

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° 423/2013 RG**

promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Lucia Schiaretti

CTU: Dott. arch. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Rinvio : 12/05/2015

**Premessa**

La sottoscritta Dott. Arch. [REDACTED], nata a [REDACTED], libero professionista con studio in Firenze, [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n. [REDACTED] ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al n. [REDACTED], in data 4 aprile 2014 è stata nominata dal G.E. Dott.ssa Lucia Schiaretti quale CTU nell'ambito della procedura di Esecuzione Immobiliare, proc. n. 423/2013 R.G.

promossa da: [REDACTED]  
[REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

All'atto del giuramento di rito, il giudice ordinava all'esperto:

1) . di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

2) . di effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

3) . di accedere all'immobile con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo; b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore; c) ove in sede di sopralluogo preavvisato il debitore sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata; d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal C.T.U. ed al più presto depositate in Cancelleria.

4) . di avvertire immediatamente il creditore procedente e questo Giudice, allo scopo di valutare l'anticipazione della nomina di un custode in persona di soggetto diverso dal debitore: a) in caso di impossibilità o difficoltà di accesso all'immobile e di provvedere nel caso all'uso della Forza Pubblica come da successiva autorizzazione; b) in caso di esistenza di contratti di locazione in corso o di occupazione senza titolo.

5) . Di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

6) . di ricevere dal debitore eventuale richiesta di essere autorizzato ad abitare l'immobile, ex art. 560 c.p.; tale istanza dovrà essere depositata in cancelleria, a parte, al più tardi al momento della consegna dell'elaborato, unitamente ad una dichiarazione in ordine all'opportunità di mantenere il debitore nella detenzione dell'immobile (indicare, in particolar modo, se il debitore ostacola le operazioni).

Pone all'esperto il seguente quesito:

"Provveda a

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto eseguito; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

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

4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5. provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in

particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;

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

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

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), 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;

8. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

9. indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),
- il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi);

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura;

9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

11. L'esperto dovrà allegare alla relazione:

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema

allegato;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

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

12. effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 45 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di:

1) copia integrale e

2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti;

- di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata;

- di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

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

14. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

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

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

designa

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

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

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

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di €.500,00, da porsi a provvisorio carico del creditore precedente;

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

G) Dispone, altresì, che l'esperto sia presente sempre all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per decidere in ordine alla vendita per fornire chiarimenti che il Giudice dovesse ritenere necessari.

### **CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI**

- In data 28 aprile 2014, la sottoscritta ha effettuato i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, effettuando ed acquisendo le visure e la planimetria catastale e le visure ipotecarie di trascrizioni ed iscrizioni, per verificare l'esistenza di ulteriori formalità a carico dei beni esegutati trascritte in data successiva al pignoramento in oggetto, ed ha acquisito la copia degli atti di provenienza dei beni presso i relativi notai (si allegano copie alla presente);
- in data 19 maggio 2014, ha effettuato comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e della data di sopralluogo all'immobile pignorato, per mezzo di lettera raccomandata a/r al debitore all'indirizzo risultante agli atti, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;
- in data 13 giugno alle ore 10, ha effettuato il sopralluogo all'immobile pignorato alla presenza dell'esecutata Signora [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] (figlio).
- in data 4 giugno 2014, ha effettuato l'accesso agli atti presso gli ufficio di Edilizia Privata e Ufficio Condono del Comune di Fucecchio (FI), per verificare la conformità urbanistico-edilizia degli immobili oggetto di pignoramento (verifiche di cui alle leggi 47/85 e 724/94).

Dopo aver esaminato i documenti depositati ex art. 567 c.p.c , verificando la esatta rispondenza dei dati catastali degli immobili oggetto di procedura esecutiva con i relativi dati riportati nell'atto di pignoramento e con la documentazione acquisita presso i competenti uffici, la sottoscritta C.T.U. è in grado di redigere la seguente relazione tecnica.

## RISPOSTA AI QUESITI

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO CON PRECISAZIONE:

. dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi.

. Indichi altresì, se l'immobile sia **regolare catastalmente**; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene;

indicare specificamente

. se al catasto sono **depositate le planimetrie dell'immobile**,

. se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Trattasi della piena proprietà appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato condominiale ex INA-CASA, sviluppato su tre piani fuori terra, edificato agli inizi degli anni '50, ubicato nel Comune di Fucecchio, in località San Pierino, in via dell'Indipendenza, n. 9 e più precisamente:

1) – Appartamento di civile abitazione, costituente porzione di piccola palazzina condominiale di tipo economico-popolare, con accesso tramite vano scala condominiale, composto da quattro vani compresa cucina, oltre servizi, due disimpegni, veranda-lavanderia, per complessivi sei vani catastali;

2) – garage di mq 25 posto sul tergo del suddetto fabbricato realizzato su corte di proprietà esclusiva di mq 58,80, posta all'interno dello resede condominiale e con

accesso dalla pubblica via tramite passo carrabile condominiale posto a sinistra del civico 9.

#### • DATI CATASTALI:

I beni immobili oggetto di pignoramento risultano censiti (in giusto conto) al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, (codice D815):

##### 1) - ABITAZIONE

foglio	Part.	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	classe	Consist.	R.C.Euro
64	425	5	2		A/3	4	6 vani	573,27

Indirizzo: Via DELL'INDIPENDENZA n. 9 piano 2

dati derivanti da: variazione del 29/11/1990 – n. 60795.1/1990 in atti dal 03/10/2002 (protocollo n. 309025) – Diversa distribuzione degli spazi interni – FRAZIONAMENTO mappali terreni correlati : foglio 64 particella 425

#### • INTESTATI:

*situazione dal 09/12/2005*

\_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ proprietaria per 1000/1000.

dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del \_\_\_\_\_ in atti dal 18/09/2006 (protocollo n. \_\_\_\_\_) registrazione UU sede Empoli VOL. \_\_\_\_\_ DENUNCIA DI SUCCESSIONE.

*situazione dal 29/11/1990*

- 1) - \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ - proprietà per ½ fino 09/12/2005 ;
- 2) - \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ - proprietà per ½ fino 09/12/2005 .

#### • CONFINI:



L'atto di Pignoramento Immobiliare è stato trascritto a Pisa al n. 8605 R.P. n. 12220 R.G. del 02/08/2013 Verbale Di Pignoramento Immobili, effettuato con atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in data 28/05/2013 n. rep. 7838/2013

richiedente: [REDACTED]  
[REDACTED]

a favore: [REDACTED], cod. fisc.

[REDACTED] - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro: [REDACTED] nata [REDACTED]

[REDACTED] - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. I dati indicati nell'Atto di Pignoramento sono esatti e consentono l'univoca identificazione dei beni pignorati.

### **3. ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA**

*segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

L'immobile oggetto di pignoramento come meglio descritto sopra, risulta di piena proprietà di:

[REDACTED] nata a Capannori il [REDACTED]

[REDACTED] - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a seguito dei seguenti titoli di provenienza:

- Quanto alla quota della metà indivisa per acquisto con atto [REDACTED] in data 2 luglio 1981, registrato a Empoli il [REDACTED] vol. I, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa il 23 luglio 1981 al numero [REDACTED] part. , da [REDACTED]

- quanto alla quota della metà indivisa, per successione legittima di [REDACTED] nato a Fucecchio il giorno 11 luglio [REDACTED], deceduto il 9 dicembre 2005 (Denuncia di [REDACTED]), trascritta il 28

febbraio 2007 al numero [REDACTED] part; a tale riguardo si precisa che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità;

- Al signor [REDACTED], con l'atto di acquisto ricevuto dal notaio [REDACTED] in data [REDACTED] [REDACTED], sopra citato.

#### **4. DESCRIZIONE DEI BENI**

*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.*

• *Descrizione del fabbricato che ospita l'immobile pignorato:*

Fabbricato condominiale ex INA-CASA edificato agli inizi degli anni '50 con il "Piano Fanfani", in Comune di Fucecchio, località San Pierino, via dell'Indipendenza, 9.

Il fronte principale su via dell'Indipendenza è orientato a sud-est, mentre la parte tergale con affacci su corte condominiale interna è orientata a nord-ovest.

Il prospetto principale, è intonacato e tinteggiato di colore bianco. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno e persiane in legno colore verde. La copertura è a falde. Le partizioni interne delle singole unità immobiliari sono in laterizio forato. Le scale condominiali hanno struttura portante in muratura, i gradini sono rivestiti di marmo, il corrimano è costituito da profilato di metallo. Da un esame visivo effettuato in sede di sopralluogo si è rilevato che lo stato d'uso e manutenzione del fabbricato è buono. Dal punto di vista statico, non appaiono evidenti segni di cedimento o lesioni strutturali tali da far

presupporre carenze strutturali.

- Descrizione dei beni immobili oggetto di pignoramento:

### 1) - ABITAZIONE

Quartiere per civile abitazione, posto al piano secondo del suddetti fabbricato condominiale con accesso dalla strada pubblica attraverso piccolo resede e vano scale condominiali, composto da quattro vani oltre accessori e più precisamente l'abitazione è così articolata: vano di ingresso, a sinistra del quale vi è una cucina con ripostiglio, di fronte il soggiorno e piccola veranda, mentre a destra piccolo disimpegno, due camere, un bagno, ripostiglio per complessivi 6 vani catastali.

L'abitazione, ha una disposizione planimetrica funzionale, gli ambienti principali godono di una buona aerazione ed illuminazione naturale, avendo ampie superfici vetrate con affacci sui due fronti opposti del fabbricato esposti a rispettivamente a sud-est e nord-ovest. La **superficie lorda commerciale** dell'abitazione è di circa mq **98**.

n	locale	Sup. Utile mq	Coeff. %	Sup. utile mq	H
1	Ingresso	6,00	100%	6,00	3,00
2	Soggiorno	18,67	100%	18,67	3,00
3	cucina	11,36	100%	11,36	3,00
4	Rip.	4,00	100%	4,00	3,00
	camera	11,68	100%	11,68	3,00
	bagno	4,4	100%	4,4	3,00
5	camera	19,36	100%	19,36	3,00
6	disimpegno	4,00	100%	4,00	3,00
7	veranda	2	80%	1,5	3,00
<b>Totale superficie utile = mq</b>				<b>81</b>	

### Dettaglio Superficie Utile dei vani dell'abitazione

**• Caratteristiche e rifiniture dell'unità immobiliare :**

L'appartamento è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e piccole modifiche interne agli inizi degli anni '80. L'altezza utile interna è di ml 3,00, tutti gli ambienti principali affacciano sui due fronti esposti a sud-est e nord-ovest. I materiali di finitura interna sono di media qualità. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti in tutti gli ambienti sono in graniglia, nel bagno sono in ceramica. Il bagno è dotato di sanitari di media qualità con vasca da bagno incassata a pavimento mentre le pareti e i pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica. Il portone di ingresso dell'abitazione è in legno blindato. Gli infissi esterni sono in legno, con persiane in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Lo stato di manutenzione degli infissi esterni ed interni è buono. L'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- elettrico di tipo sottotraccia completo di prese,
- idro-termo-sanitario,
- riscaldamento autonomo a metano,
- linea telefonica.

**2) - GARAGE**

Locale ad uso rimessa della superficie di mq 25 circa, posto al piano terra sul tergo del fabbricato condominiale, con antistante corte di proprietà esclusiva della superficie di mq 33 circa, posta all'interno dello resede condominiale e avente accesso dalla pubblica via, tramite passo carrabile condominiale attraverso cancello situato a sinistra del civico 9.

Il suddetto manufatto ad uso garage è costituito da lamiera e profilati metallici, con anta di accesso metallica tipo basculante.

### **3. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

*con indicazione - se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

Allo stato attuale, il bene oggetto di pignoramento risulta abitato dalla signora [REDACTED] (esecutata) e dal figlio Signor [REDACTED], nato il [REDACTED] [REDACTED] ( vedi allegato stato di famiglia-residenza).

### **4. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI , 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 .*

Dall'esame della documentazione reperita presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa, non risultano formalità pregiudizievoli sui beni oggetto di pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente e/o vincolo od onere che possa comunque diminuirne il valore o la commerciabilità, del bene.

**5. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI , ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

*al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.*

Sono elencate di seguito le formalità pregiudizievoli riscontrate presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa, che risultano colpire i diritti di proprietà in capo all' esecutata signora [REDACTED] relativamente alle unità immobiliari oggetto del presente pignoramento, delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione ovvero la restrizione con il decreto di trasferimento contestualmente alla vendita del suddetto immobile.

**ISCRIZIONI CONTRO**

1) **IPOTECA GIUDIZIALE R.P. n° [REDACTED]** in data 29 agosto [REDACTED], relativa a Decreto ingiuntivo del Tribunale di Empoli, in data 6 agosto 2012, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] per Euro 34.000,00 di cui Euro 25.185,73 di capitale;

2) **IPOTECA GIUDIZIALE R.P. n° [REDACTED]** in data 6 settembre [REDACTED], relativa a Decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze – sezione distaccata di Empoli, in data 6 agosto 2012, a

favore di [REDACTED] con [REDACTED], per Euro 10.000,00 di cui circa Euro 3.321,53 di capitale;

**3) IPOTECA GIUDIZIALE R.P. n° [REDACTED]** in data 14 settembre 2012, relativa a Decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze, in data 3 agosto 2012, a favore di [REDACTED] per Euro 110.000,00 di cui Euro 74.014,80 di capitale;

**4) IPOTECA GIUDIZIALE R.P. n° [REDACTED]** in data 9 ottobre 2012, relativa a Costituzione di ipoteca volontaria del 5 ottobre 2012 a favore di [REDACTED] per Euro 20.000,00 di cui Euro 10.091,66 di capitale;

**5) IPOTECA GIUDIZIALE R.P. n° [REDACTED]** in data 24 ottobre 2012, relativa a Decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze, in data sezione distaccata di Empoli, in data 24 agosto 2012, a favore di [REDACTED] per Euro 37.000,00 di cui Euro 18.489,09 di capitale;

**TRASCRIZIONI PREGIUDICIEVOLI CONTRO:**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI R.P. n. 8605, R.G. n. 12220 del 02/08/2013**, notificato in data 28 maggio 2013 a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

**• Licenze edilizie e conformità urbanistica:**

Il fabbricato condominiale di cui è porzione l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato in data antecedente il 1 settembre 1967 e precisamente nel 1953 dalla Gestione Case per Lavoratori .

A seguito di ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fucecchio, non è stata rintracciata l'autorizzazione edilizia relativa al fabbricato suddetto; si precisa che dalla verifica della delimitazione dell'espansione dell'aggregato urbano riportata nelle tavole di P.R.G. del 1960, la località "San Pierino" ove insiste l'immobile pignorato, risultava al di fuori del perimetro dell'aggregato urbano.

Da ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Fucecchio, risulta quanto segue: per opere abusive realizzate nel 1966, consistenti nella parziale chiusura del terrazzo sul prospetto frontale e laterale e piccole modifiche alle pareti divisorie interne, e per la installazione di un manufatto in pannelli di cemento prefabbricato e copertura in eternit, elevato al solo piano terreno, uso garage, sulla corte tergo di proprietà esclusiva, previa demolizione dell'esistente locale ripostiglio, in data 24/09/1986, è stata presentata domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 prot. 16697, a seguito della quale, in data 30/07/1994 è stata rilasciata Sanatoria Edilizia Pratica n. 1970 con la CONCESSIONE N. 1213 del 30/07/1994.

Successivamente a tale data, non risultano siano state eseguite ulteriori opere o lavori di modifica, né trasformazioni d'uso e di destinazione, in contrasto con la Legge 47/85 del condono edilizio e seguenti, inerenti l'unità immobiliare di cui trattasi.

• **Planimetrie catastali:**

Al fine di accertare l'alienabilità dei due immobili e la loro conformità urbanistica, si è proceduto a confrontare lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici relativi alla

planimetria catastale.

Le planimetrie reperite agli atti dell'Ufficio Provinciale del Territorio Firenze - Comune di Fucecchio: planimetrie a Variazione del 29/11/1990 – n. 60795.1/1990 in atti dal 03/10/2002 (protocollo n. 309025) – Diversa distribuzione degli spazi interni – FRAZIONAMENTO

corrispondono sostanzialmente allo stato attuale.

## **7. VALORE DEGLI IMMOBILI**

*sia libero che occupato indicando a) il valore di mercato  
b) il prezzo a base d'asta*

### criteri generali:

Il criterio per la valutazione del bene è il più probabile "Valore di Mercato". Per la determinazione del prezzo unitario al mq, si è proceduto ad un'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui insistono gli immobili, in relazione anche all'andamento della domanda ed offerta al momento della stima.

Sono state consultate pubblicazioni del settore immobiliare riferite alle stime medie del prezzo reale di compravendita per metro quadrato relative a beni analoghi esistenti in zona ed è stato effettuato il confronto con quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al 1 semestre 2014 .

Per la valutazione dell'appartamento in oggetto si è considerata la superficie commerciale ottenuta dalla

<sup>1</sup> a) Indicando il più probabile valore all'attualità che il bene potrebbe avere normalmente trattato, che quindi avrà per l'aggiudicatario;

b) Tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene e, nel caso, l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzosa o onerosa);

somma dei mq lordi abitabili più una frazione della superficie degli spazi accessori.

Si sono quindi considerati i fattori e caratteristiche che hanno contribuito alla determinazione del valore:

tipologia	Appartamento per civile abitazione in condominio
Anno di costruzione	1953
ubicazione	Fucecchio – loc. San Pierino
Localizzazione area	Piccola Frazione
Destinazione prevalente della zona	Residenziale.
Destinazione fabbricato	Residenziale.
Posizione in relazione al traffico, mezzi di trasporto pubblico e servizi in genere	Sufficientemente servita.
Esposizione, luminosità, posizione interna dei locali	Buona
piano	secondo
Consistenza commerciale	Mq 98
Altezza interna	3.00
struttura	muratura
Qualità dell'immobile, rifiniture	buone
impianti	funzionanti
servizi	N1: completi sanitari -vasca
Pianta distributiva	Normale
Stato occupazionale	Occupato dalla legittima proprietà (libero)

#### a) *il valore di mercato*

Tenuto conto degli elementi citati, delle particolari caratteristiche dell'immobile e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ai fini della stima, la superficie commerciale è così determinata:

#### **LOTTO "1" - ABITAZIONE**

descrizione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie commerciale	Unità di mis.
appartamento	98	100%	98	mq
<b>SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE</b>			<b>98</b>	<b>MQ</b>

Per tipologie di immobili aventi caratteristiche simili a

quello in oggetto, ubicati in Comune di Fucecchio frazione San Pierino, si può cautelativamente attribuire il seguente valore unitario di stima:

Valore unitario = € 1.800,00 (milleottocento/00)

Superficie commerciale equivalente = mq 98

Pertanto moltiplicando il valore unitario per la superficie equivalente, si ottiene:

€ 1.800,00 x mq 98 = € 176.400,00

I calcoli effettuati in base alla superficie del bene, servono a stabilire l'ordine di grandezza della valutazione ma non la stima definitiva che, deve in ogni caso considerarsi a corpo e non a misura.

**PROPOSTA DEL VALORE DI MERCATO = € 176.000,00**

**(centosettantaseimila/00)**

**LOTTO "2" – garage e antistante corte di mq 33**

Valore unitario = € 700,00 (settecento/00)

Superficie commerciale equivalente = mq 25

Pertanto moltiplicando il valore unitario per la superficie equivalente, si ottiene:

€ 700,00 x mq 25 = € 17.500,00

**VALORE DI MERCATO = € 17.500,00**

**(diciassettemilacinquecento/00)**

#### **b) prezzo a base d'asta**

Ai fini di facilitare la vendita, considerato che questa viene eseguita in via giudiziale, la sottoscritta C.T.U. ritiene conveniente applicare al valore di stima una riduzione di circa il 20 %:

**LOTTO "1" – ABITAZIONE - PREZZO A BASE D'ASTA**

**€ 140.000,00 (centoquarantamila/00)**

**LOTTO "2" – RIMESSA - PREZZO A BASE D'ASTA****€ 14.000,00 ( quattordicimila/00)****8. VALORE DI QUOTA E/O BENE INDIVISO**

a) *il valore come al punto 7. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e:*

La quota parte pignorata dei beni equivale alla piena proprietà in ragione di 1/1, quindi così come riferito nella valutazione, risultano indicati i valori come da punto 7:

**LOTTO "1" - ABITAZIONE**

Valore di Mercato	€ 176.000,00 (centosettantaseimila/00)
Prezzo a base d'Asta	€ 140.000,00 (centoquarantamila/00)

**LOTTO "2" - RIMESSA**

Valore di Mercato	€ 17.500,00 (diciassettemilacinquecento/00)
Prezzo a base d'Asta	€ 14.000,00 (quattordicimila/00)

b) *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura.*

**LOTTO "1" LOTTO "2"**

I compendi immobiliari pignorati, consistono nella piena proprietà in ragione di 1/1 di diritto di proprietà.

c) *distinguere i valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati, onde evitare la tassazione dell'intera base imponibile con l'aliquota più elevata del 15%.*

**LOTTO "A" LOTTO "B"**

Sono oggetto di pignoramento, un unità immobiliare per civile abitazione ed un manufatto ad uso rimessa con antistante corte esclusiva.

## **9. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

### **LOTTO "1" LOTTO "2"**

La vendita dei beni immobili non è soggetta ad IVA; è soggetta a imposta di registro in misura proporzionale oltre a imposta ipotecaria e catastale.

## **10. RIEPILOGO**

### **• Descrizione:**

#### **LOTTO "1"**

Piena proprietà appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato condominiale ex INA-CASA, ubicato nel Comune di Fucecchio, in località San Pierino, in via dell'Indipendenza, n. 9, composto da quattro vani compresa cucina, oltre servizi, due disimpegni, veranda, per complessivi sei vani catastali;

#### **LOTTO "2"**

Rimessa della superficie catastale di mq 25 con antistante piccola corte di mq 33 circa, distaccato dal suddetto fabbricato, posto sul tergo nel resede condominiale.

### **• Dati catastali:**

#### **1) - ABITAZIONE**

foglio	Part.	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	classe	Consist.	R.C.Euro
64	425	5	2		A/3	4	6 vani	573,27

Indirizzo: Via DELL'INDIPENDENZA n. 9 piano 2

#### **2) – RIMESSA**

foglio	Part.	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	classe	Consist.	R.C.Euro
64	509	-	-		C/6	6	25 MQ	89,09

Indirizzo: Via DELL'INDIPENDENZA n. 9 piano T

### **• Intestazione degli immobili:**

#### **LOTTO "1" + LOTTO "2"**



rispetto della normativa anche regolamentare.

Quanto sopra esposto a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Per quanto sia ulteriormente necessario ed utile, la sottoscritta CTU resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice.

Con osservanza,

La C.T.U.

Dott. Arch. Maddalena Scopece

Firenze, 23/02/2015

**ALLEGATI**

2 – PLANIMETRIE CATASTALI

3 – VISURE CATASTALI

4- PLANIMETRIA RILIEVO

5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA