

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

*** **

RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 236/2024 DEL RUOLO GENERALE

*** **

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

C.T.U. arch. Anna D'Alfonso

RINVIO UDIENZA: 06/02/2025

*** **

PREMESSA

Con ordinanza del 05/09/2024, la dott.ssa Francesca Romana Bisegna, in qualità di Giudice Istruttore nel procedimento per l'Esecuzione Immobiliare n. 236/2024, nominava la sottoscritta, dott. Arch. Anna D'Alfonso, iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 4672, con studio in Firenze, viale Corsica n.5r, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, ponendo il seguente quesito:

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

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

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

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

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

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

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

9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista 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 del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

11. 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 di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

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

13. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

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

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

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 190, n. 1078;

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

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

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

- ad effettuare, apposito sopralluogo in data 16 ottobre 2024, congiuntamente al custode nominato (Isveg s.r.l.), per rilevare le dimensioni e le caratteristiche del bene esecutato, farne riprese fotografiche per riscontrarne le corrispondenze con gli elaborati grafici ufficiali;
- a valutare gli aspetti positivi e negativi che influiscono sul valore di stima del bene immobile (visuale, luminosità e prospetto);
- ad esaminare attentamente la situazione dell'immobile sia dal lato costruttivo che di manutenzione, sia da quello di ubicazione, suscettività e disponibilità;

Tutto ciò premesso, la sottoscritta espone quanto segue:

QUESITO 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

I beni oggetto di pignoramento sono così descritti a pagina 2 dell'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. _____, allegato agli atti del procedimento:

a) Identificazione del bene.

"immobili così catastalmente identificati:

*"Unità immobiliare facente parte di un fabbricato posto in Comune di Fucecchio
Via Tondoli 8/A e precisamente:*

- appartamento per civile abitazione con ingresso indipendente e composto da soggiorno-pranzo, disimpegno, camera, cameretta, bagno e piccolo giardino esclusivo pertinenziale.

Confini: proprietà _____ su più lati, proprietà

s.s.a.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio detto bene è censito al foglio di mappa 60, particella 63, subalterno 514, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4, rendita catastale Euro 454,48 a seguito della variazione del 30.06.2006 n.ro 13877.1/2006 in atti dal 30.06.2006 protocollo n.ro FI0135518."

L'identificazione del bene risulta esatta nell'atto di pignoramento.

b) Dati catastali e confini

Il bene oggetto di stima è identificato, all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, Comune di Fucecchio:

Appartamento al Piano Terra con resede esclusivo:

Foglio 60, Particella 63 Subalterno 514, Categoria A3, Classe 5, Vani 4

Indirizzo: VIA ANTONIO MARIA TONDOLI Piano T

Dati di superficie: Totale: 68 m2 Totale escluse aree scoperte: 65 m2

Rendita euro 454,48;

Quanto sopra risulta intestato a:

1.

nato in

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2.

nata in

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

CONFINI:

Parti comuni, proprietà _____, proprietà _____ su più lati s.s.a.

È stata accertata l'esatta corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nel certificato ipo catastale, a firma del dott. _____, notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE).

NOTA: Fa parte della proprietà comune il vialetto di accesso agli appartamenti al piano terra ed una corte destinata a posto auto comune, censita al medesimo Catasto Fabbricati al **foglio di mappa 60, particella 63, subalterno 511**, quale bene comune non censibile ai subalterni 512, 513 e 514.

d) Corrispondenza planimetrie. (ALLEGATO A)

Appartamento

La planimetria dell'appartamento risulta depositata in data 30/06/2006.

La stessa risulta sostanzialmente conforme, nella disposizione e nel numero di vani, allo stato di fatto dei luoghi, ad eccezione dell'altezza dei locali (ml.3,00 nella planimetria – ml.2,87 allo stato attuale), e alle dimensioni della corte esclusiva.

Per quanto sopra, in relazione al numero di vani, le difformità rilevate non richiedono l'obbligatorio aggiornamento della planimetria, che si ritiene conforme ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010.

È stata inoltre rilevata esatta corrispondenza tra gli intestatari catastali e i soggetti eseguiti, identificati nella _____ e nel _____.

NOTA: Si segnala che l'ultimo elaborato planimetrico depositato non corrisponde all'effettivo stato di fatto del resede, che invece corrisponde all'elaborato planimetrico del 2006. Per quanto a noi noto non si sono verificate, nel tempo, variazioni di superficie dello stesso resede. Ciò osservato, l'elaborato planimetrico dovrà essere rettificato riproducendo l'esatta rappresentazione del 09/05/2006, depositata il 20/07/2006 (ALLEGATO A).

QUESITO 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.....)

Pignoramento immobiliare trascritto a Firenze il 29/08/2024 al Reg Gen. 16936 - Reg. Part. N.12360.

Descrizione:

1. In Comune di Fucecchio,
quota 1/2 di proprietà della signora
quota 1/2 di proprietà del sig.

coniugi in regime di comunione dei beni:

1.1 abitazione di tipo civile censita al NCEU al foglio 60, particella 63, sub. 514, cat. A/3, classe 5, consistenza vani 4, rendita Euro 454,48 -.

L'Atto di pignoramento riguarda la piena proprietà dell'unità immobiliare.

QUESITO 3) indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

Estremi Atto di Provenienza (ALLEGATO L)

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto all'attuale proprietà in forza:

- dell'atto privato di compravendita contro il SIG. _____ e la Sig.ra _____

_____, ed a favore dei SIGG.RI _____,

acquirenti di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, autenticato dal Dr. _____

Notaio in Fucecchio, in data 25 luglio 2006, rep. n. 26003, fasc.

n. 3189, registrato a Empoli il 26/07/2006 al n.3950/1T e trascritto a Pisa il 27/07/2006 al

n. 17406/07 di reg. gen. e n. 10835/36 di reg. part.

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

L'unità immobiliare di cui trattasi è situata in Comune di Fucecchio (FI), e fa parte di un immobile posto in via Antonio Maria Tondoli n.8A.

Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato di vetusta costruzione, precedentemente destinato ad attività produttiva. L'edificio si eleva su due piani fuori terra, ed è composto da unità immobiliari residenziali con accesso autonomo, tra cui l'u.i. oggetto di stima.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, con tetto in legno. Le finiture sono di tipo civile economico, con facciate intonacate, a tratti vistosamente degradate.

Descrizione appartamento. (ALLEGATO C: Rilievo grafico e Allegato D: Documentazione fotografica).

Il quartiere oggetto di stima è ubicato al piano terra, con accesso autonomo da resede di proprietà. Lo stesso è costituito:

- da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, oltre disimpegno e bagno, per una superficie utile pari a circa mq.57,00, oltre alla corte esterna di circa mq.27.
- L'altezza dei vani è di circa ml.2,87.

All'appartamento in oggetto si accede da Via Tondoli attraverso un'area carrabile a comune tra i sub. 524, 512, 513, 514, rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 60, particella 63, subalterno 510. Da qui, tramite il vialetto pedonale a comune tra i sub. 512, 513, 514, si accede alla corte di proprietà esclusiva mediante un cancelletto metallico.

Dalla corte, tramite un portoncino in metallo e vetro, si entra nell'appartamento direttamente al locale soggiorno con angolo cottura.

Sul disimpegno, con accesso dal soggiorno, affacciano: a sinistra la porta del bagno, di fronte la porta della camera singola, e a destra la porta della camera matrimoniale.

Il bagno è dotato di lavabo, cabina doccia e sanitari (wc e bidet), oltre a lavatrice.

Il quartiere a tutt'oggi si presenta in discreto stato di manutenzione.

I pavimenti dell'intero alloggio sono in gres ceramico. Il bagno presenta rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Tutte le pareti dei locali dell'abitazione sono finite ad intonaco civile.

Gli infissi esterni sono realizzati in pvc e vetrocamera e persiane esterne in alluminio.

In sede di sopralluogo, la scrivente ha verificato le principali misure dei locali interni dell'appartamento, allo scopo di controllare la corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Impianti.

Impianto elettrico:

L'impianto elettrico risulta funzionante ed è dotato di quadro elettrico e interruttore salvavita.

Impianto termico:

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas installata nel soggiorno e radiatori in alluminio, privi di valvole termostatiche.

Fornitura acqua:

La fornitura di acqua potabile avviene tramite acquedotto comunale.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la medesima caldaia a gas utilizzata per il riscaldamento.

Nel soggiorno è presente uno split per il condizionamento estivo, con pompa di calore esterna, che l'esecutato dichiara non funzionante.

NOTA: Durante il sopralluogo non è stata consegnata alla scrivente alcuna Certificazione di Conformità degli impianti sopra descritti.

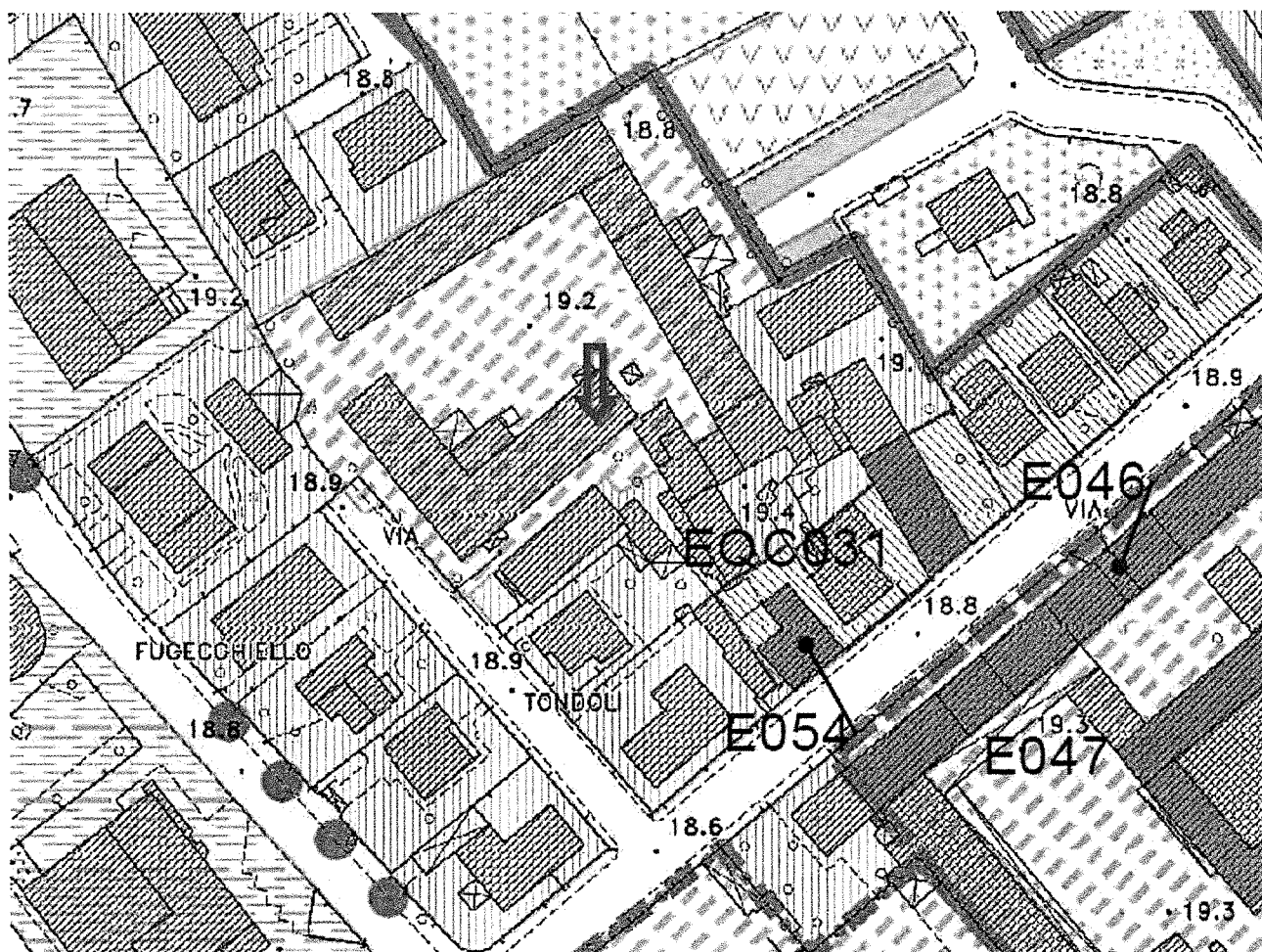
Resede esclusivo.

Dal cancelletto pedonale si accede alla corte/resede antistante l'appartamento. La superficie è parzialmente pavimentata, mentre la restante superficie è sistemata a verde.

La corte è delimitata da un muretto basso (h cm.45) e soprastante recinzione con rete a maglia sciolta su paletti in metallo. Il resede ha una superficie di circa 27 mq.

Utilizzazione prevista dallo Strumento urbanistico:

L'utilizzazione prevista per l'unità immobiliare è di tipo residenziale.



Secondo il Regolamento Urbanistico: *ADOZIONE Delibera C.C. n.16 del 07/04/2014 - APPROVAZIONE Delibera C.C. n.22 del 14/05/2015*, l'immobile de quo ricade in "Area di recupero urbano", nell'ambito del tessuto urbano consolidato – L'edificio risulta "non classificato" –

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

NTA: ART.82 – "B1" - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Comprende tessuti ad impianto di datazione prevalentemente recente (con edilizia dal 1960 ad oggi), caratterizzati per la presenza di isolati aperti, o da edificazione compatta ma con elementi di discontinuità, con limitate relazioni strada-edificio, edifici isolati in aree non sature e con aree pertinenziali libere, ove insistono in prevalenza edifici mono o bifamiliari, nonché edifici

plurifamiliari di modeste dimensioni che vedono prevalere i caratteri privati su quelli condominiali, comunque solidamente strutturati al tessuto urbano.

2. Tutti gli interventi debbono valorizzare i tessuti attraverso azioni mirate al recupero e alla rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio, e migliorare il rapporto con i luoghi della centralità urbana, puntando al mantenimento e all'introduzione equilibrata di servizi di base e attrezzature di supporto alla residenza, e promuovendo l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologiche ed impiantistiche atte a garantire una qualità edilizia sostenibile.

(...)

9. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. (...)"

L'area non risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004, art. 136.

QUESITO 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 (...). Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone (...). Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;"

Il bene risulta in carico a

1.

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2.

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____, come da atto privato di compravendita (**ALLEGATO E**), indicato nella risposta al quesito n.3.

Ad oggi l'appartamento risulta occupato dagli esecutati, ivi residenti, come da certificati allegati (**ALLEGATO F**).

Alla data di sopralluogo della scrivente, nell'unità immobiliare era presente uno dei soggetti esecutati e, precisamente, la sig.ra _____.

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

• **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni**

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, allegata agli atti ed alla quale si fa riferimento, riferisce che il bene di cui si tratta è di piena proprietà degli esecutati.

Secondo la medesima certificazione notarile risultano:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 27 luglio 2006 al n. gen. 17408 e n. part. 3699 a favore di _____ e a carico dei sig.ri _____

_____, per la quota di 1/2 ciascuno.

- Verbale di pignoramento immobiliare atto Ufficiale giudiziario di Firenze del 17 novembre 2010 rep. N.14470/2010, trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 31 dicembre 2010 al n. gen. 24598 e n. part. 15154 a favore di _____

_____, e a carico dei sig.ri _____, per la quota di

1/2 ciascuno.

- Verbale di pignoramento immobiliare atto Ufficiale giudiziario Unep Corte d'Appello di Firenze del 11 luglio 2024 rep. N.7728, trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 29 agosto 2024 al n. gen. 16936 e n. part. 12360 a favore di

., e a carico dei sig.ri

per la quota di 1/2 ciascuno, come riportato anche al successivo punto 7 del quesito.

- **Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. att. c.c.**

L'immobile non è costituito in condominio.

- **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione**

Gli esecutati sono tra loro coniugati in regime di comunione dei beni.

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

Nessuno.

QUESITO 7) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e 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; (...) indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dagli accertamenti al ventennio presenti in Atti, la posizione dei beni risulta la seguente:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 27 luglio 2006 al n. gen. 17408 e n. part. 3699 a favore di _____, e a carico dei sig.ri _____, per la quota di 1/2 ciascuno.
- Verbale di pignoramento immobiliare atto Ufficiale giudiziario di Firenze del 17 novembre 2010 rep. N.14470/2010, trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 31 dicembre 2010 al n. gen. 24598 e n. part. 15154 a favore di _____, e a carico dei sig.ri _____, per la quota di 1/2 ciascuno.
- Verbale di pignoramento immobiliare atto Ufficiale giudiziario Unep Corte d'Appello di Firenze del 11 luglio 2024 rep. N.7728, trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 29 agosto 2024 al n. gen. 16936 e n. part. 12360 a favore di _____, e a carico dei sig.ri _____, per la quota di 1/2 ciascuno.

Come dall'aggiornamento del Certificato ventennale eseguito dalla scrivente in data 03.01.2025, non risultano altre formalità a carico degli Esecutati in riferimento all'immobile pignorato (ALLEGATO H).

Oneri di cancellazione a carico della procedura

a) Annotamento per Cancellazione di Trascrizione di pignoramento x n.2

- Imposta Ipotecaria	€ 200,00
- Bolli	€ 59,00
- Tassa Ipotecaria	€ 35,00

Totale € 294,00

Totale complessivo € 294,00 x 2 = € 588,00

b) Annotamenti per Cancellazione di iscrizione ipotecaria

(ipoteca volontaria) € 35,00

TOTALE a) + b) = € 623,00

QUESITO 8) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate (...), l'importo di eventuali spese condominiali non pagate (...), l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

1. Trattandosi di immobile non costituito in condominio, non sono presenti bilanci consuntivi e/o previsionali di spese fisse, pertanto non è possibile verificare l'importo annuo delle spese di gestione.
2. Ad oggi non si rilevano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

QUESITO 9) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, (...).

Situazione urbanistica

(ALLEGATO B: estratto elaborati tecnici Pratiche Edilizie)

L'unità immobiliare è porzione di un più ampio fabbricato realizzato anteriormente al 1967.

L'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata a seguito di cambio di destinazione d'uso e frazionamento del suddetto fabbricato, in forza di:

- **Pratica n.079/04** - Protocollo 4506 del 18/02/2004 DIA

Esecuzione di opere interne a fabbricato produttivo per la realizzazione di n.3 unità abitative.

- **Variante finale alla DIA 079/04 e comunicazione fine lavori**

Protocollo 30091 del 18/10/2005.

- **Attestazione di agibilità/abitabilità** acquisita al n. 61/06 - prot. n. 22685 del 12 luglio 2006.

Lo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta CTU **non risulta perfettamente conforme** all'ultima Pratica Edilizia depositata e rappresentata dalla suddetta DIA Pratica 079/04.

Il confronto tra lo stato attuale e lo stato di progetto dell'ultima pratica edilizia (Tav. 3 della variante finale DIA) - (**ALLEGATO B**) - ha permesso di verificare che:

1. Pur essendovi corrispondenza tra il numero dei vani e la loro disposizione, tuttavia gli stessi risultano di superficie superiore a quella dichiarata nella pratica edilizia, a seguito di una maggiore profondità dell'edificio originario;
2. L'altezza dei vani è di ml. 2,87 mentre nel progetto sono indicati con altezza pari a ml.3,00.
3. Le pareti perimetrali esterne sono state rivestite, internamente, con cappotto termico di spessore cm.9. L'opera ha determinato anche un restringimento interno dei vani finestra di cm.10, che ha comunque mantenuto sufficienti i rapporti aeranti e illuminanti. Dell'intervento non è stata reperita alcuna documentazione depositata presso gli uffici competenti.

La rappresentazione grafica delle opere realizzate in assenza di variante al titolo edilizio è riportata nell'**ALLEGATO G**.

Difformità n. 1 e n.2:

Riferimento normativo:

Testo unico per l'edilizia - DPR 380/2001 aggiornato a dicembre 2024:

“Art. 34 -bis Tolleranze costruttive

(articolo introdotto dalla legge semplificazioni L. 120/2020)

1. *Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

1-bis. *Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:*

(...)

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

Per quanto sopra, poiché:

- a) L'intervento è stato eseguito prima del 24 maggio 2024 (DIA del 2004-2005);
- b) la superficie utile dell'unità immobiliare è inferiore ai 60 mq;
- c) la superficie coperta dell'unità immobiliare risulta, dal rilievo effettuato in loco, pari a mq.70,09, mentre nella DIA 079/04 risulta pari a mq.66,67;

ne consegue che **la difformità rientra nelle tolleranze costruttive**, comma 1-bis, lettera d-bis), pari al 6%.

Idem dicasi per la differenza d'altezza dei vani, da ml.3,00 a ml.2,87 che rientra nelle tolleranze del 2% e, comunque, risulta superiore all'altezza minima richiesta per i vani abitabili (ml.2,70).

Difformità n. 3:

Riferimento normativo:

“Art. 6 bis. (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata)

(articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

(...)

5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione."

Poiché l'intervento di isolamento interno rientra nelle opere soggette a CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), sarà sufficiente depositare una CILA "tardiva".

Si fa presente che non sono state eseguite verifiche sulla conformità edilizia ed urbanistica in merito alle parti comuni e sagoma dell'intero fabbricato e sulla rispondenza dello smaltimento delle acque reflue alle prescrizioni normative e regolamenti comunali.

RIEPILOGO SPESE PER CONFORMAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

2. Onorari tecnici per redazione e deposito

CILA tardiva = € 1.500,00

3. Sanzione minima CILA TARDIVA = € 1.000,00

4. Diritti di segreteria per deposito pratica edilizia = € 85,00

Spese stimate € 2.585,00

Arrotondate in € 2.600,00

Totale spese stimate € 2.600,00 oltre IVA e oneri di fatturazione

Le differenze dimensionali rientranti nei limiti di tolleranza non necessitano di alcun provvedimento in sanatoria.

Situazione catastale

La **planimetria depositata** all'Ufficio del Territorio **corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto**, ad eccezione di alcune difformità tali da non richiedere la presentazione di nuova planimetria, in quanto le stesse non incidono, allo stato attuale, sulla rendita della u.i..

I dati catastali relativi alla proprietà e all'identificazione catastale sono invece corretti.

dimensione (se u.i. piccole, medie o grandi), forma di mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta), caratteri della domanda e dell'offerta (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.), livello del prezzo in relazione al ciclo immobiliare (tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione) e *filtering* (aspetto socio-economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente).

I risultati ottenuti con il suddetto metodo sono in seguito messi a confronto con i prezzi a metro quadro forniti da:

- banche dati di operatori del settore immobiliare in relazione a zone territoriali omogenee;
- intervalli massimi e minimi per unità di superficie in base alla tipologia immobiliare e allo stato di conservazione: più precisamente utilizzando le Banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- compravendite effettivamente avvenute sul libero mercato;
- beni oggetto di esecuzione forzata (da privilegiare, come da indicazione del Giudice).
- **Valori rilevati tra gli immobili comparabili:**

1. Unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata

Dalla ricerca nelle aste aggiudicate di recente, non sono state rilevate unità immobiliari simili da poter comparare con quella oggetto di esecuzione immobiliare.

2. Compravendite effettivamente avvenute sul libero mercato

Dalla ricerca tra gli immobili recentemente compravenduti, non sono state rilevate unità immobiliari simili da poter comparare con quella oggetto di esecuzione immobiliare.

3. Ricerca di mercato su annunci di vendita

A seguito di un'accurata ricerca di mercato **effettuata presso operatori del settore immobiliare e agenzie immobiliari** è stato possibile individuare un annuncio di vendita di una unità immobiliare appartenente allo stesso segmento immobiliare.

In questo caso vengono utilizzati prezzi di immobili in offerta nel mercato immobiliare (*asking prices*); il prezzo richiesto viene ridotto del 13% in coerenza con i dati indicati dalla Banca d'Italia relativi allo scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.

Gli immobili individuati risultano i seguenti:

- CASINI LORENZO Immobiliare – Rif. Ag. Ef 24/089

Fucecchio centro

*abitazione di 70 mq. Posto al piano terra con ingresso indipendente composto da:
ampio soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale
altro vano accessorio bagno.*

MQ 70,00

Prezzo dell'immobile: **52.000 euro €**

Prezzo al m²: € /mq 742,85– 13% = € /mq 646,28

- AGENZIA IMMOBILIARE ABITARE - Rif. 888

Fucecchio centro storico - Appartamento al piano terreno in fabbricato di tre unità disposto in due porzioni per una superficie totale di oltre 90mq e composto da un lato da cucina, camera e bagno e dall'altro da soggiorno con ingresso indipendente, due camere da letto e bagno. Il resede esclusivo eterno ed un piccolo appezzamento di terreno oltre a ripostiglio completano la proprietà. L'immobile si presenta parzialmente già ristrutturato.

MQ.96,00

Prezzo dell'immobile: **70.000 euro €**

Prezzo al m²: € /mq 729,16– 13% = € /mq 634,37

- AGENZIA IDEA SRL

Fucecchio, vicinanze, zona residenziale non distante dai servizi, appartamento al piano terra con ingresso indipendente, mq 85 circa, composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, due camere matrimoniali, ripostiglio-lavanderia e bagno. Fa parte della proprietà giardino di mq 50 circa. L'immobile è abitabile.

MQ 85,00

Prezzo dell'immobile: **145.000 euro €**

Prezzo al m²: € /mq 1.705,88 - 13% = € /mq 1.484,11

Dalla media tra i valori rilevati sugli immobili comparabili si ottiene il seguente valore unitario:

$(\text{€ /mq } 646,28 + \text{€ /mq } 634,37 + \text{€ /mq } 1.484,11) / 3 = \text{€ /mq } 921,58$

arrotondato in **€ /mq 920,00.**

4. Osservatori nazionali e locali

VALORI OMI

I valori di mercato forniti dall'OMI per il PRIMO semestre dell'anno 2024 risultano essere:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: FUCECCHIO

Fascia/zona: Centrale/Capoluogo

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L
Box	NORMALE	600	800	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2150	L

In ragione delle caratteristiche dell'appartamento si ritiene congruo applicare la media dei valori riportati dall'OMI

Avremo quindi un valore finale al mq. pari a:

€ (900,00+1.350,00):2 = **€/mq 1.125,00**

BORSINO IMMOBILIARE

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 781	Euro 961	Euro 1.141

In ragione del fatto che i valori siano riferiti già ad immobili di seconda fascia, si ritiene congruo applicare il massimo tra i valori riportati dal Borsino Immobiliare.

Avremo quindi un valore finale al mq. pari a:

€/mq 1.141,00

FIRENZE - VIALE CORSICA 5R - 50127 - TEL. 055.660133 - FAX 055.660133 - E-MAIL: ARCH.DALFONSO@TIN.IT - P.IVA 04662510488 - COD. FISCALE DLF NNA 67E53 C 352W

In ragione delle caratteristiche dell'appartamento si ritiene congruo applicare la media tra il valore ricavato dai comparabili, il valore medio ricavato dall'OMI e il valore massimo ricavato dalla seconda fascia del Borsino Immobiliare. Pertanto si avrà:

$$\frac{\text{€/mq } 920,00 \text{ (comparabili)} + \text{€/mq } 1.125,00 \text{ (valore O.M.I.)} + \text{€/mq } 1.141,00 \text{ (valore Borsino Immobiliare)}}{3} = \text{€/mq } \underline{\underline{1.062,00}}$$

pari al valore mediato cui basare la stima dell'immobile oggetto di esecuzione.

La **superficie commerciale dell'appartamento (virtuale/ragguagliata)** viene determinata mediante la somma delle superfici utili lorde dei locali di abitazione e degli spazi accessori alle quali vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi:

- appartamento coefficiente 1,00 x mq. 70,09 =	mq 70,09
- giardino coefficiente 0,10 x mq. 26,90 =	mq. 2,69
Totale superficie commerciale appartamento e accessori =	mq. 72,78

VALORE DI MERCATO DEL BENE LIBERO DA COSE O PERSONE

Valore di stima mediato: **€. 1.062,00/mq.**

Pertanto si avrà:

$$\text{€. } 1.062,00/\text{mq} \times \text{mq. } 72,78 = \text{€. } 77.292,36$$

A questo valore si dovranno **sottrarre i costi stimati per la conformazione urbanistica** dell'immobile come da Quesito punto 9 per cui si avrà (€. 77.292,36,00 - €. 2.600,00) =

€.74.692,36

Arrotondato in **€. 74.700,00**

che si ritiene il più probabile valore di mercato del bene immobile.

Si precisa che la presente stima è comunque effettuata a corpo e non a misura, per cui eventuali discrepanze dimensionali non incidono sul giudizio di stima espresso.

Quesito 12) indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni)

PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE LIBERO

Date le finalità oggettive del presente accertamento di stima, atto a formulare una realistica base d'asta per la vendita del lotto come sopra disposto, i parametri adottati sono riferiti ad una soglia minima che tiene conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati.

Riguardo al prezzo a base d'asta, per le giuste motivazioni indicate nel quesito, si ritiene congruo indicare una percentuale di riduzione pari al 10%, pertanto il valore a base d'asta, per il bene considerato libero, risulterà pari a:

€ 74.700,00 - 10% = 67.230,00 arrotondato in **€ 67.000,00**

PREZZO A BASE D'ASTA DEL BENE OCCUPATO

Poiché il bene risulta libero, non si effettua la relativa stima.

Quesito 13) APPETIBILITA' DEL BENE SUL MERCATO

Riguardo al bene pignorato, si ritiene che lo stesso sia abbastanza appetibile sul mercato in quanto: posizionato in zona tranquilla, comunque ricadente nell'ambito del centro urbano, a pochi passi da diversi servizi tra i quali supermercato, poste, scuola, banca, fermata autobus e con ampia disponibilità di parcheggi.

Specifiche in caso di vendita di quota di bene indiviso:

La quota pignorata corrisponde all'intera proprietà dei beni oggetto di stima.

Se il compendio pignorato può essere diviso in natura ...

Il bene pignorato non può subire suddivisioni e/o frazionamenti.

Quesito 9 bis) REGIME IMPOSITIVO

Il regime tributario per il trasferimento delle proprietà di cui all'oggetto della presente relazione risulta essere "l'imposta di registro" nella aliquota stabilita dalla legge.

QUESITO 14) RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI

Trattandosi di un unico lotto non si provvede ad effettuare il riepilogo.

Nel ringraziare la S.V.I. della fiducia accordatami, trasmetto la presente relazione composta da n.30 pagine, oltre allegati, restando a disposizione per i chiarimenti, qualora ritenuti necessari.

Con osservanza

Firenze lì 05/01/2025

IL C.T.U.

Arch. Anna D'Alfonso



ALLEGATI:

- ALLEGATO A: Documenti catastali: Mappa, Elaborati Planimetrici, Visura e Planimetria
- ALLEGATO B: Copia per estratto di elaborati Tecnici Pratiche Edilizie depositate.
- ALLEGATO C: Restituzione grafica del Rilievo dimensionale eseguito in fase di accertamento peritale.
- ALLEGATO D: Documentazione fotografica
- ALLEGATO E: Copia Atto di provenienza
- ALLEGATO F: Certificati di residenza
- ALLEGATO G: Rappresentazione grafica delle opere non conformi
- ALLEGATO H: Aggiornamento certificato ventennale
- ALLEGATO I: Raccomandate per comunicazione ricevimento incarico

SCHEDA RIEPILOGATIVA

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. F10135518 del 30/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fucecchio

Via Tondoli

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 60

Particella: 63

Subalterno: 514

Compilata da:

Pizzuti Alessandro

Iscritto all'albo:

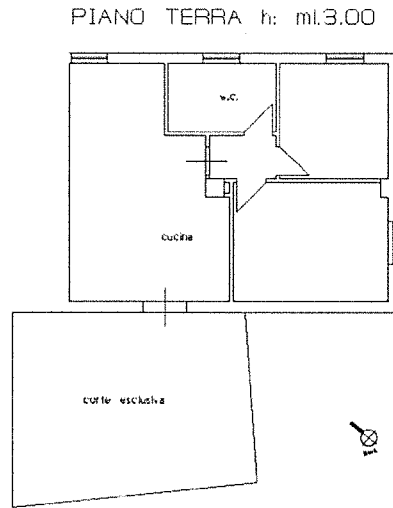
Geometri

Prov. Firenze

N. 2060

Scheda n. 1

Scala 1:200



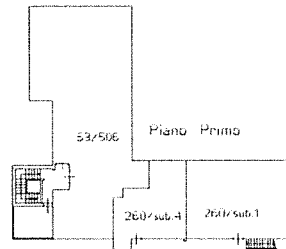
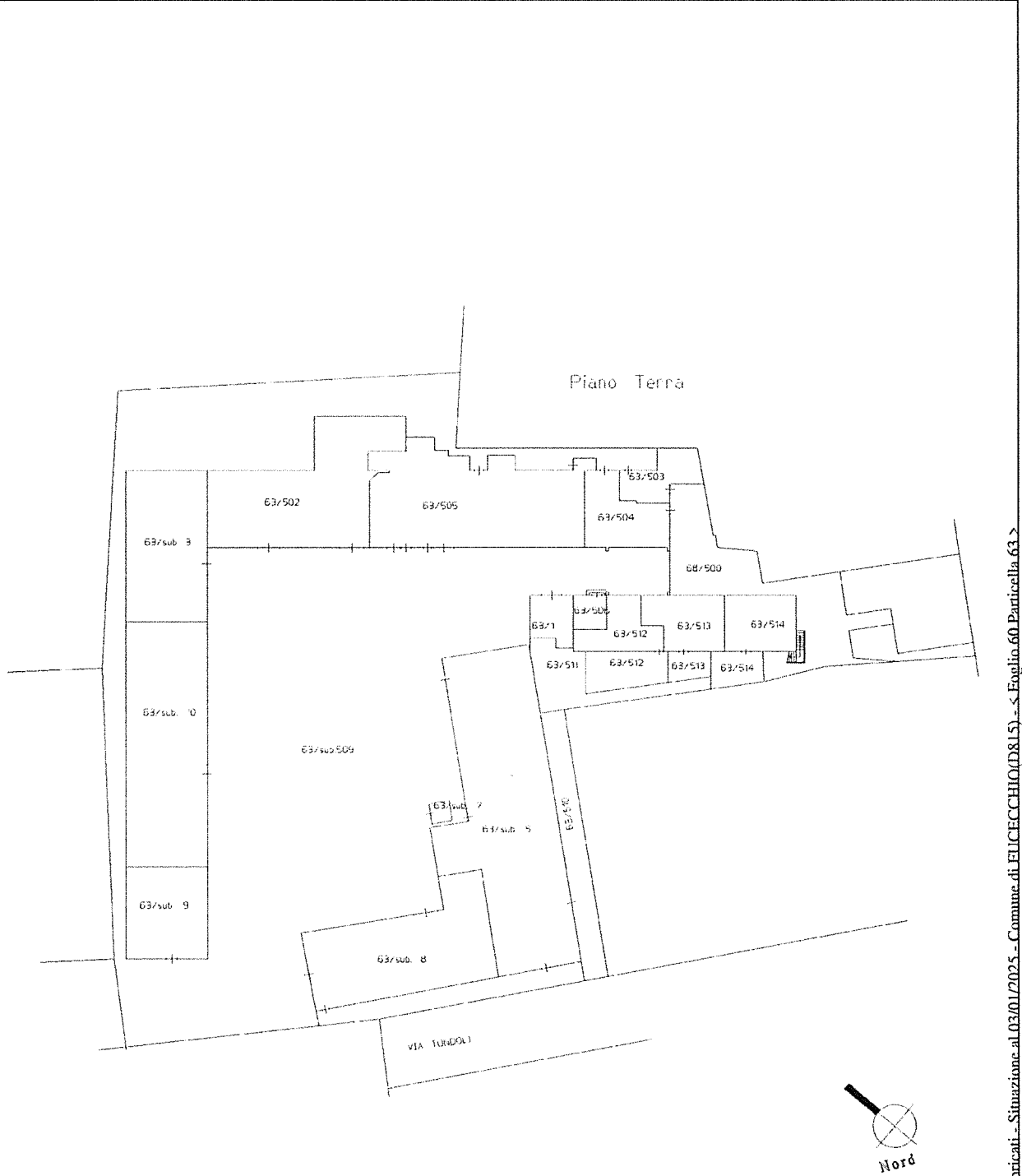
Ultima planimetria in atti

Data: 13/09/2024 - n. T132758 - Richiedente: DLFNNA67E53C352W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Pizzuti Alessandro	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 2060
Comune di Fucecchio	Sezione: Foglio: 60	Particella: 63	Particella n. 2007/2006	del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 92088 del 05/05/2006 Scala 1 : 500				



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Firenze
 Planimetria catastale

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2025 - Comune di ELCECCHIO(D&L5) - s. Foglio.60 Particella 63 >
 Firmato Da: D'ALFONSO ANNA Ernesto Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 29d91184f1921fd76dc7962876af353a



