea



metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima attraverso il procedimento per “comparazione diretta”, che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d’uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. Procedimento di stima:

$$V_{m_b} = p_o \times S_b$$

V_{m_b} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

p_o = Prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

S_b = Superficie commerciale convenzionale del bene.

La valutazione dei beni in oggetto è stata formulata con riferimento a fonti dirette (compravendite recenti di beni simili, offerte di vendita, perizie estimative) ed indirette (Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio, Banca Dati per l’Edilizia del Sole 24 Ore, periodici specializzati).

Tra le fonti dirette esaminate, in questa sede si riportano due offerte di vendita di immobili con caratteristiche simili per localizzazione, destinazione d’uso, tipologia, metratura e capacità di reddito:

- *“Vendo fondo vari usi frazione Dogana collegata alla nuova strada regionale e fi-pi-li, parcheggio circostante, mq. 23 privato vende senza intermediari.”*

Questo annuncio è stato inserito alla pagina web raggiungibile all’indirizzo <https://www.idealista.it/immobile/22326996/> in data 02/04/2023 da inserzionista privato.

Il prezzo proposto è pari ad €9.800 (euro Novemilaottocento), quindi circa €430 (euro Quattrocentotrenta) per metro quadrato lordo ragguagliato (superficie commerciale convenzionale). L’immobile e la sua valutazione si ritengono confrontabili per destinazione d’uso, finiture, disposizione planimetrica e capacità di reddito.



• “Vendesi piccola ma graziosa tavernetta di mq. 11, con rifiniture di pregio e bagno. Soffitto sabbiato con volta a mattoni a vista. Ingresso singolo, direttamente dalla strada, tramite luminosa porta a vetri in legno. Prezzo €8.000.”

Questo annuncio è stato inserito alla pagina web raggiungibile all'indirizzo <https://www.immobiliare.it/annunci/84958740/> in data 05/05/2022 da inserzionista privato. Il prezzo proposto è €8.000 (euro Ottomila), quindi €730 (euro Settecentotrenta) per mq. lordo (superficie commerciale convenzionale). Si ritiene confrontabile con il bene in esame per localizzazione, finiture e capacità di reddito.

Il prezzo medio ottenuto al metro quadro lordo, corrispondente alla superficie commerciale convenzionale di riferimento per la presente stima, risulta di circa **€580** (euro Cinquecentottanta): questo valore risulta di poco più alto rispetto ai valori forniti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che forniscono una quotazione per gli immobili a destinazione “Magazzino” (aggiornata al secondo semestre 2022) compresa tra €450 ed €900 al metro quadrato lordo. Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si assume il valore di **€600** (euro Seicento) al mq. lordo.

Utilizzando i dati sopra ricavati, nella seguente tabella si fornisce il valore di mercato (**V_m**) aggiornato al mese di **aprile 2023**:

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (MQ. LORDI) S_b	VALORE
LOTTO UNICO	RIPOSTIGLI (PIANO TERZO)	€ 600	mq. 45,08	€ 27.048
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) V_m				€ 27.000

Considerando le particolari modalità di acquisto, i tempi ristretti per il pagamento, le rigide modalità di trasferimento previste in caso di vendita all'asta, si considera un abbattimento di circa il 7,40% per determinare il seguente



PREZZO BASE D'ASTA di €25.000

(Euro Venticinquemila/00)

Il bene non è convenientemente divisibile.

Regime impositivo della vendita.

Il regime di tassazione attuale ordinario prevede, essendo i proprietari (esecutati) persone fisiche, sia per cessione ad altro privato che a società, le seguenti imposte:

Imposta di Registro	9% del valore di aggiudicazione (minimo di €1.000)
Imposta Ipotecaria	€50
Imposta Catastale	€50

11. RIEPILOGO

LOTTO UNICO - Piena proprietà del dominio diretto su unità immobiliare costituita da n. 3 vani ad uso ripostigli-magazzini al piano terzo sita in Castelfiorentino (FI), via San Martino n.12A, individuata al N.C.E.U. dello stesso comune al Fg. 52, Part. 184, Sub. 502. I beni risultano liberi. Mediocri condizioni di manutenzione.

Coerenze: via San Martino, Patrinostro, parti comuni condominiali, s.s.a.

Valore di mercato: € 27.000

Prezzo base d'asta: € 25.000

12. NOTE CONCLUSIVE

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio viene depositata tramite servizio telematico PCT in formato digitale con allegati, oltre una copia epurata dei dati sensibili.

Ritenendo di aver espletato il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

13. ELENCO ALLEGATI

- All. 1 – Comunicazioni
- All. 2 – Verbale di sopralluogo del 27-03-2023
- All. 3 – Elaborati grafici
- All. 4 – Documentazione fotografica (n.64 foto)



All. 5 – Documentazione catastale

All. 6 – Copia C.I.L.A. redatta dal Geom. Biagio Centola per il Tribunale di Firenze

All. 7 – Atto di provenienza

All. 8 – PEC Avv. Zanoboni del 31-03-2023 su Proc. n.3393/18 R.G.E. (conclusa)

Firenze, lì 2 aprile 2023.

Il C.T.U. Arch. Ing. Andrea Butti

