

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROC. N° 338/2024**

**A Favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Contro:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Giudice:** Dott.ssa Francesca Bisegna

**CTU:** Arch. Isabella Busoni

**RELAZIONE TECNICA**



## Premessa

La sottoscritta Arch. Isabella Busoni, nata a Empoli il 1 marzo 1978, libero professionista con studio in Firenze, via Orcagna 42, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n. 7715 ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al n. 9401, in data 4 Dicembre 2024 è stata nominata dal G.E. Dott.ssa Francesca Bisegna, CTU.

All'atto del giuramento di rito, veniva richiesto alla sottoscritta quanto segue:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., 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, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti, al creditore procedente e ai comproprietari 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 unitamente al custode nominato, 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, di cui deve essere redatto apposito verbale sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato 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 CC 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 custode.
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il ctu riceve unitamente all'incarico; se il debitore non è reperibile omettere l'adempimento.
- 5) Di attendere 60 giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale
- 6) Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione delle perizie

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: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, datai catastali) 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 identificati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondono a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difficoltà 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 risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi 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, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

4. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati,

5. provveda a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

7. A 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; 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 proprietà; 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. A 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 (con indicazione dei relativi costi), 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; 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, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il **valore** di mercato dell'immobile sia libero che occupati pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica individuazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali ecc...

11. indicare il prezzo a base d'asta esponendo analiticamente gli adeguati e le correzioni di stime, 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.

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

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

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

b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerarsi **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c, dall'art. 846 c.c e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078.

c) indicare il regime impositivo di vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di iva) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, 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



## RELAZIONE

Dopo aver esaminato i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., l'esatta corrispondenza dei dati catastali dell'immobile oggetto di procedura esecutiva con i relativi dati riportati nell'atto di pignoramento, la sottoscritta il 11 dicembre 2024 ha provveduto ad inviare, con lettera raccomandata, la comunicazione dell'incarico ricevuto al debitore, all'indirizzo risultante agli atti, e all'avvocato del creditore procedente, indicando la data 9 Gennaio 2025, preventivamente concordata con il custode, l'inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile.

Dopo aver eseguito tutti i necessari accertamenti, al catasto, alla conservatoria dei registri immobiliari, all'ufficio edilizia ecc..., la sottoscritta è in grado di redigere la seguente relazione tecnico-estimativa.

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

I beni oggetto di procedura esecutiva sono costituiti:

- da n.1 (uno) unità immobiliare ubicati in via Corte ai Gori n.7 nel comune di Fucecchio;
- Da n.9 (nove) appezzamenti di terreno ubicati in prossimità dell'immobile di cui sopra.

#### **◆ Dati Catastali**

- Al N.C.U del Comune di Fucecchio, Foglio 5, Particella 714, Categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 201mq, Rendita Euro 570,68.
- Al N.C.T del Comune di Fucecchio, Foglio 5, Particella 60, SEMIN ARBOR, classe 5, superficie 5990mq, Reddito Agrario 4,64 euro, Reddito Dominicale 6,19 euro;
- Al N.C.T del Comune di Fucecchio, Foglio 5, Particella 105, SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 3910mq, Reddito Agrario 10,10 euro, Reddito Dominicale 14,14 euro
- Al N.C.T del Comune di Fucecchio, Foglio 5, Particella 107, SEMIN ARBOR, classe 4, superficie 1160mq, Reddito Agrario 1,80 euro, Reddito Dominicale 2,40 euro;
- Al N.C.T del Comune di Fucecchio, Foglio 5, Particella 112, SEMIN ARBOR, classe 5, superficie 1120mq, Reddito Agrario 0,87 euro, Reddito Dominicale 1,16 euro;
- Al N.C.T del Comune di Fucecchio, Foglio 5, Particella 195, PRATO, classe 2, superficie 1390mq, Reddito Agrario 1,44 euro, Reddito Dominicale 2,87 euro
- Al N.C.T del Comune di Fucecchio, Foglio 5, Particella 218, SEMIN ARBOR, classe 4, superficie 1380mq, Reddito Agrario 2,14 euro, Reddito Dominicale 2,85 euro
- Al N.C.T del Comune di Fucecchio, Foglio 5, Particella 219, PRATO, classe 3, superficie 350mq, Reddito Agrario 0,18 euro, Reddito Dominicale 0,31 euro
- Al N.C.T del Comune di Fucecchio, Foglio 5, Particella 588, PASCOLO, classe U, superficie 192mq, Reddito Agrario 0,05 euro, Reddito Dominicale 0,10 euro;
- Al N.C.T del Comune di Fucecchio, Foglio 6, Particella 36, BOSCO MISTO, classe 2, superficie 1360mq, Reddito Agrario 0,21 euro, Reddito Dominicale 1,26 euro.

#### **▪ Confini**

L'immobile confina:

- a Sud con la particella 127;
- a Nord con part. 112;
- a Est con part.114;



I Terreni confinano:

Il terreno Foglio 5, part.60:

- a Ovest con la particella 824
- a Nord con la particella 63 e 61
- a Est con un fossato e la particella 570

Il terreno Foglio 5, part.112:

- a Nord con la particella 64
- a Ovest con la particella 107
- a Sud con la particella 127

Il terreno Foglio 5, part.107:

- a Nord con la particella 64
- a Est con la particella 112
- a Ovest con la particella 105

Il terreno Foglio 5, part.105:

- a Nord con la particella 64
- a Est con la particella 106
- a Ovest con la particella 104

Il terreno Foglio 5, part.588:

- a Nord con la particella 107
- a Ovest con la particella 108
- a Sud con la particella 109

Il terreno Foglio 5, part.195:

- a Nord con la particella 213
- a Est con la particella 196
- a Sud con la particella 613

Il terreno Foglio 5, part.218:

- a Sud con la particella 219
- a Est con la particella 217
- a Ovest con la particella 222

Il terreno Foglio 5, part.219:

- a Nord con la particella 218
- a Ovest con la particella 222
- a Sud con la particella 221

Il terreno Foglio 6, part.36:

- a Ovest con la particella 37
- a Sud con la particella 39
- a Est con la particella 35

◆ **Intestazioni e titoli**

- Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxx, PROPRIETARIO per la quota di 1/2 dell'intera **proprietà**;
- Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxx, PROPRIETARIO per la quota di 1/2 dell'intera **proprietà**;

◆ **Corrispondenza con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento:**



- I dati indicati nell'Atto di Pignoramento sono esatti e consentono l'univoca identificazione dei beni.

#### ◆ Regolarità catastale

Si precisa che al catasto fabbricati del Comune di Fucecchio, risulta una planimetria con alcune difformità planimetriche rispetto allo stato attuale in cui si trova l'immobile (vedi punto 8)

#### 2. Estremi dell'Atto di Pignoramento e specifici 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):

Come riportato nella Ispezione Ipotecaria, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Firenze le seguenti formalità:

- **R.P 1049 e R.G. 4869** ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario del 4 Marzo 2006 *a favore* di CARIPRATO – Cassa di Risparmio di Prato spa, *contro* Sig.re xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di ½ ciascuna.
- **R.P 16210 e R.G. 22366** verbale di pignoramento immobili del 20 Novembre 2024 *a favore* di AMCO – Asset Management Company spa, *contro* Sig.re xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 dell'intera **proprietà**.

#### 3. Estremi dell'Atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti:

L'immobile e tutti i terreni di cui sopra, sono pervenuti a entrambe le proprietarie Sig.re xxxxxxxxxxxxxxxx, per atto di compravendita del Notaio Lenzi Raffaele in data 27/01/2006 n. rep. 46727.

*Nell'atto di provenienza si evince, che l'immobile possiede accessori a comune con altri edifici limitrofi; il forno, il pozzo e la corte, meglio identificati all'interno delle particelle 116, 126 e 127 del foglio 5.*

#### 4. DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile e i terreni, oggetto della presente perizia, sono ubicati in via Corte ai Gori n.7, nel Comune di Fucecchio – Loc. Galleno. Si accede all'immobile percorrendo la Strada Provinciale Valdinievole per poi imboccare la strada sterrata di via Corte ai Gori, la quale conduce a piccolo aggregato di case circondato da terreni.

L'immobile è costituito da due piani fuori terra, con copertura a capanna, fronti in pietra faccia vista; circondato su tre lati da terreni e il quarto confinante con altro edificio.

L'accesso alla casa è diretto su via Corte ai Gori, mediante una porta ad un'unica anta, di dimensioni standard. Appena entrati ci troviamo direttamente in un ampio soggiorno, di forma regolare direttamente collegato, senza alcun divisorio, con la zona cucina, comprensiva di camino a legna. I soffitti sono in travi e travicelli in legno. Dalla cucina, si accede direttamente al giardino, mediante una portafinestra; mentre dalla sinistra del soggiorno, si accede ad un disimpegno, che



conduce in una camera matrimoniale, in ampio ripostiglio/lavanderia con servizio igienico e alla rampa di scale che conduce al piano primo.

Il piano superiore è costituito da tre camere e un ampio servizio igienico.

I soffitti, sia al piano terra che al piano primo sono costituiti da travi principali e travicelli in legno; gli infissi sono in legno e all'esterno le tipiche persiane.

L'immobile necessita di una ristrutturazione importante, non solo come impianti ma anche come strutture. Per quanto potuto constatare, durante il sopralluogo, ritengo che la copertura presenti problemi di infiltrazioni e probabilmente anche di stabilità. Inoltre ci sono pareti, al piano primo, completamente rivestite di muffa.

## **5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Ad oggi, dagli accertamenti fatti, l'appartamento risulta di proprietà delle sig.re xxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ ciascuno.

*Si precisa che all'agenzia delle Entrate di Pescia, risulta un contratto di comodato d'uso stipulato il 4 Aprile 2011 e registrato con n. Serie 3 n.1326, tra le attuali proprietarie xxxxxxxxxxxxxx. (vedi allegato) In tale contratto non è indicato alcun termine in cui il comodatario deve restituire il bene, se non nel momento in cui viene richiesta la restituzione dello stesso; ogni giorno di ritardo dal giorno della richiesta, scattano le penali di euro 100,00 al giorno.*

## **6. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

### **◆ Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att. c.civ.**

L'immobile non fa parte di un condominio.

### **◆ Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.**

A seguito di accertamenti, non sono emerse alcuni diritti di prelazione del comune sull'immobile o atti di asservimento.

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

Non sono emersi alcune convenzioni/provvedimenti

### **◆ Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)**

Facendo l'ispezione ipotecaria sono emerse anche le seguenti formalità:

- **R.P 13216 e R.G. 19405** Atto Giudiziario – Sentenza di accertamento di diritti reali del 27 Novembre 2020 *a favore* della Sig.ra xxxxxxxxx, *contro* Sig. xxxxxxxxx (precedente proprietario).

*Nota: Si riporta quanto si legge nella nota: "Con la sentenza si dichiara e accerta che sul fondo di proprietà xxxxxxxxx sussiste servitù di passo pedonale e carrabile a favore del fondo di proprietà*



*xxxxxxx, costituita in virtù di un atto di permuta con nota di trascrizione allegata ai rogiti del notaio Luigi Brissa del 17/5/1933 repertorio 2798..”*

*I fondi dominanti sarebbero Foglio 5 part. 123 e 126 (non risulta dall'estratto di mappa), mentre quelli servoenti sono Foglio 5 part.112 e 714*

## **7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Sono elencate di seguito le formalità pregiudizievoli riscontrate presso la Conservatoria dei RR.II di Firenze, che risultano colpire i diritti di proprietà in capo al Sig.re xxxxxxxxxxxxxxxxx, sui beni oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Fucecchio, delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione ovvero la restrizione con il decreto di trasferimento contestualmente alla vendita dell'immobile oggetto di pignoramento.

- **R.P 16210** e **R.G. 22366** verbale di pignoramento immobili del 20 Novembre 2024 *a favore* di AMCO – Asset Management Company spa, *contro* Sig.re xxxxxxxxxxxxxxxxx

## **8. REGOLARITA' URBANISTICA**

### ◆ Autorizzazioni

La ricerca di pratiche edilizie, ha richiesto molto tempo, in quanto non risultano pratiche edilizie intestate alle attuali proprietarie e neppure ai precedenti proprietari risultanti dalla visura storica catastale. Inoltre, le pratiche indicate nell'atto di compravendita di cui al PUNTO 3, non corrispondo all'immobile oggetto di procedura e/o non esistono proprio. A seguito di una lunga ricerca, con i nomi di tutte le persone che negli anni hanno presentato una pratica su via Corte ai Gori, sono emerse solo due pratiche, che riguardano il suddetto immobile:

- Realizzazione di opere soggetti all'art.2 della Legge n.662 del 23/12/1996 – pratica n. 169/1997 del 2/4/97.
- Richiesta di concessione per ristrutturazione immobile con destinazione d'uso non agricola, mediante la richiesta di approvazione degli interventi di miglioramento agricolo-ambientale – pratica n. 281/97 del 14/5/97.

*Si precisa che quest'ultima pratica non è stata conclusa (da ritenersi non rilasciata) in quanto, non è mai stata depositata la Polizza e non è mai stato sottoscritto l'atto d'obbligo, nonostante comunque il committente (l'allora Sig. xxxxxxxxxxxxx) avesse ottenuto parere favorevole alla concessione edilizia e anche dall'asl.*

### ◆ Vincoli

Sulla base dell'attuale Regolamento Urbanistico, l'immobile fa parte di edifici non classificati e presenti nel territorio agricolo della pianura settentrionale (E6). Fa parte secondo il piano strutturale del Sistema Collinare delle Cerbaie (6) e non sussiste alcun vincolo paesaggistico.



Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune:

- Sulle particelle 195, 218, 219, foglio 5 e part.36 foglio 6, sussiste il vincolo idrogeologico;
- Sulle part. 218,219 foglio 5 e part.36 foglio 6, sussiste il vincolo dei beni culturali e del paesaggio d.lgs 42/2004 n.42, art 142 comma 1 let g;
- Su porzione delle part. 218 e 60 foglio 5, sussiste il rispetto stradale;
- Su porzione della part. 195 foglio 5 sussiste il vincolo di tutela dei corsi d'acqua;

Per maggiori dettagli si rimanda al certificato allegato

#### ◆ Difformità

Le difformità sono presenti sia a livello urbanistico che catastale.

#### **Urbanistiche**

Si precisa che dal confronto tra lo stato rilevato e l'ultimo stato legittimo depositato in comune (169/1997 del 2/4/97), si può riscontrare numerose difformità. Sostanzialmente lo stato attuale dell'immobile è più simile alla pratica n.281/97 del 14/5/97, che di fatto non si può ritenere legittima, in quanto non conclusa. In particolare si riscontra:

Piano terra

- In corrispondenza dell'attuale cerchiatura tra soggiorno e cucina era presente la scala di accesso al piano primo, cosa che oggi è disposta centralmente rispetto all'intero fabbricato
- La cerchiatura tra soggiorno e cucina non era presente, il muro è completamente cieco.
- Al posto dell'attuale cucina vi era una rimessa con un ampio accesso dall'esterno
- Anche la parete destra del soggiorno non presentava, come oggi un'apertura interna che consentisse il collegamento con i locali adiacenti;
- In corrispondenza dei precedenti locali sgombero, attualmente sono presenti una camera, disimpegno e le scale a doppia rampa per l'accesso al primo piano;
- Nel precedente locale cantina, sono stati realizzati un locale ripostiglio/lavanderia e un servizio igienico oltre a una seconda porta di accesso all'esterno.
- Manca anche il camino a legna presente nell'attuale cucina
- Nelle planimetrie della pratica edilizia legittima, non sono presenti né dimensioni né altezze;

Piano primo

- Le attuali scale di accesso al piano primo si trovano al posto del precedente ripostiglio;
- Le camere anziché essere due, attualmente sono tre con un disimpegno
- Per quanto riguarda il bagno al piano primo, la porta di accesso attualmente è posta dalla parte opposta di dove è stata rappresentata.

*Detto ciò, è importante sottolineare che l'immobile da avere una destinazione rurale, probabilmente legata all'attività agricola, è stata portata a civile abitazione senza alcun atto legittimo e soprattutto senza pagare alcun onere verde (questo è dimostrato anche dalla documentazione prodotta con la pratica n.281/97). Altro*



*fattore, di non trascurabile importanza, riguardano le opere che sono state effettuate su pareti portanti, ossia strutturali (aperture, cerchiature, demolizione/costruzione di scale ecc..).*

## **Catastali**

Si precisa che dal confronto tra lo stato rilevato e la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità al piano terra:

- Mancano alcune pareti interne, tra cui quelle che delimitano il disimpegno con la camera
- Non è presente il servizio igienico e la porta esterna a fianco dell'attuale wc
- Mancanza la graficizzazione del camino nella zona cucina
- Le altezze interne riportate non tutte corrispondono

Una volta che la situazione urbanistica risulterà regolare, è possibile procedere a una rettifica planimetrica al catasto.

In conclusione, l'attuale planimetria catastale risale al luglio 2003, periodo in cui è stato fatto in occasione dell'atto di compravendita precedente a quello delle attuali proprietarie, ossia il 9/9/2003 con Repertorio n.38756, compravendita Ricci Nedo.

## **9. DIRITTI D'IMPIANTO E SUPERFICI RIVENDICABILI**

Premesso che un terreno in Toscana deve essere iscritto ad ARTEA (Agenzia Regionale per la Tutela dell'Ambiente e l'Innovazione) quando viene utilizzato per attività agricole, come la coltivazione di colture agricole o l'allevamento di animali, i terreni oggetto di stima non sono utilizzati per attività agricole in quanto intestate a persone fisiche e non a un'azienda Agricola.

## **10. VALORE DEI TERRENI**

Il metodo che è stato utilizzato, per stabilire il valore dei terreni agricoli, è quello derivante da indagini di mercato, fatte non tanto presso le agenzie immobiliari, quanto a persone del settore (agronomi), al fine di individuare un prezzo a mq per coltura. Il motivo della scelta di questo metodo è dato dal fatto che, dovendo stimare terreni di varie colture, è difficile trovare atti di compravendita in cui è indicato un prezzo a mq per ciascuna coltura venduta. Il prezzo di compravendita è sempre a corpo e spesso comprende anche annessi agricoli e/o immobili.

Detto ciò ci auspichiamo che possa essere messa a disposizione una banca dati certa, reale, a cui attingere tali informazioni.

Pertanto alla luce dei risultati ottenuti nelle indagini svolte, in un mercato immobiliare in regime di libera Contrattazione, il valore di mercato raggiunto è:

### **◆ Valore di mercato:**

Considerato che le superfici sono:

- BOSCO MISTO 0,136 ha – 1360mq
- SEMINATIVO ARBOREO 1,35 ha – 13560 mq
- PRATO 0,174 ha – 1740 mq
- PASCOLO 0,019 ha - 192 mq



Per quanto riguarda il valore dei terreni si farà riferimento ai valori agricoli medi pubblicato dall'ADE nell'ultimo anno utile di riferimento per la zona interessata (2022)

I valori di mercato individuati per coltura, sono:

- BOSCO MISTO 4348€/ha
- SEMINATIVO ARBOREO 15.282€/ha
- PRATO 10.626 €/ha
- PASCOLO 1978€/ha

Moltiplicando il valore per i mq catastalmente individuati, il valore di mercato complessivo

**VALORE STIMATO = 48.173,00€**

◆ **Prezzo a Base d'Asta:**

La C.T.U. ritiene opportuno proporre un ribasso del prezzo del 10%, al fine di compensare lo stato di manutenzione dei terreni, che non sembrano essere curati di recente.

Si ipotizza:

**TOTALE VALORE STIMATI DEI TERRENI= 48.173,00 x 0.9 = 43.356.00 €**

### **11. VALORE DELL'IMMOBILE**

Per il calcolo della superficie commerciale è stato fatto riferimento alla norma UNI EN 15733, quale criterio oggettivo a cui attenersi per le valutazioni la quale però non prevede più i criteri di misurazione delle consistenze. Pertanto con la pubblicazione della quarta edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari", condivisi a livello nazionale, sono divenuti quelli indicati nel relativo capitolo 19, ovvero: Superficie Esterna Lorda (SEL), si intende l'area di un edificio delimitato da elementi verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50m dal piano di pavimento. Inoltre tale codice, si legge: "il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie computata possa essere rideterminabile mediante l'adozione di differenti criteri."

Mediante l'adozione del sistema SIM (sistema misurazione italiano), la superficie viene determinata:

- l'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino allo spessore massimo di cm 50 per quelle esterne, e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore massimo di 25cm. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto, riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala, l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;
- Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: terrazze a livello dell'alloggio, 35%; balconi, 30%; lastrico solare di copertura, di proprietà ad uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%, accessibile dalla scala condominiale, 5%; porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%; verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%; mansarda rifinita, collegata direttamente dall'alloggio principale, abitabile, con altezza minima superiore a 1,80m, 80%; mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile, con altezza minima superiore a 1,50m, 70%.



Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere utilizzati i seguenti criteri:

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia, cantina), 60%
- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio) e orizzontali (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- Autorimessa/garage, 50%;
- Posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- Giardini di appartamento ed edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

In ordine ai riferimenti sopra descritti, la superficie commerciale è stata determinata dalla sommatoria della SEL e delle superfici accessorie.

Ciò premesso la superficie Commerciale è pari a mq 67.

#### ◆ Valore di mercato:

Il valore di mercato viene definito, come "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, prudenza e senza alcuna costrizione".

Nel caso in esame il procedimento di stima adottato è derivato dal metodo di confronto, individuato dagli Standard Internazionali di Valutazione e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (MCA).

Il MCA rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stime che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

L'MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Perché la stima effettuata con l'MCA sia attendibile, risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

L'MCA è applicabile a tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari. La difficoltà nell'applicazione di questo metodo è individuata nel reperire informazioni attinenti a compravendite avvenute negli ultimi 12/18 mesi riguardanti immobili di zona con caratteristiche comparabili.

Nei 24 mesi antecedenti alla data odierna, sono stati nello specifico individuati due atti di compravendita, con analoga categoria e rendita catastale, di cui è stato reperito il contratto completo di descrizione dell'immobile e del prezzo di vendita.



Le caratteristiche che si sono individuate e che differenziano i beni presi a confronto dal bene oggetto di stima (subject), risultano la data della compravendita, la superficie delle unità immobiliari, la presenza del giardino, numero di servizio igienico, stato di manutenzione, ecc..

Ciò premesso, applicando il metodo del MCA e utilizzando i dati dei comparabili rinvenuti, il valore della piena proprietà risulta:

**TOTALE VALORE STIMATO IMMOBILE = 197.404,00€ (piena proprietà)**

In riferimento alle difformità riscontrate, di cui sopra, dal valore stimato è necessario decurtare:

- a- Sanzioni ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014
- b- Oneri di deruralizzazione (oneri verdi) ai sensi dell'art. 83 comma 5 LRT 65/2014
- c- Costo di costruzione ai sensi dell'art. 183 LRT 65/2014

#### A- SANZIONI

Sulla base dell'art. 209 di cui sopra e a seguito di colloquio avuto con un tecnico del Comune, si ipotizza di applicare una sanzione pari a **3.000,00€**. Tale cifra potrà variare nel momento in cui verrà effettivamente presentata una pratica di sanatoria per opere in assenza di permesso, in quanto sarà l'ufficio tecnico a stabilire la cifra congrua tra 1.000,00 e 5.164,00€.

#### B- ONERI VERDI

Premesso che l'immobile è stato portato da rurale a civile abitazione senza alcuna pratica e senza alcun pagamento degli oneri verdi, questi, nel comune di Fucecchio, ammontano a 22,20€/mc. Pertanto sulla base del rilievo effettuato, i mc totali dell'immobile corrispondono a 513 mc.

Oneri Verdi = 513 mc x 22.2€/mc = **11.389,00€**

#### C- COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione = Su+Snr 60% ridotto del 30%. Avendo solo superficie utile e non superficie Snr, il C.C = 149 mq x 232.96€ = 34.711 – 30% = **24.298,00€**

Il valore dell'immobile tenuto conto delle spese necessarie per sanare l'immobile sarà pari a:  
**197.404,00€ - 38.687,00 = 158.717,00€**

#### ◆ Prezzo a Base d'Asta:

La C.T.U. ritiene opportuno proporre un ulteriore ribasso del prezzo in quanto sarà necessario considerare anche le spese per il compenso di un tecnico per presentare la pratica in sanatoria ed eventuali bolli, diritti di segreteria e aggiornamento catastale.

**TOTALE VALORE STIMATO IMMOBILE= 158.717,00€ x 0,9 = 142.845,00€**

**VALORE TOTALE TERRENI+IMMOBILE = 186.201,00€**

◆ il valore come al punto 9, che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e:



Il valore di mercato fa riferimento alla quota dei beni pignorati (quota 1/1).

◆ Se il compendio pignorato può essere diviso in natura:

Per quanto riguarda i terreni questi, possono essere venduti separatamente sia dall'immobile (pertanto costituire due lotti di vendita: immobile terreni), sia singolarmente tra loro.

Per quanto concerne l'immobile, ritengo che ciò non sia possibile e debba essere diviso in un solo lotto.

## 10. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

*Indicare il regime impositivo della vendita: indicando il regime fiscale nei casi in cui sia di facile individuazione (con l'aliquota se I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.*

Per i TERRENI:

Trattandosi di bene non strumentale appartenente a persona fisica, il cespite risulta gravato da imposte ipotecarie, catastale e di registro con le aliquote variabili a seconda dei requisiti dell'acquirente.

La cessione del terreno agricolo non è soggetta ad IVA ma ad imposta di registro, la cui aliquota varia in base alla natura dell'aggiudicatario.

Se quest'ultimo è un coltivatore diretto o imprenditore professionale, iscritto all'inps ed usufruisce delle agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina (che ricorre quando la figura del lavoratore agricolo viene a coincidere con quella dell'imprenditore agricolo), il decreto di trasferimento sarà sottoposto a:

- a) imposta di registro fissa nella misura di euro 200,00,
- b) imposta ipotecaria in misura fissa di euro 200,00,
- c) imposta catastale proporzionale con aliquota dell'1% (minimo euro 200,00).

Viceversa, se l'aggiudicatario è un coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, iscritto all'inps e non sottoposto alle agevolazioni previste per la piccola proprietà contadina, il decreto di trasferimento sconterà:

- a) imposta di registro proporzionale nella misura del 9% (minimo euro 1.000,00),
- b) imposta ipotecaria ed imposta catastale nella misura fissa di euro 50,00 per ciascuna tipologia.

Se non ricorrono questi casi, ai sensi dell'art. 1 della Tariffa parte I allegata al D.P.R. n.131/86 l'aliquota è del 9% che sale al 15% per i terreni agricoli e relative pertinenze, se gli acquirenti non sono imprenditori agricoli a titolo principale.

Per l'IMMOBILE:

Le imposte da versare quando si acquista casa dipendono da vari fattori. Sono diverse, per esempio, le imposte dovute quando si acquista da un venditore "privato" o da un'impresa. Sono di importo inferiore quando si acquista la "prima casa".

In generale, per le cessioni dei fabbricati a uso abitativo e delle relative pertinenze, effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, l'acquirente può scegliere – richiedendolo al notaio rogante - di calcolare l'imposta di



registro sul valore catastale del fabbricato, anziché sul corrispettivo pagato. Quando la vendita della casa è soggetta a Iva la base imponibile è costituita dal prezzo della cessione.

Se il venditore è un privato, la vendita è assoggettata all'imposta di registro del 9% e alle imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna. Queste stesse imposte sono dovute quando il venditore è un'impresa e la cessione è esente da Iva.

Se il venditore è un'impresa, la cessione è soggetta a Iva solo in questi due casi:

- vendite effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, oppure anche dopo i 5 anni se il venditore sceglie di sottoporre la cessione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita)
- vendite di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre la cessione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita).

Se la vendita è soggetta a Iva, l'aliquota applicabile quando non si hanno i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa" è pari al 10% (al 22% per le abitazioni classificati o classificabili nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9). In questo caso, le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno pari a 200 euro ciascuna.

**Si precisa che non essendo materia tecnica, si ritiene opportuno approfondire e verificare i dati tramite notaio, viste anche i vari aggiornamenti in materia fiscale.**

Firenze, 28 Maggio 2025

**Il CTU**

**Arch. Isabella Busoni**

