

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo Gen. Esecuzione N. 269/2024

G.E. Dott. Patrizia POMPEI

procedente:

CONTRO

PROSSIMA UDIENZA IL 13/05/2025

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Laura SARTO nato a Firenze, il 08 ottobre 1968, (C.F. SRTLRA68R48D612K), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4172/13 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, con studio in Sesto Fiorentino via Gramsci n.187, è stato nominato C.T.U. nell'udienza del 08/06/2023, e con giuramento in data 09/06/2023, gli sono stati posti i seguenti quesiti:

"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, 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 alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale 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. 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, 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 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. 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. 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.
11. 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.
12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**
in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**
 - il valore come al punto 10. 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 1940, n. 1078;
- 12 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;
13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);



RELAZIONE DEL C.T.U.

Visti gli allegati alla Causa, effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente perizia, eseguite le indagini del caso, il sottoscritto in base ai quesiti che gli sono stati posti ha redatto la presente relazione.

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;

Risposta al quesito 1:

- **Beni oggetto di pignoramento**

LOTTO 1) Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo di via Giampiero Alvisi n. 16 Fucecchio;

LOTTO 2) Unità immobiliare ad uso garage posta al piano terreno di via Giampiero Alvisi n. 20 Fucecchio.

- **Confini:**

LOTTO 1) [REDACTED] parti comuni, pubblica via salvo altri;

LOTTO 2) [REDACTED] parti comuni, pubblica via salvo altri;

- **Identificazione catastale**

LOTTO 1) Al catasto fabbricati del comune di Fucecchio il bene oggetto di pignoramento è censito ed intestato al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per l'intero, ed è descritto



nel foglio 62 particella 638 sub. 519 piano 1 categoria A/2 , Classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale m² 81, rendita catastale €. 503,55.

La planimetria catastale non risulta essere pienamente conforme allo stato dei luoghi in quanto, per varianti eseguite in corso d'opera, la terrazza tergale risulta di superficie più ampia rispetto a quanto rappresentato. Si precisa che la planimetria in atti è la planimetria prot. 278480 del 07/09/2009 che riporta in banca dati un disallineamento in merito alla toponomastica.

LOTTO 2) Al catasto fabbricati del comune di Fucecchio il bene oggetto di pignoramento è censito ed intestato al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] per l'intero, ed è descritto nel foglio 62 particella 638 sub. 523 piano T categoria C/6, Classe 6, consistenza 19 mq, sup. catastale m² 21, rendita catastale €. 67,71.

La planimetria catastale non risulta essere pienamente conforme allo stato dei luoghi in quanto, per varianti eseguite in corso d'opera, il locale tecnico risulta di superficie inferiore rispetto a quanto rappresentato. Si precisa che la planimetria in atti è la planimetria prot. 278480 del 07/09/2009 che riporta in banca dati un disallineamento in merito alla toponomastica.

• **Corrispondenza con il pignoramento**

I dati contenuti nell'atto di pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 25/09/2024 Reg. Part. 13114 corrispondono alle identificazioni catastali dei beni pignorati. Si precisa però l'erronea indicazione del numero civico relativa al garage.

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.....);

Risposta al quesito 2:

Estremi degli atti di pignoramento:

Trascrizione Reg. part. 13114 del 25/09/2024 – Pisa – atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare in data 04/09/2024 rep. 8982 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per l'intero sui seguenti beni:

LOTTO 1) Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio foglio 62, particella 638 sub. 519 categoria A2, consistenza 5 VANI Via Alvisi n.16;

LOTTO 2) Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio foglio 62 particella 638 sub. 523 categoria C6 consistenza 19 mq via Alvisi n.16 (erroneo inserimento del numero civico che risulta il n.20);

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dei beni che risultano essere intestati al soggetto esecutato per la quota intera.

Quesito 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;



Risposta al quesito 3:

Estremi degli atti di provenienza:

Trascrizione Reg. part. 11829 12/10/2009 Pisa – Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA del 30/09/2009 Notaio Leonardo RUTA, rep. 124882/28235, con il quale la Società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] cedeva a [REDACTED] nato a [REDACTED] i beni descritti nel foglio 62 particella 638 sub. 519 e 523.

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, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

Risposta al quesito 4:

Descrizione sommaria dei beni:

LOTTO 1) Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato sito al numero civico 16 di via Giampiero Alvisi nel comune di Fucecchio.

L'immobile è posto in una zona periferica di recente edificazione con ampie aree verdi in prossimità del fiume Arno. Il fabbricato si presenta su due piani fuori terra con copertura a padiglione, facciate prive di fregi con intonaci tinteggiati, infissi in legno, persiane, pavimento in ceramica e impianto autonomo di riscaldamento.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e due terrazze una posta sulla strada pubblica e l'altra su affaccio tergo. Completa la proprietà un locale soffitta al "grezzo" accessibile mediante botola posta nell'intradosso del solaio posto tra il piano primo e il piano sottotetto. Lo stato di manutenzione è buono seppure l'appartamento appaia disabitato da anni. Non risulta costituito il condominio né risultano spese condominiali generali a carico dell'unità immobiliare. La superficie commerciale rilevata è di circa 80,00 mq essendo comprensiva delle pareti esterne.

Superficie interna netta (SIN) = m² 67,83

Superficie interna lorda (SIL) = m² 70,16

Superficie esterna lorda (SEL) = m² 79,25

Data la finalità, la superficie commerciale adottata è la SEL con l'applicazione degli idonei rapporti mercantili:

Superficie commerciale:

Appartamento: m² 79,25 x 1,00 = m² 79,26

Terrazze: m² 7,40 x 0,10 = m² 0,74

Totale : m² **80,00**

E' compresa nella vendita la proprietà pro-quota indivisa, in ragione della porzione di immobile acquistata, su tutte quelle parti e servizi che negli stabili a proprietà



frazionata devono intendersi comuni per leggi. Usi, consuetudini o per destinazione.

LOTTO 2) unità immobiliare ad uso garage posta al piano terreno di un fabbricato monopiano sito al numero civico 20 di via Giampiero Alvisi nel comune di Fucecchio.

L'immobile è posto in una zona periferica di recente edificazione con ampie aree verdi in prossimità del fiume Arno. Il fabbricato si presenta su un piano fuori terra con copertura a capanna, facciate prive di fregi con intonaci tinteggiati, infissi in legno/ferro, pavimento in ceramica.

L'unità immobiliare è composta da un vano ad uso garage accessibile da area comune carrabile, un locale tecnico posto sul retro e un piccolo resede esclusivo. Lo stato di manutenzione è buono seppure l'unità appaia disabitata da anni. Non risulta costituito il condominio né risultano spese condominiali generali a carico dell'unità immobiliare.

La superficie commerciale rilevata è di circa 18,05 mq essendo comprensiva delle pareti esterne.

Superficie interna netta piano terreno (SIN) = m² 19,04

Superficie interna lorda totale (SIL) = m² 19,32

Superficie esterna lorda totale (SEL) = m² 21,83

Data la finalità, la superficie commerciale adottata è la SEL con l'applicazione degli idonei rapporti mercantili:

Superficie commerciale:

Garage: m² 13,66 x 1,00 = m² 13,66

Resede esclusivo: m² 33,41 x 0,10 = m² 3,34

Locale tecnico: m² 8,17 x 0,15 = m² 1,05

Totale : m² **18,05**

E' compresa nella vendita la proprietà pro-quota indivisa, in ragione della porzione di immobile acquistata, su tutte quelle parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata devono intendersi comuni per leggi. Usi, consuetudini o per destinazione.

Quesito 5

provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale 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;



Risposta al quesito 5:

Il sopralluogo si è svolto con l'ausilio del custode, come da verbali allegati.

I beni risultano essere nella libera disponibilità del soggetto esecutato.

Quesito 6

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

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 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);

Risposta al quesito 6:

Nulla da segnalare.

Quesito 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 precedente, 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;

Risposta al quesito 7:

Nulla da segnalare.

Quesito 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;

Risposta la quesito 8:

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione e/o spese straordinarie già deliberate. Non risultano inoltre: spese condominiali non pagate.



Quesito 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.

Risposta al quesito 9:

Nella strumentazione urbanistica le unità immobiliari sono inserite all'interno dell'UTOE "città nuova" art.86 NTA del Piano Strutturale – Insediamenti esistenti B2 – tessuto urbano consolidato unitario oggetto di piani attuativi realizzati o in corso di realizzazione art.83 delle NTA del Ruc.

La costruzione dei fabbricati oggetto di pignoramento è stata autorizzata con le seguenti pratiche edilizie:

- permesso a costruire n. 10/PE/2004 del 28/02/2005 e successive denunce di inizio attività a variante n. 019116 del 12/06/2006, n. 32615 del 13/10/2006 e n.5021 del 12/02/2007. In data 04/04/2007 è stata depositata l'ultimazione dei lavori. In data 24/11/2010 con protocollo n.113 è stata depositata attestazione di agibilità.

Da un raffronto operato tra la documentazione grafica allegata all'ultimo atto abilitativo (DIA N. 5021 DEL 12/02/2007) e lo stato dei luoghi risultano eseguite opere in difformità riguardanti la maggiore superficie della terrazza tergale e la minore superficie del locale tecnico annesso al garage. Il dimensionamento riportato nell'ultimo atto abilitativo seppure non coincidente rientra nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34 bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01.

Ai fini del riallineamento di quanto eseguito in difformità occorrerà presentare SCIA in Sanatoria mediante anche il pagamento di sanzione pari a €.516,00 oltre diritti di segreteria pari a €. 250,00 e oneri professionali.

Sottolineo che la ricerca delle pratiche edilizie è stata operata dalla sottoscritta attraverso elenchi in formato excell presenti sul sito istituzionale del Comune di Fucecchio per i quali non si assume nessuna responsabilità in merito alla correttezza dei dati inseriti.

Quesito 10

indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà



conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

Risposta al quesito 10: Valutazione dell'immobile

Occorre fornire il più probabile valore di mercato che si stima generalmente usando la metodologia per confronto. Con i parametri offerti dal mercato per transazioni di beni simili per caratteristiche intrinseche e di relazione con l'ambiente, desunti da un'indagine svolta in loco e poi elaborati in base ad elementi singolari propri, si cerca di surrogare il più probabile valore dei beni oggetto di stima. Il valore che verrà stimato deve intendersi a corpo e non a misura anche se il detto importo è frutto di un insieme di parametri anche dimensionali.

Uno dei principali postulati estimativi riguarda il principio dell'ordinarietà. "...Ogni giudizio di valore deve essere formulato in base ad esso sia in senso pratico che teorico considerando ordinarie le circostanze, le cose, le condizioni, le persone e le ipotesi fondamentali nella stima...". Un bene economico (immobile), secondo tale principio, deve essere considerato e studiato non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono ordinarie e continuative. Per il caso di specie mettere in relazione il compendio in oggetto, con il principio di ordinarietà è un articolato "esercizio di estimo". A tal proposito si sono esperite ricerche ed indagini di mercato al fine di poter trovare elementi di comparazione per determinare il più probabile valore del compendio, ricerche, che per ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono state in numero sufficiente. Le risultanze dell'analisi dei dati acquisiti portano a rilevare che in termini di compravendite i prezzi degli ultimi anni sono rimasti stabili. Sembrano far eccezione gli immobili "nuovi" (ovvero gli integralmente ristrutturati); questo poiché si collocano nella forma di mercato dell'oligopolio (poca disponibilità di quella tipologia immobiliare rispetto al numero dei richiedenti).

METODO DI STIMA UTILIZZATO: La valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni sigola



caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Tutto ciò premesso, sulla base delle informazioni acquisite, si ritiene possibile rispondere a quanto richiesto, ovvero formulare un'indicazione sul più probabile (ed odierno) valore di mercato mediante il metodo dei "comparabili".

In termini statistici la zona di Fucecchio registra una diminuzione di circa il 2.27% delle quotazioni e una diminuzione delle vendite per la parte residenziale del 13,58%.

LOTTO 1)

L'immobile è posto in zona periferica del comune di Fucecchio in area urbanizzata.

Metodo del Market Comparison Approach (cd MCA) – COMPARABILE 1

Il bene preso in esame è un immobile di 81 mq, 5 vani, A/2 cl.4, al piano terrarizzato con garage annesso in zona periferica di Fucecchio via Provinciale Fiorentina n.35F per un importo totale di €. 147.000,00 (data atto 28/02/2025).

Metodo del Market Comparison Approach (cd MCA) – COMPARABILE 2

Il bene preso in esame è un immobile di 83 mq, 4,5 vani, A/3 cl.1 al piano terra con garage annesso in zona periferica di Fucecchio via Provinciale Fiorentina n.55E per un importo totale di €. 140.000,00 (data atto 12/01/2023).

Si precisa che gli immobili sopra citati non sono stati oggetto di ispezione interna in quanto il mandato non prevede un sopralluogo nelle unità di riferimento, è stato invece effettuato un controllo a "vista" dello stato manutentivo esterno. I prezzi di riferimento sono stati ipotizzati con uno stato di manutenzione "normale".

Applicando i rapporti mercantili è stato prodotto un valore unitario stimato di €.1.789,40/mq che applicato alla superficie commerciale dell'immobile pignorato produce un importo pari a euro 143.152,00 (centoquarantatremilacentocinquantadue/00).

Il prezzo parametrico medio emerso dal procedimento risulterebbe per sua natura limitante stante la circostanza che la scrivente non conosce nel dettaglio gli immobili presi in esame come comparabili in quanto ovviamente non è stato possibile visitarli né internamente né esternamente. Pertanto sulla base delle informazioni acquisite il valore del bene pignorato può essere arrotondato €. 143.000,00 (centoquarantatremila/00).

Considerato che l'unità immobiliare non risulta urbanisticamente conforme occorre detrarre, dal valore stimato, le spese per il deposito della Scia in Sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria, diritti catastali per aggiornamento della planimetria catastale, oneri professionali per un totale di €. 3.000,00 portando il valore di mercato per l'intero a €. 140.000,00 (centoquarantamila/00).

- **Valore di mercato per la quota pignorata (per l'intero libero) € 140.000.00 (centoquarantamila/00).**

LOTTO 2)

L'immobile è posto in zona periferica del comune di Fucecchio in area urbanizzata.

Metodo del Market Comparison Approach (cd MCA) – COMPARABILE 1

Il bene preso in esame è un immobile di 81 mq, 5 vani, A/2 cl.4, al piano terrarizzato con annesso garage in zona periferica di Fucecchio via Provinciale Fiorentina n.35F per un importo totale di €. 147.000,00 (data atto 28/02/2025).

Metodo del Market Comparison Approach (cd MCA) – COMPARABILE 2



Il bene preso in esame è un immobile di 83 mq, 4,5 vani, A/3 cl.1 al piano terra con annesso garage in zona periferica di Fucecchio via Provinciale Fiorentina n.55E per un importo totale di €. 140.000,00 (data atto 12/01/2023).

Si precisa che gli immobili sopra citati non sono stati oggetto di ispezione interna in quanto il mandato non prevede un sopralluogo nelle unità di riferimento, è stato invece effettuato un controllo a "vista" dello stato manutentivo esterno. I prezzi di riferimento sono stati ipotizzati con uno stato di manutenzione "normale".

Applicando i rapporti mercantili è stato prodotto un valore unitario stimato di €.1.248,83/mq che applicato alla superficie commerciale dell'immobile pignorato produce un importo pari a euro 22.541,50 (ventiduemilacinquecentoquarantuno/50).

Il prezzo parametrico medio emerso dal procedimento risulterebbe per sua natura limitante stante la circostanza che la scrivente non conosce nel dettaglio gli immobili presi in esame come comparabili in quanto ovviamente non è stato possibile visitarli né internamente né esternamente. Pertanto sulla base delle informazioni acquisite il valore del bene pignorato può essere arrotondato €. 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00).

Considerato che l'unità immobiliare non risulta urbanisticamente conforme occorre detrarre, dal valore stimato, le spese per il deposito della Scia in Sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria, diritti catastali per aggiornamento della planimetria catastale, oneri professionali un totale di €. 2.000,00 portando il valore di mercato per l'intero a €. 20.500,00 (ventimilacinquecento/00).

- Valore di mercato per la quota pignorata (per l'intero libero) € 20.500.00 (ventimilacinquecento/00).

Quesito 11

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.

Risposta al quesito 11:

LOTTO 1

Prezzo a base d'asta

Tenuto conto dei meccanismi d'asta come il pagamento in contanti, la dichiarazione piena, il deposito per partecipare, la difficoltà di visita dei beni, l'appetibilità del tipo dei beni, e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., si determina il presumibile valore di base d'asta:

Applicando un coefficiente di abbattimento del 10% , il valore a base d'asta dell'immobile risulta pari a €.140.000,00 - 10% = €. 126.000,00 (centoventiseimila/00).



LOTTO 2

Prezzo a base d'asta

Tenuto conto dei meccanismi d'asta come il pagamento in contanti, la dichiarazione piena, il deposito per partecipare, la difficoltà di visita dei beni, l'appetibilità del tipo dei beni, e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., si determina il presumibile valore di base d'asta:

Applicando un coefficiente di abbattimento del 10% , il valore a base d'asta dell'immobile risulta pari a € 20.500,00 - 10% = € 18.450,00 (diciottomilaquattrocentocinquanta/00).

Quesito 12

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

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

-il valore come al punto 10. 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 1940, n. 1078;

Risposta al quesito 12:

LOTTO 1

Il bene non presenta criticità in quanto l'unità immobiliare è di recente costruzione con un buono stato di manutenzione.

LOTTO 2

Il bene non presenta criticità in quanto l'unità immobiliare è di recente costruzione con un buono stato di manutenzione.

Quesito 12 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;

Risposta al quesito 12bis:

LOTTO 1

Si tratta di un'unità residenziale di proprietà di persone fisiche quindi l'immobile è esente I.V.A. e assoggettabile ad imposte di registro, ipotecarie e catastali.

LOTTO 2

Si tratta di un'unità residenziale di proprietà di persone fisiche quindi l'immobile è esente I.V.A. e assoggettabile ad imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Quesito 13

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



Risposta al quesito 13:

LOTTO 1

Lo stato dell'immobile è libero (vedere quesito 5) e riguarda il pignoramento dell'intero bene:

- Valore di mercato per l'intero (libero): €. 140,000,00 (centoquarantamila/00)
- **Valore di base d'asta (libero): €. 126.000,00 (centoventiseimila/00).**

LOTTO 2

Lo stato dell'immobile è libero (vedere quesito 5) e riguarda il pignoramento dell'intero bene:

- Valore di mercato per l'intero (libero): €. 20.500,00 (ventimilacinquecento/00)
- **Valore di base d'asta (libero): €. 18.450,00 (diciottomilaquattrocentocinquanta/00).**

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento il C.T.U. Porge ossequi.

Data 22/04/2025

Il C.T.U.
(Geom. Laura Sarto)



Allegati:

- allegato 1 - documentazione grafica e fotografica;
- allegato 2 - documentazione catastale;
- allegato 3 - atto di provenienza, contratti e visure ipotecarie;
- allegato 4 - certificazioni e comunicazioni, verbali sopralluogo;
- allegato 5 - accesso atti comune Fucecchio.

