

ASTE
GIUDIZIARIE®**ZANIERI**
STUDIO
TECNICOASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Tribunale di Firenze**ASTE
GIUDIZIARIE®**Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****PROCEDENTE :**

[REDACTED]

ESECUTATO :

[REDACTED]

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 158/2024**PREMESSA – Verbale di Giuramento**

Con provvedimento del 13 giugno 2024 il Giudice per l'esecuzione immobiliare in epigrafe, Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, ha nominato CTU il sottoscritto **Geom. Stefano Zanieri** regolarmente iscritto all'Albo degli Geometri della Provincia di Firenze al n. 2885/11 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 59.

La comunicazione è pervenuta il 13/06/2024; il sottoscritto Geom. Stefano Zanieri ha accettato l'incarico inviando tramite pec la Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico Conferito, il 13/06/2024, come da messaggio pec di Accettazione.

Al conferimento dell'incarico era allegato il Verbale di Giuramento dell'Esperto, con il Quesito posto dal G.E al C.T.U articolato nei seguenti punti :

**Geometra Stefano Zanieri – iscrizione albo geometri di Firenze al n° 2885 /11
sede Via Ilaria Alpi 17 – 50037 SCARPERIA E SAN PIERO
CF. ZNR SFN 63L23D612N – P. IVA 05009490482**

Tel. 0558498286 - fax 0558498285 - cell. 3483051373 email stefano@studiozanieri.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Giudice ordina all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**
- 3) di accedere all'immobile con le seguenti regole di base:
 - a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, **inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;**
 - 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, 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 C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);
 - e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;
 - f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
- 5) **Di attendere sessanta 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, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;**

Il Giudice 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, dati catastali e conformi) 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, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'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; anche 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 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 1940, 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;**

13. **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, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;
;-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe auto);

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

13. **effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti;** di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.**

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

14. **presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..**

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

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

designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode¹.

1 Per l'accesso si seguiranno le seguenti regole di base):

- a) **avvisare con raccomandata A/R il debitore della data e ora del sopralluogo;**
b) **se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;**
c) **ove in sede di sopralluogo preavvisato il debitore sia assente o comunque non**

permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla portao 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 ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2;**

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.

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

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

E) **dispone acconto a titolo di fondo spese di € 800,00, il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.**

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima dell'ultima vendita andata deserta.

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

Il Giudice poneva il termine per il deposito della perizia il 3 novembre 2024, e rinviava per l'ulteriore corso all'udienza del **3 dicembre 2024** da effettuarsi con la procedura ai sensi dell'art. 127 ter CPC .

Come da richiesta del G. E. :

I °/A) Esaminato i documenti necessari depositati , acquisendoli dalla piattaforma P.C.T. come documentazione utile per l' espletamento dell'incarico ;

II °/A) si è proceduto, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg srl) , a trasmettere a mezzo raccomandata A.R., spedita il 28/06/2024, al debitore Sig. [REDACTED] la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto dal CTU , del foglio notizie e dell'avvenuta nomina del custode , comunicando altresì che il sopralluogo agli immobili sarebbe avvenuto il giorno 22/07/2024 alle ore 10,00 nei luoghi oggetto dell' esecuzione, siti in Fucecchio, in località la Querce , Via del Sorini Querce nc. 25 ; (Vedi ALL./1)

III °/A) : Il debitore ha ricevuto e ritirato la raccomandata in data 25/7/2024 , ma non era presente al primo sopralluogo fissato dal CTU per l'avvio delle operazioni Peritali , per cui gli immobili essendo accessibili ed incustoditi sono stati visitati dal CTU unitamente al Custode (vedasi verbale sottoscritto dal CTU e dal Custode-Verbale n°1 del 22/07/2024 di inizio operazioni Peritali – ALL./2).

Dell'avvenuto sopralluogo veniva lasciato avviso per l'esecutato sulla porta del container , con i recapiti telefonici e di mail del Custode e del CTU. vedasi verbale di sopralluogo allegato " ALL./2 " ;

IV-V-VI °A) : l'esecutato, non essendo intervenuto al sopralluogo non ha potuto fornire né i titoli di acquisto dei beni (che sono stati acquisiti poi dal CTU) e nemmeno copia del documento d'identità in corso di validità al custode nominato.

Si precisa che in sede di sopralluogo è stato rilevato che gli immobili pignorati sono stati oggetto di un' intervento di ristrutturazione edilizia di demolizione e ricostruzione , e pertanto al momento del sopralluogo del 22/07/2024, questi risultavano completamente demoliti e sul lotto adiacente al preesistente fabbricato demolito era evidente lo scavo per la realizzazione di un nuovo edificio unifamiliare verosimilmente coerente con i titoli abilitativi che il CTU aveva preliminarmente acquisito dal Comune di Fucecchio con apposita istanza di accesso agli atti.

Il CTU in data 6/8/2024 depositava istanza chiedendo al Giudice l'autorizzazione alla redazione di Perizia di immobili di diversa tipologia rispetto a quelli pignorati e di essere autorizzato previo consenso del ceto creditorio a effettuare i necessari aggiornamenti catastali.

Il Giudice in data 25/10/2024 disponeva di comunicare l'istanza del CTU al ceto creditorio che nei successivi 15 gg avrebbe dovuto esprimersi in merito all'istanza , che in caso di esito positivo vedeva già l'autorizzazione del Giudice a procedere nel senso indicato dal CTU.

Il CTU in data 28/10/2024 depositava istanza di proroga che il Giudice accoglieva con dispositivo del 30/10/2024 rinviando l'udienza al **27 marzo 2025** , e quindi il deposito della perizia di stima entro il **26 febbraio 2025**.

Il C .T .U. risponde ai quesiti :

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1 Confini, dati catastali, corrispondenza con quelli del pignoramento

I beni oggetto di pignoramento a seguito della loro demolizione in conseguenza dell' avvio dell'intervento di ristrutturazione, sono immobili diversi da quelli originariamente pignorati , e per questo il CTU con l' istanza del 6/8/2024 , autorizzata dal Giudice in data 25/10/2024 e dal Ceto Creditorio in data 07/11/2024, riceveva il consenso a procedere alla stima di beni di diversa tipologia rispetto a quelli pignorati ed ad effettuare le variazioni ed aggiornamenti catastali per la conformità catastale allo stato di fatto.

In ragione di ciò oggi i beni oggetto di stima, a seguito delle attività di cui sopra, risultano essere così composti:

A) – Due AREE URBANE , costituenti l'area scoperta di sedime degli immobili oggetto di demolizione in base al Permesso di Costruire nr. 382/19 , rilasciato in data 8/6/2021 ed al successivo **Permesso a Costruire “ Variante nr.2 al PdC 42/PE/2026 del 12/12/2022 “** titoli edilizi riguardanti la demolizione e ricostruzione di volumetria del fabbricato preesistente sul lotto adiacente della stessa proprietà , poste in Comune di Fucecchio (FI) , frazione Querce ,con accesso da Via Sorini mediante strada inghiaia denominata “ **Strada vicinale del Prato** “ .

Le due aree urbane hanno rispettivamente una superficie catastale di 50 mq e di 68 mq.

L'immobili risultavano regolarmente intestati a [REDACTED] e sono Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio nel Foglio di mappa **2 mappale 872** :

- subalterno **505** , Cat. F/1, Sup. 50 mq, senza Rendita Catastale ;
- subalterno **506** , Cat. F/1, Sup. 68 mq, senza Rendita Catastale ;

E' altresì compresa la proporzionale quota di comproprietà sulla ex corte del fabbricato demolito, costituita oggi dall'area scoperta rappresentata al Catasto Fabbricati (come bene comune non censibile) dal mappale **872**, subalterno **500** del foglio di mappa **2**.

Si precisa che da un'accertamento catastale effettuato dal CTU in data 11/02/2025 i suddetti beni risultano intestati a [REDACTED], in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Nencioni Fabrizio del 30/12/2024 rep. 19641/14259, trascritta alla Conservatoria Immobiliare di Pisa in data 31/12/2024 al n°18790 di RP.

Ai fini della corrispondenza catastale con i beni oggetto di pignoramento si deve fare riferimento agli aggiornamenti catastali, eseguiti dal CTU, su autorizzazione del G.E, in quanto le originarie unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio nel Foglio di mappa **2** mappale **872** :

- subalterno **502**, P.T, Cat. C/3, Cl. 4, Cons. 45 mq, Rendita Cat. € 113,88;

- subalterno **504**, P.T, Cat. C/3, Cl. 4, Cons. 59 mq, Rendita Cat. € 149,31;

essendo stato demolito il fabbricato a seguito dell'intervento di Ristrutturazione edilizia dell'immobile, sono state oggetto di Tipo mappale per demolizione parziale di fabbricato (relativa alla porzione di prop. [REDACTED]) redatto dal CTU e depositato al Prot. 2024/FI0199041, approvato dall'AdE – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio in data 23/12/2024.

A seguito dell'approvazione del Tipo mappale sono state presentate dal CTU le seguenti variazioni catastali :

- Denuncia di Variazione trasmessa all'AdE – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio in data 30/12/2024, Pratica Docfa FI0200012 per demolizione parziale, con la quale è stata demolita l'originaria unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Fucecchio nel foglio di mappa **2**, mappale **872** sub. **502** e costituita, **sul medesimo sedime dell'unità immobiliare originaria**, l'area urbana censita al Catasto Fabbricati di Fucecchio nel foglio di mappa **2**, mappale **872** sub. **505**;

- Denuncia di Variazione trasmessa all'AdE – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio in data 30/12/2024, Pratica Docfa FI0200058 per demolizione parziale, con la quale è stata demolita l'originaria unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Fucecchio nel foglio di mappa **2**, mappale **872** sub. **504** e costituita, **sul medesimo sedime dell'unità immobiliare originaria**, l'area urbana censita al Catasto Fabbricati di Fucecchio nel foglio di mappa **2**, mappale **872** sub. **506**;
(vedasi ALL./3).

Confini: Prop. [REDACTED]; Strada Vicinale del Prato; Residua Prop. [REDACTED], s.s.a.

B) – LOTTO di TERRENO EDIFICABILE posto in Comune di Fucecchio (FI), frazione Querce, con accesso da Via Sorini mediante strada inghiaia denominata " *Strada vicinale del Prato* ", dove è previsto in base al Permesso di Costruire nr. 382/19, rilasciato in data 8/6/2021 ed al successivo **Permesso a Costruire " Variante nr.2 al PdC 42/PE/2026 del 12/12/2022 " il trasferimento di volumetria ottenuta dalla demolizione e ricostruzione di volumetria del fabbricato preesistente sul lotto adiacente**, da destinarsi a finalità residenziali per la realizzazione di un'edificio indipendente bifamiliare con annesso ampio resede di pertinenza in parte attrezzato con posti auto privati e con possibilità di piscina scoperta e in parte a verde privato posto su tutti e quattro i lati del fabbricato, della

superficie catastale complessiva , compreso il sedime dell'edificio di futura edificazione di mq. 2606.

L'immobile risulta regolarmente intestato a [REDACTED] ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio nel Foglio di mappa 2, mappale 871 , senza Subalterno, Cat. F/1, Sup. 2606 mq, senza Rendita Catastale (Vedi Planimetria catastale ALL./3).

Si precisa che i dati catastali corrispondono a quelli del Pignoramento.

Confini: Prop [REDACTED] ; Strada Vicinale del Prato ; beni di cui alla lett A) , s.s.a.

1.2 Univoca individuazione dei beni

I beni sopraindicati ai punti A) e B) risultano **correttamente identificati** nelle planimetrie catastali esistenti e negli estratti di mappa in atti al Catasto Terreni, a seguito degli aggiornamenti degli atti catastali eseguiti , su autorizzazione del G.E , dal CTU.

2. ATTO DI PIGNORAMENTO

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

Pignoramento immobiliare, emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in data 7-05-2024 rep. n. 4585 / 2024 ,e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 13-05-2024 ai n. 9222 RG / 6669 RP a favore del "[REDACTED]" e contro [REDACTED].

Le unità immobiliari sopradescritte ai punti A) e B) sono state pignorate per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

3. ATTO DI PROVENIENZA

I beni di cui ai punti A) e B) sono pervenuti all'attuale proprietario :

- [REDACTED] nato a Lucca il 25 giugno 1958 CF. [REDACTED] per la quota dell'intero 1/1 , con il seguente titolo :

-atto di divisione ai rogiti del Notaio Alberto Carapelle dell'8/11/2022 , rep. 30.612 racc. 18.248 , trascritto a Pisa il 15/11/2022 ai n. 16969 di RP, in cui i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno sciolto la comunione , assegnando a quest'ultimo in piena proprietà i beni oggetto di pignoramento, identificati dalla particella 872 del foglio di mappa 2, sub. 502-504 e particella 871. (ALL./4). ;

Si precisa che al signor [REDACTED] ed al Signor [REDACTED] la quota di ½ ciascuno dei beni oggetto di divisione , era pervenuta in precedenza, per acquisto nei confronti della [REDACTED] con atto di compravendita ricevuto dal notaio Carapelle Alberto in data 30/12/2021 rep. 30209/17935, trascritto a Pisa il 5/01/2022 ai n. 198 di RP(ALL./5). ;

4- DESCRIZIONE DEI BENI

Si precisa che al momento del sopralluogo , effettuato in data 22 luglio 2024 , sono stati rinvenuti sulle aree oggetto di pignoramento numerosi rifiuti (rifiuti di lavorazione , carta catramata bituminosa etcc) documentati dal CTU e dal custode con apposita documentazione fotografica al momento del sopralluogo.

Il CTU con mail indirizzata al custode in data 13 gennaio 2025 , chiedeva di avere notizie in merito ai costi sostenuti e alla rimozione dei rifiuti riferiti agli immobili di cui sopra.

Il custode con mail del 15 gennaio 2025 comunicava al CTU di avere al momento , reperito un preventivo per l'avvio al recupero e smaltimento dei rifiuti da parte della ditta [REDACTED] ammontante ad euro 17.500,00 oltre IVA di legge .

Pertanto il CTU nella propria perizia considera entrambi i lotti liberati dai rifiuti di cui sopra , precisando quindi che la suddetta attività potrà essere svolta , dal custode su apposita autorizzazione del giudice, previo assenso del ceto creditorio , a cura e spese della procedura, preliminarmente all'eventuale messa all'asta dei beni in questione.

LOTTO 1

A) – Due AREE URBANE, costituenti l'area scoperta di sedime degli immobili oggetto di demolizione in base al Permesso di Costruire nr. 382/19 , rilasciato in data 8/6/2021 ed al successivo **Permesso a Costruire “ Variante nr.2 al PdC 42/PE/2026 del 12/12/2022 “** titoli edilizi riguardanti la demolizione e ricostruzione di volumetria del fabbricato preesistente sul lotto adiacente della stessa proprietà, poste in Comune di Fucecchio (FI) , frazione Querce ,con accesso da Via Sorini mediante strada inghiaiaata denominata “ **Strada vicinale del Prato “** , rispettivamente **della superficie catastale di 50 mq e di 68 mq.**

E' altresì compresa la proporzionale quota di comproprietà sulla ex corte del fabbricato demolito , costituita oggi dall'area scoperta, della superficie catastale di circa 630 mq.

(Vedasi Foto dell'immobile - ALL./6 Documentazione Fotografica)

I beni compresi nel Lotto 1 sono stati presi in custodia dalla procedura e sono da considerarsi liberi.

4.1 Determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile A)

La superficie commerciale complessiva, derivante dall'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione risulta dal seguente quadro riepilogativo:

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA DELL'IMMOBILE

AREE URBANE				
SUB	% PROP	SUPERFICIE	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
505	100%	50,00	10%	5,00
506	100%	68,00	10%	6,80
500	50%	630,00	2%	6,30
TOTALE				18,10

Trattandosi di aree urbane, di pertinenza di unità immobiliari residenziali , derivanti dall'intervento di demolizione della volumetria esistente , con il trasferimento della stessa sul lotto adiacente per la realizzazione di una villetta bifamiliare in forza del Permesso di Costruire nr. 382/19 , rilasciato in data 8/6/2021, ed al successivo **Permesso a Costruire “ Variante nr.2 al PdC 42/PE/2026 del 12/12/2022 “**

Nel permesso a costruire di cui sopra , l'aree sono prive quindi di volumetria e sono destinate nel progetto a “ verde residenziale “.

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (riferite alla Proprietà [REDACTED]) viene determinata applicando il coefficiente di omogeneizzazione del 10% per la superficie delle aree urbane (sub. 505 e 506) mentre sul sub. 500 in comproprietà con [REDACTED] , viene applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 2%.

4.2 Destinazione urbanistica prevista immobile A)

Nel PS vigente, l'immobile risulta inserito nell'UTOE 13 QUERCE art. 86 delle NTA.
Nel RUC ricade in Zona Agricola E ,sottozona E6 (Zone agricole della pianura settentrionale) regolata dall'art. 183 delle N.T.A.

LOTTO 2

B) – LOTTO di TERRENO EDIFICABILE posto in Comune di Fucecchio (FI) , frazione Querce ,con accesso da Via Sorini mediante strada inghiaiaata denominata “ *Strada vicinale del Prato* “ , dove è previsto in base al Permesso di Costruire nr. 382/19 , rilasciato in data 8/6/2021 ed al successivo **Permesso a Costruire “ Variante nr.2 al PdC 42/PE/2026 rilasciato dal Comune di Fucecchio in data 12/12/2022, il trasferimento di volumetria ottenuta dalla demolizione e ricostruzione di volumetria del fabbricato preesistente sul lotto adiacente, da destinarsi a finalità residenziali per la realizzazione di un'edificio indipendente bifamiliare con annesso ampio resede di pertinenza in parte attrezzato con posti auto privati e con la possibilità di piscina scoperta e in parte destinato a verde privato, posto su tutti e quattro i lati del fabbricato.**

Il lotto ha una superficie catastale complessiva , compreso il sedime dell'edificio di futura edificazione di mq. 2606.

Vedasi Foto dell'area edificabile - ALL./7 Documentazione Fotografica)

In base al Progetto approvato riferito al Permesso di Costruire nr. 42/2016 , rilasciato in data 27/05/2016 ed al successivo **Permesso a Costruire “ Variante nr.2 al PdC 42/PE/2026 del 12/12/2022 “** , sul lotto è prevista la realizzazione di una villetta bifamiliare , libera su tutti e quattro i lati , con 2 accessi pedonali e carrabili esclusivi dalla strada Vicinale del Prato, costituita da un unico piano fuori terra, con nr 2 unità immobiliari indipendenti, costituite da ampio soggiorno con angolo cottura , disimpegno , ripostiglio , due camere da letto e doppi servizi , nr 2 locali tecnici interamente fuori terra per alloggiamento impianti , tre posti auto scoperti per unità immobiliare (sei in totale) e ampio resede di pertinenza esclusiva per ogni unità immobiliare.

Dagli elaborati di progetto acquisiti con l'accesso agli atti del Comune , ed in particolare dall'elaborato Dati Tecnici , si rileva che il parametro urbanistico imposto dal Comune è il rispetto della volumetria dell'edificio demolito di 449,57 mc per l'edificio A-B di progetto, al quale corrisponde , sempre dal progetto approvato , una S.U.L. (oggi S.E) della superficie di 146,05 mq.

L'altezza esterna in gronda dell'edificio è di mt. 3,30, mentre l'altezza utile interna è 3,00 mt.

Il progetto prevede la realizzazione del solaio di sottotetto e copertura in legno, con falde inclinate a capanna.

In copertura è previsto un'impianto fotovoltaico da 10Kw per ogni unità immobiliare , con relativo sistema a batterie di accumulo.

Le caratteristiche di finitura previste in progetto sono le seguenti :

Pareti esterne: Muratura di blocchi termici a risparmio energetico , intonacate e tinteggiate;

Pareti interne in tramezzi di laterizio , intonacate e tinteggiate.

Soffitti e Copertura : in legno

Pavimenti in gres porcellanato formato e caratteristiche differenti per il Bagno .

Infissi: Finestre e porte esterne il legno/PVC a taglio termico , con sistemi oscuranti esterni (portelloni / persiane) .

Impianti : Riscaldamento con caldaia a biomassa pellet con volano termico di accumulo per realizzazione impianto a bassa temperatura e per accumulo ACS , dove è previsto la realizzazione del solare termico.

Si precisa che nella Relazione allegata al progetto è previsto che gli immobili siano dotati di un sistema di trattamento primario e che poi saranno allacciati al già predisposto sistema di trattamento per sub irrigazione fuori fognatura , già previsto e dimensionato per gli abitanti equivalenti insediabili nel lotto in questione .

In merito all'approvvigionamento idrico si rileva sempre nella relazione tecnica che l'immobili di nuova edificazione , non saranno serviti da acquedotto pubblico ma da un pozzo privato ad anelli , 1 per ogni bifamiliare .

Dalla relazione non è precisato che si tratta di un pozzo esistente e negli elaborati grafici non è evidenziata la sua posizione , pertanto nella voce Oneri di urbanizzazione nel prospetto di calcolo del CTU , è stato inserito anche il costo per la realizzazione del pozzo di approvvigionamento dell'acqua per i servizi ai fini igienici del nuovo edificio.

Allo stato attuale si precisa che per il lotto edificabile in questione sono stati eseguiti i seguenti lavori :

- Progetto approvato e corresponsione degli oneri Concessori ;
- Opere edili di demolizione fabbricato oggetto di trasferimento della volumetria;
- Scavo di Sbancamento e a sezione obbligata del nuovo fabbricato con getto magrone di pulizia di sottofondazione;

4.1 Determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile B)

Per la determinazione del valore dell'area edificabile sia che si proceda con un procedimento sintetico comparativo per aree edificabili similari oggetto di compravendita nella zona di stima o in base al metodo analitico-ricostruttivo , il parametro di riferimento per l'attribuzione del valore , è la consistenza della costruzione, in termini di superficie commerciale complessiva , che puo' essere realizzata nel lotto oggetto di stima.

Infatti il valore di un'area edificabile dipende dalla tipologia e dalla destinazione d'uso del fabbricato che si puo' realizzare ma principalmente dalla volumetria e superficie commerciale realizzabile sul lotto.

Per questo motivo qui di seguito , si evidenzia, per il fabbricato A-B realizzabile sul lotto, la consistenza della superficie commerciale complessiva, derivante dall'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione , che nel dettaglio risulta dal seguente quadro riepilogativo:

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA DELL'IMMOBILE

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE REALIZZABILE SUL LOTTO				
IMMOBILE	SUL/SE	SUP. ACC/SUP CAT	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
EDIFICIO RESID	146,05		100%	146,05
LOCALI TECNICI		18,70	50%	9,35
P.AUTO SCOPERTI		75,00	25%	18,75
AREA VERDE ATT		350,00	10%	35,00
AREA VERDE		2000,00	2%	40,00
TOTALE				249,15

Geometra Stefano Zanieri - iscrizione albo geometri di Firenze al n° 2885 /11
sede Via Ilaria Alpi 17 - 50037 SCARPERIA E SAN PIERO

CF. ZNR SFN 63L23D612N - P. IVA 05009490482

Tel. 0558498285 - fax 0558498285 - cell. 3483051373 email stefano@studiozanieri.it

N.B. La superficie utile lorda è stata calcolata, sulla base del Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio sulla base del D.P.R. 138/1998, come segue:

- a) 100% della superficie utile lorda dell'edificio;
- b) 50% della superficie utile accessoria dei locali tecnici fuori terra ;
- c) 25% della superficie dei nr. 6 posti auto scoperti ;
- d) 10% delle superfici del resede esclusivo cd. Attrezzato dove è possibile prevedere pergolati, spazi pavimentati e piscina privata
- e) 2% della superficie del resede destinato a verde privato esclusivo;

La superficie è stata poi arrotondata per difetto o per eccesso come stabilito dal D.P.R. 138/1998.

4.2 Destinazione urbanistica prevista immobile B)

Nel PS vigente, l'immobile risulta inserito nell'UTOE 13 QUERCE art. 86 delle NTA.

Nel RUC ricade in Zona Agricola E ,sottozona E6 (Zone agricole della pianura settentrionale) regolata dall'art. 183 delle N.T.A.

5- POSSESSO IMMOBILI

Riguardo del possesso degli immobili, unitamente al custode nominato , durante la visita agli immobili , si è accertato che sia l'immobile A) che l'immobile B) sono nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED] .

6- FORMALITA' E PENDENZE ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobili riguardano Aree Urbane e un lotto edificabile , per le quali non risulta costituito condominio.

7- FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE IN ESECUZIONE cont

Dalle visure in aggiornamento eseguite sul portale telematico dell'AdE – Direzione Provinciale – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/2/2025 , riferite al nominativo dell' esecutato , sugli immobili relativi ai LOTTI 1 e 2 risulta :

1. Iscrizioni Contro :

a)- Ipoteca volontaria , iscritta in data 13 gennaio 2009 al n° 78 R.P. di complessivi euro 640.000,00 a favore di [REDACTED] e contro la Società [REDACTED] a garanzia di un mutuo di originari euro 320.000,00 concesso con atto Notaio Lenzi Raffaele in data 29 dicembre 2008 , rep. 54109/30199 . Detto mutuo è stato iscritto sul bene originario identificato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 2 particella 238 sub. 501;

b)- Ipoteca volontaria , iscritta in data 15 novembre 2022 al n° 4120 R.P. di complessivi euro 100.000,00 a favore di [REDACTED] e contro la [REDACTED] a garanzia di un finanziamento di originari euro 100.000,00 concesso con atto autenticato Notaio Carapelle Alberto in data 8 novembre 2022 , rep. 30613/18249 .

2.Trascrizioni pregiudizievoli Contro :

a) **Pignoramento immobiliare**, emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Firenze in data 7-05-2024 rep. n. 4585 / 2024 ,e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 13-05-2024 ai n. 9222 RG / 6669 RP a favore del " [REDACTED] " e contro [REDACTED] .

Le unità immobiliari sopradescritte ai punti A) e B) sono state pignorate per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Dagli accertamenti in aggiornamento eseguiti dal CTU sul portale telematico dell'AdE – Direzione Provinciale – Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/2/2025 risulta , in data antecedente al pignoramento , la seguente **Nota di Trascrizione Contro il sig. [REDACTED]**

b) **Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata**, in data 30 dicembre 2021 , dal Notaio Carapelle Alberto , rep. 30210/17936 , trascritta in data 05 gennaio 2022 al n° 199 R.P. favore di società [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] riguardante il preliminare di vendita del terreno di 857 mq costituente porzione dell'area del fabbricato censito dalla particella 238 sub. 517 del foglio di mappa 2.

Si precisa che la scrittura privata in questione , riguarda , per porzione , solo gli immobili descritti al LOTTO 1) e **esclude quindi l'immobile di cui al LOTTO 2)**;

Si precisa altresì , che nell'atto pubblico di provenienza dei beni e cioè:

-atto di divisione ai rogiti del Notaio Alberto Carapelle dell'8/11/2022 , rep. 30.612 racc. 18.248 , trascritto a Pisa il 15/11/2022 ai n. 16969 di RP, in cui i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno sciolto la comunione , assegnando a quest'ultimo in piena proprietà i beni oggetto di pignoramento, identificati dalla particella 872 del foglio di mappa 2, sub. 502-504 e particella 871 (vedasi **ALL.4**), il notaio rogante e le parti **NON DANNO ATTO DI AVERE STIPULATO IN PRECEDENZA L' ATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI CUI SOPRA, ed infatti i condividenti si assegnano in** divisione anche i beni oggetto del preliminare di compravendita del 30 dicembre 2021, rep. 30210/17936 , trascritto in data 05 gennaio 2022 al n° 199 R.P. a favore di [REDACTED]

Inoltre in data **SUCCESSIVA AL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** si rilevano le seguenti formalità in **conseguenza del trasferimento a titolo oneroso di Beni Pignorati riferiti al preliminare di compravendita di cui alla Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata di cui al precedente punto b) e precisamente :**

c) **Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata**, in data 30 dicembre 2024 , dal Notaio Nencioni Fabrizio , rep. 19641/14259 , trascritta in data 31 dicembre 2024 al n° 18790 R.P. riferita alla formalità trascritta al n°199 RP del 5/1/2022 a favore di [REDACTED] contro la società [REDACTED] in esecuzione della Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata, in data 30 dicembre 2021 , dal Notaio Carapelle Alberto , rep. 30210/17936 , trascritta in data 05 gennaio 2022 al n° 199 R.P. dichiarando la società [REDACTED] di nominare quale parte acquirente la Società [REDACTED]

d) **Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata** dal Notaio Nencioni Fabrizio del 30/12/2024 rep. 19641/14259 , trascritta alla Conservatoria Immobiliare di Pisa in data 31/12/2024 al n°18790 di RP, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] e [REDACTED], riguardante per quanto riguarda il sig. il **trasferimento a titolo oneroso** delle due aree urbane censite a Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio nel Foglio 2 mappale 872 sub. 505 e 506 nonché la comproprietà pro quota dell'area comuen identificata nel foglio di mappa 2, mappale 872, sub. 500, tutti **beni costituenti il LOTTO 1 della presente perizia.**

8- IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Per gli immobili di cui al **LOTTO 1) e LOTTO 2)** dagli accertamenti espletati dal CTU sui titoli di provenienza dei beni, non essendo costituito il condominio per le parti a comune, non sono previsti costi annui per spese fisse di gestione e manutenzione.

9- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Immobile A) LOTTO 1 – Due AREE URBANE -Frazione Querce Via del Sorini in fregio alla Strada Vicinale del Prato – Fucecchio (FI).

9.1.A Corrispondenza del bene agli atti amministrativi (comunali e catastali)

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Fucecchio, attraverso accesso agli atti del 18 giugno 2024 emerge che il fabbricato è stato edificato, antecedentemente all'1/9/1967, e successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

-Concessione Edilizia in sanatoria n. 39 rilasciata in data 14-05-1988;

-Concessione Edilizia n. 156/89 rilasciata in data 01-07-1989;

-Concessione Edilizia n. 364/89 rilasciata in data 02-12-1989;

-Concessione Edilizia n. 307/97 rilasciata in data 24-07-1998;

-Permesso a Costruire per "demolizione di fabbricato produttivo dismesso e realizzazione di due edifici monofamiliari di abitazione" n. 42/PE/2016 rilasciata in data 27-05-2016;

-Permesso a Costruire per " Completamento lavori per demolizione di fabbricato produttivo dismesso e realizzazione di due edifici monofamiliari di abitazione " n. 382/PE/2019 rilasciata in data 08-06-2021;

-S.C.I.A. in "Variante al n. 42/PE/2016" prot. 34062 del 22-09-2022 con dichiarazione di fine lavori del 20/10/2022;

-Permesso a Costruire Variante 2 al PdC n. 42/PE/2016 " per RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA attraverso la demolizione di fabbricato artigianale esistente e ricostruzione di due villette bifamiliari di abitazione " rilasciata in data 28-11-2022;

9.2.A Sanabilità delle opere abusive ai sensi dell'art. 36 del DPR. 380/01

Si precisa che per l'immobile A) Lotto 1 non si rilevano opere in difformità dai titoli edilizi di cui sopra, e pertanto non vi sono opere da assoggettare a sanatoria edilizia.

Immobile B) LOTTO 2 – LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE -Frazione Querce Via del Sorini in fregio alla Strada Vicinale del Prato – Fucecchio (FI).

Per la determinazione del valore dell'area edificabile sia che si proceda con un procedimento sintetico comparativo per aree edificabili similari oggetto di compravendita nella zona di stima o in base al metodo analitico-ricostruttivo , il parametro di riferimento per l'attribuzione del valore , è la consistenza della costruzione, in termini di superficie commerciale complessiva , che può essere realizzata nel lotto oggetto di stima. Infatti il valore di un'area edificabile dipende dalla tipologia e dalla destinazione d'uso del fabbricato che si può realizzare ma principalmente dalla volumetria e superficie commerciale realizzabile sul lotto.

9.1.B Corrispondenza del bene agli atti amministrativi (comunali e catastali)

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Fucecchio, attraverso accesso agli atti del 18 giugno 2024 emerge che il fabbricato è stato edificato, antecedentemente all'1/9/1967, e successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi :

-Concessione Edilizia in sanatoria n. 39 rilasciata in data 14-05-1988;

-Concessione Edilizia n. 156/89 rilasciata in data 01-07-1989;

-Concessione Edilizia n. 364/89 rilasciata in data 02-12-1989;

-Concessione Edilizia n. 307/97 rilasciata in data 24-07-1998;

-Permesso a Costruire per "demolizione di fabbricato produttivo dismesso e realizzazione di due edifici monofamiliari di abitazione " n. 42/PE/2016 rilasciata in data 27-05-2016;

-Permesso a Costruire per " Completamento lavori per demolizione di fabbricato produttivo dismesso e realizzazione di due edifici monofamiliari di abitazione " n. 382/PE/2019 rilasciata in data 08-06-2021;

-S.C.I.A. in "Variante al n. 42/PE/2016" prot. 34062 del 22-09-2022 con dichiarazione di fine lavori del 20/10/2022;

-Permesso a Costruire Variante 2 al PdC n. 42/PE/2016 " per RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA attraverso la demolizione di fabbricato artigianale esistente e ricostruzione di due villette bifamiliari di abitazione " rilasciata in data 28-11-2022;

Il CTU evidenzia alla procedura che il titolo abilitativo di cui sopra , in forza della Comunicazione di proroga del 20/6/2022 prot. 29490 del 24/8/2022 depositata agli atti del Comune , conserva la sua validità per l'edificazione del fabbricato bifamiliare secondo la consistenza prevista nel titolo abilitativo , fino al 29/giugno/2025 e potrà essere ulteriormente prorogato, il termine di fine lavori, ai sensi dell'art.7 comma 2 del D.L. 202/2024 " cd Decreto Milleproroghe " , di ulteriori 36 mesi e quindi fino al 29/06/2028, a condizione che la Comunicazione di Proroga del suddetto termine , sia depositata al Comune entro il termine di validità del titolo abilitativo e cioè entro il 29/6/2025.

Decorso tale termine , in assenza della comunicazione di cui sopra , il titolo di cui sopra che abilita la costruzione del fabbricato su lotto in questione, con i parametri di Volume e SUL oggetto di trasferimento di volumetria scadrà , e quindi per l'edificazione sul lotto in questione, sarà necessario richiedere al Comune Fucecchio il rilascio di un nuovo titolo abilitativo (Permesso di Costruire).

Il CTU ha quindi evidenziato , nel procedimento di stima che segue , i costi da sostenere per onorari tecnici e adeguamento degli Oneri concessori , per la richiesta e il rilascio del nuovo titolo abilitativo secondo i parametri urbanistici (SE/SUL – VE Volume edificabile) dell'attuale volumetria trasferita sul lotto in questione derivante dalla demolizione del fabbricato artigianale esistente afferente alla proprietà dell'esecutato [REDACTED]

9.2.A Sanabilità delle opere abusive ai sensi dell'art. 36 del DPR. 380/01

Si precisa che per l'immobile B) Lotto 2 non si rilevano opere in difformità dai titoli edilizi di cui sopra , e pertanto non vi sono opere da assoggettare a sanatoria edilizia.

10- VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILI

Immobile A) LOTTO 1 – Due AREE URBANE -Frazione Querce Via del Sorini in fregio alla Strada Vicinale del Prato – Fucecchio (FI).

Per la valutazione delle due aree urbane , destinate a verde privato , è stata calcolata la Superficie Omogeneizzata o commerciale (Sc), attribuendo i coefficienti di omogeneizzazione relativi ad ogni tipologia di superficie, seguendo le linee guida del DPR 138/98 e secondo gli usi e consuetudini.

Sono stati individuati i prezzi degli immobili residenziali, relativi alla localizzazione, tipologia e stato di conservazione, ricavati sul territorio, dal bollettino dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare e Immobiliare .it, riferiti al primo semestre 2024, mediandoli con i valori di mercato reperiti in loco.

La superficie Commerciale (Sc) delle aree urbane è scaturita dall'applicazione alla superficie reale dei rispettivi coefficienti di omogeneizzazione per le varie tipologie di superficie , e complessivamente è stata determinata in **18,10 mq.**

Per la valutazione degli immobili, alla suddetta Superficie Commerciale omogeneizzata è stato applicato il valore a mq. riferito gli immobili residenziali presenti nella zona urbana del territorio oggetto di stima , con riferimento alla tipologia più ricorrente nell'intorno e cioè le Abitazioni di tipo economico con uno stato di manutenzione e conservazione " normale" , valori che meglio risultano evidenziati nella sottostante tab. 1 :

Tab. 1 - INDAGINE DI MERCATO - VALORI IMMOBILIARI IMM. QUERCE- FUCECCHIO				
TIPOLOGIA IMMOBILE	FONTE	VALORE MIN MQ.	VALORE MEDIO A MQ.	VALORE MAX A MQ.
APP ECON	BORSINO IMMOBILIARE	894,00 €	1 195,00 €	1 497,00 €
APP ECON	IMMOBILAIRE.IT	950,00 €	1 150,00 €	1 350,00 €
APP ECON	Omi AdE - 2 sem 21	900,00 €	1 125,00 €	1 350,00 €
	V. medio di mercato/mq		1 156,00 €	

Geometra Stefano Zanieri - iscrizione albo geometri di Firenze al n° 2885 /11
sede Via Ilaria Alpi 17 - 50037 SCARPERIA E SAN PIERO

CF. ZNR SFN 63L23D612N - P. IVA 05009490482

Tel. 0558498285 - fax 0558498285 - cell. 3483051373 email stefano@studiozanieri.it

pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Applicando il valore medio risultante dall'analisi di mercato di **Euro 1.156,00 /mq** , alla Superficie commerciale omogeneizzata , delle Aree Urbane in questione si ottiene :

Valore di mercato Aree Urbane piena propr. 1/1, libera :

Euro 1.156,00 x 18,10 mq = Euro 20.924,00 (EuroVentimilanovecentoventiquattro /00)

Immobile B) LOTTO 2 – LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE -Frazione Querce Via del Sorini in fregio alla Strada Vicinale del Prato – Fucecchio (FI).

Il metodo di stima adottato è quello analitico – ricostruttivo, ovvero in base al valore di trasformazione , procedimento basato sulla differenza tra il più probabile valore di mercato del nuovo fabbricato realizzabile sul Lotto (V_a) ed il complessivo costo di trasformazione , e quindi il più probabile valore di mercato del terreno (V_i) riferito alla data di ultimazione del processo di trasformazione , espresso dalla seguente formula :

$$V_t = V_a - (K_p + K_u + K_t + K_i + K_g)$$

dove con V_a è indicato il probabile valore del fabbricato realizzabile, con K_p il costo di produzione (cioè il costo della manodopera e dei materiali per la realizzazione del manufatto e delle opere esterne, oltre all'utile ed alle spese generali di impresa), con K_u gli oneri di urbanizzazione che per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono stabiliti dalle tabelle parametriche comunali e per il contributo sul costo di costruzione sono calcolati in base al D.M. 03.10.1975 n. 9816 art. 8, con K_t il costo per le spese tecniche (che nel caso specifico essendo il progetto già approvato il progetto dal Comune , aggiornamento progettazione , direzione lavori, collaudi, accatastamento, ecc.) pari a circa il 5% del suddetto costo di produzione e con K_i gli interessi sulle anticipazioni in base al tasso fisso di interesse "i" per finanziamenti a medio termine e con K_g le spese di gestione e di commercializzazione. Ottenuto il valore del terreno V_t occorre riferirlo alla data d'acquisto e quindi all'inizio del processo di trasformazione ovvero dovrà essere attualizzato con la nota formula:

$$V_i = V_t / (1+r)^n$$

dove V_i è il probabile valore del trasformato riferito all'inizio del procedimento di trasformazione, r il tasso di capitalizzazione ed n il numero degli anni del processo di trasformazione , che si assumono in 3 anni .

Pertanto il Valore dell'area edificabile in questione (V_i) viene determinato nel dettaglio con il seguente prospetto di valutazione.

**PROSPETTO DI VALUTAZIONE AREA
EDIFICABILE**

Valore del fabbricato Realizzabile - Va			
FABB. Bifamiliare	SC. - Superficie commerciale	Valore a mq.	TOTALE VALORE
RESIDENZIALE	249,15	€ 2.700,00	€ 672.705,00
TOTALE			€ 672.705,00

Costo di Produzione dei fabbricati - Kp			
FABB. Bifamiliare	SC. - Superficie commerciale	Costo a mq.	TOTALE COSTI
RESIDENZIALE	249,15	€ 1.700,00	€ 423.555,00
TOTALE			€ 423.555,00

Oneri di Urbanizzazione - Ku					
FABB. Bifamiliare	Volumetria	opera	costo	Oneri a mq./mc	TOTALE Oneri
RESIDENZIALE	449,57			€ 32,29	€ 14.516,62
		Oneri su Costo di Costruzione			€ 1.650,00
		Pozzo acqua			€ 10.000,00
				TOTALE	€ 26.166,62

Spese Tecniche - Kt (5% di Kp)			
FABB. Bifamiliare	Costo Kp	Percentuale	TOTALE S. Tecniche
RESIDENZIALE	€ 423.555,00	5%	€ 21.177,75
TOTALE			€ 21.177,75

Interessi sulle anticipazioni - Ki (4% su Kp+Ku+Kt)			
FABB. Bifamiliare	Costi Kp+Ku+Kt	Percentuale	TOTALE Int Antic
RESIDENZIALE	€ 470.899,37	4%	€ 18.835,97
TOTALE			€ 18.835,97

Spese di Gestione e Commercializzazione - Kg (3% su Va)			
FABB. Bifamiliare	Va	Percentuale	TOTALE S. Tecniche
RESIDENZIALE	€ 672.705,00	3%	€ 20.181,15
TOTALE			€ 20.181,15

VALORE TERRENO - Vt = Va-(Kp+Ku+Kt+Ki+Kg)			
FABB. Bifamiliare			TOTALE Vt
RESIDENZIALE			€ 162.788,51
TOTALE			€ 162.788,51
ATTUALIZZAZIONE $V_i = V_t / (1+r)^n$			€ 144.718,39
Superficie Complessiva - Sc			mq 249,15
Valore venale unitario Terreno $V_{vut} = V_i / Sc$			€ 580,85

N.B. Nella valutazione è stata presa a riferimento la superficie commerciale omogenizzata dell'edificio bifamiliare prevista nel titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Fucecchio.

Il valore del Fabbricato realizzabile sul lotto è il valore mediamente applicato in Fucecchio per immobili di " nuova costruzione " tipologia Villetta bifamiliare/schiera nelle contrattazioni immobiliari , che mediamente si attesta sui 2700 Euro/mq.

Il costo di produzione del fabbricato è stato calcolato dal CTU sulla scorta degli elaborati progettuali approvati dal Comune di Fucecchio e comunque si tratta di un costo in linea con i costi esposti in analisi prezzi di tipologie edilizie riferite a edifici uni-bifamiliari di nuova costruzione , con caratteristiche similari al fabbricato previsto in progetto disponibili e pubblicati su riviste specializzate di settore.

Il CTU ha imputato fra le spese tecniche quelle relative alla fase esecutiva dei lavori , tenendo conto che è già stata eseguita la fase di progettazione.

Gli oneri concessori per il ritiro del Permesso a Costruire sono già stati integralmente corrisposti , tuttavia il titolo abilitativo in forza delle proroghe di legge risulta valido fino al **29/6/2025** ed ai sensi dell'art. 7 comma 2 del D.L. 202/2024 " cd Decreto Milleproroghe " il suddetto titolo , previa comunicazione al Comune entro il termine di scadenza (nel nostro caso entro 29/6/2025) , può essere prorogato il termine di scadenza per la fine dei lavori di ulteriori 36 mesi e quindi fino al 29/6/2028.

Il CTU ha già evidenziato al Giudice le possibilità di proroga del titolo abilitativo in essere che consente l'edificazione sul lotto , che costituirebbe una facilitazione della procedura di vendita dell'immobile.

Il CTU , ha comunque esposto in perizia gli oneri di urbanizzazione da corrispondere al Comune , in adeguamento a quelli a suo tempo versati , per l'ottenimento del titolo edilizio a completamento dell'intervento , qualora il Comune di Fucecchio non recepisce la proroga nei termini di cui sopra dell'attuale titolo edilizio.

Nel titolo edilizio , e più precisamente nella relazione tecnica allegata al progetto , si evidenzia che l'approvvigionamento idrico delle unità immobiliari della bifamiliare avverrà tramite pozzo ad anelli .

Esaminando l'elaborato specifico di P.S del Comune di Fucecchio – Idrografia Superficiale e pozzi – Tav. C.2.1.1. – Tavola Nord , si rileva che nella zona sono presenti diversi pozzi artesiani per uso domestico , ma nell'area oggetto di stima non risultano realizzati pozzi.

Per cui il CTU nella voce di stima dei costi per urbanizzazione ha esposto il costo per realizzare il pozzo a servizio dell'edificio bifamiliare.

Sui valori complessivi di vendita è stata applicata la percentuale canonica per la pubblicizzazione e marketing degli immobili.

Pertanto il Valore del lotto edificabile , finalizzato alla realizzazione di un'edificio bifamiliare della superficie Convenzionale (Sc) di **249,15 mq.** è come sopra determinato in:

Valore di mercato **TERRENO EDIFICABILE** piena propr. 1/1, libero :
Euro 115.190,00 (EuroCentoquindicimilacentonovanta /00)

11- PREZZO A BASE D'ASTA

Immobile A) LOTTO 1 – Due AREE URBANE -Frazione Querce Via del Sorini in fregio alla Strada Vicinale del Prato – Fucecchio (FI).

Tenendo conto dei meccanismi d'asta che non agevolano la vendita degli immobili per le difficoltà di visita del bene, considerate le dimensioni del lotto, si considera il seguente coefficiente riduttivo:

Riduzione 10% e quindi..... : (Euro 20.924,00 x 10% a detrarre: **€ 2.094,00**

Valore a base d'asta piena proprietà 1/1, libero
(€ 20.924,00-2.094,00)=

Euro 18.830,00 (Euro diciottomilaottocentotrenta/00)

12 - IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTE DI BENE INDIVISO:

- il valore come al punto 11 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- Il pignoramento si riferisce all'intera quota 1/1 del bene sopra descritto;
- Il Compendio pignorato non è divisibile in natura, trattandosi di un bene non frazionabile;
- Il valore del bene è il seguente:

Due Aree Urbane – **Valore di Mercato Libero € 20.924,00;**

Base d'Asta € 18.830,00;

Immobile B) LOTTO 2 – LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE -Frazione Querce Via del Sorini in fregio alla Strada Vicinale del Prato – Fucecchio (FI).

Tenendo conto dei meccanismi d'asta che non agevolano la vendita degli immobili per le difficoltà di visita del bene, considerate le dimensioni del lotto, si considera il seguente coefficiente riduttivo:

Riduzione 10% e quindi..... : (Euro 144.718,39 x 10% a detrarre: **€ 14.472,00**

Valore a base d'asta piena proprietà 1/1, libero
(€ 144.718,39 -14.472,00)=

Euro 130.245,00 (Euro Centrotrentaduecentoquarantacinque /00)

12 - IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTE DI BENE INDIVISO:

- il valore come al punto 11 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- Il pignoramento si riferisce all'intera quota 1/1 del bene sopra descritto;
- Il Compendio pignorato non è divisibile in natura, trattandosi di un bene non frazionabile;
- Il valore del bene è il seguente:

Terreno Edificabile – **Valore di Mercato Libero € 144.718,39;**

Base d'Asta € 130.245,00;

- REGIME IMPOSITIVO DI VENDITA

Per entrambi i lotti , le vendite non sono soggette ad IVA.

Il regime impositivo di vendita a carico dell'eventuale aggiudicatario è stabilito :

-in ragione del 9% di Imposta di Registro in regime ordinario ;

13- RIEPILOGO LOTTI

Immobile A) LOTTO 1 – Due AREE URBANE -Frazione Querce Via del Sorini in fregio alla Strada Vicinale del Prato – Fucecchio (FI).

Valore di Mercato Libero € 20.924,00;

Valore a base d'asta piena proprietà 1/1, libero
Euro 18.830,00 (Euro diciottomilaottocentotrenta /00)

Geometra Stefano Zanieri – iscrizione albo geometri di Firenze al n° 2885 /11
sede Via Ilaria Alpi 17 – 50037 SCARPERIA E SAN PIERO

CF. ZNR SFN 63L23D612N – P. IVA 05009490482

Tel. 0558498285 – fax 0558498285 – cell. 3483051373 email stefano@studiazanieri.it

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile B) LOTTO 2 – LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE -Frazione Querce Via del Sorini in fregio alla Strada Vicinale del Prato – Fucecchio (FI).

Valore di Mercato Libero € 144.718,39;

Valore a base d'asta piena proprietà 1/1, libero
Euro 130.245,00 (Euro Centrotrentaduecentoquarantacinque /00)

14 - Si allega di seguito all' ALL./8 e ALL./9 le tabelle riepilogative rispettivamente per i lotti 1 e 2 , come da schema predisposto dal G.E.

15- DEPOSITO

Avendo risposto a tutti i quesiti posti dal Sig. Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, dopo aver eseguito le opportune indagini ed avendo consultato la dovuta documentazione, il CTU ritiene di aver esaurito l'incarico ricevuto, e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Il sottoscritto CTU, così come richiesto al punto 13 del verbale di giuramento, dichiara di depositare per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T la presente perizia completa dei seguenti **allegati** :

- ALL/1:** Avvisi di ricevimento delle Racc. inviate inizio operazioni peritali/sopralluogo ;
- ALL/2:** Verbale di sopralluogo del 22/07/2024;
- ALL/3:** Planimetria Catastale – Imm LOTTO 1 e Imm LOTTO 2;
- ALL/4:** Atto di Provenienza beni _ Divisione Atto Notaio Carapelle rep. 30612 ;
- ALL/5:** Atto di Provenienza beni _ Acquisto quota 1/2 Atto Notaio Carapelle rep. 30209 ;
- ALL/6:** Documentazione Fotografica – Imm LOTTO 1;
- ALL/7:** Documentazione Fotografica – Imm LOTTO 2;
- ALL/8:** Tabella riepilogativa – Imm LOTTO 1 , come da Schema G.E. ;
- ALL/9:** Tabella riepilogativa – Imm LOTTO 2 , come da Schema G.E.

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

In Fede

Scarperia e San Piero , 13/02/2025

II C.T.U.

Geometra STEFANO ZANIERI

Geometra Stefano Zanieri – iscrizione albo geometri di Firenze al n° 2885 /11
 sede Via Ilaria Alpi 17 – 50037 SCARPERIA E SAN PIERO

CF. ZNR SFN 63L23D612N – P. IVA 05009490482

Tel. 0558498286 – fax 0558498286 – cell. 3483051373 e-mail stefano@studiozanieri.it

Proibizione di ristampa o di pubblicazione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009