

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione
DOTT.SSA PATRIZIA POMPEI

PROC. N. 160/2022 R.G.

da:
[REDACTED]
contro [OMISSIS]

RELAZIONE PERITALE

Nomina Esperto in data 3/12/2024

C.T.U. ARCH. ROBERTO LUCARELLI

Via Reginaldo Giuliani r/D 64 - 50141 FIRENZE

Prossima Udienza
17 Aprile 2025 alle ore 12.30

Firenze, 22 Marzo 2025

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

QUESITO N.1

- 1.1. - Identificazione dei beni oggetto del pignoramento ed estremi dell'atto;
- 1.2. - Sopralluogo e verifiche;
- 1.3. - Corrispondenza dei dati con l'atto di pignoramento;

QUESITO N.2

- 2.1. - Identificazione catastale;

QUESITO N.3

- 3.1. - Provenienza;

QUESITO N.4

- 4.1. - Descrizione dei beni oggetto di pignoramento;
- 4.2. - Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;

QUESITO N.5

- 5.1. - Accertamento della proprietà;
- 5.2. - Occupazioni e contratti - stato di possesso;

QUESITO N.6

- 6.1. - Formalità, servitù, vincoli e limitazioni varie (opponibili sull'acquirente);

QUESITO N.7

- 7.1. - Formalità, vincoli e Oneri (non opponibili sull'acquirente);

QUESITO N.8

- 8.1. - Regolarità urbanistica e amministrativa;
- 8.2. - Irregolarità urbanistiche, Attestazione di Conformità in Sanatoria
- 8.2. - Accertamento Urbanistico e Catastale e Chiarimento sulla Conformità;

QUESITO N.9

- 9.1. - calcolo della consistenza;
- 9.2. - considerazioni di stima;
- 9.3. - valutazione;
- 9.4. - valore attuale dei beni per la piena proprietà;
- 9.5. - indicazione del prezzo finale a base d'asta;
- 9.7. - divisibilità;

QUESITO N.9 bis

- 9 bis.1. - regime impositivo della vendita;

QUESITO N.10

- 10.1. - riepilogo

Con ordinanza del Giudice Istruttore, in data 03/12/2024, veniva conferito al sottoscritto Arch. Roberto Lucarelli, nato a Pistoia (PT) il 26 aprile 1963, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 8338, in sostituzione del Geom. [OMISSIS], precedentemente nominato (21/02/2024), l'incarico di C.T.U. nel procedimento di cui in epigrafe. Accettato l'incarico, lo scrivente si assume le responsabilità contenute nell'allegato verbale di nomina del 21/02/2024.

QUESITO N.1

1.1. - Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Premesso che:

- L'esecuzione è fondata sul Mutuo fondiario n. 43.904 – Raccolta n. 7.072) ai rogiti [OMISSIS] (Codice Fiscale [OMISSIS]) e [OMISSIS]
- Con atto ai rogiti del Notaio Frediani del 25/02/2022 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Viareggio (n. 5218), il Sig. [OMISSIS] provvedeva ad accettare il pignoramento a favore da parte della Sig.ra [OMISSIS] ed a restituire il bene sull'immobile cauzionato, sopra descritto, sito in [OMISSIS]
- In data 11/05/2022, ad istanza dell'esponente [OMISSIS] doValue S.p.A., rappresentata dall'Avv. Giancarlo Poggiali, l'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Firenze, in data 21/04/2023 (rep. 5108), su richiesta di VISEB S.r.l. per conto di doValue S.p.A. (C.F. 01952780540), ha sottoposto a pignoramento immobiliare nei confronti dell'esecutato [OMISSIS], per la quota e i diritti a lui spettanti, il seguente bene immobile così intestato (allegato 1):
 - Porzione di fabbricato sita in Gambassi Terme, località "case nuove", Via Marconi n. 8, costituita dall'appartamento al piano primo, composto da due vani utili oltre cucina, soggiorno – pranzo, disimpegno, due ripostigli, w.c. bagno, un terrazzo e due balconi, ed annesso locale di sgombro e ripostiglio al piano terreno, in corpo di fabbrica separato. L'immobile, inoltre, risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme, e rappresentato nel foglio 1, particella 180, subalterno 508, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 120, rendita catastale euro 677,85.

- L'atto di precetto è stato notificato in data 23/03/2022.
- In data 30/05/2022 il pignoramento è stato iscritto al ruolo in via telematica.
- In data 15/05/2023 l'atto di pignoramento è stato regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, sezione staccata di Volterra, al n. 4498 del Reg. Gen. e al n. 3326 del Reg. Part.
- In data 17/05/2023, la Società [REDACTED] V S.r.l. ha depositato l'istanza di vendita.
- In data 19/05/2023 è stata depositata la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c..

Presa visione della documentazione depositata agli atti, fatte le opportune verifiche all'U.T.E. e alla Conservatoria dei RR.II. di Pisa, e quant'altro necessario per il corretto espletamento del mandato, lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali per l'espletamento di quanto sopra richiesto.

1.2 – Sopralluogo e Verifiche - inizio operazioni peritali (allegato 3)

Come da prassi, il sottoscritto ha trasmesso al custode ISVEG la documentazione necessaria, comprensiva di planimetria catastale, copia del pignoramento e nota di trascrizione. Poiché l'esecutato si trovava all'estero, su consiglio del custode ISVEG, è stata contattata la Sig.ra [OMISSIS], cognata dell'esecutato, per concordare un sopralluogo. Contestualmente, il creditore precedente è stato informato tramite PEC, con l'indicazione della data e del luogo delle operazioni peritali.

Il 14 dicembre 2024, alle ore 11:00, lo scrivente ha dato avvio alle operazioni peritali presso l'immobile pignorato, situato in Gambassi Terme, località "Case Nuove" (FI), Via [OMISSIS]. L'accesso è stato garantito dalla Sig.ra [OMISSIS] e dal suo marito, il Sig. [OMISSIS] (fratello dell'esecutato). Il custode ISVEG non era presente, in quanto aveva già effettuato un sopralluogo con il precedente CTU nel mese di aprile. Durante l'ispezione, lo scrivente ha consegnato il "Foglio notizie" e redatto un verbale (allegato), sottoscritto dai presenti. Sono stati verificati la conformità catastale, lo stato edilizio e urbanistico dell'immobile ed eseguiti rilievi metrici e fotografici a fini della documentazione peritale.

In data 4 marzo 2025 è stato effettuato un secondo sopralluogo per analizzare la struttura irregolare, eseguire un rilievo metrico e calcolare gli interventi necessari per la demolizione, nonché per documentare ulteriormente la situazione con fotografie aggiuntive. L'immobile è risultato libero e non occupato dall'esecutato.

1.3. - Corrispondenza dei dati con l'atto di pignoramento (allegato 1)

Il bene oggetto della presente relazione trova esatta corrispondenza catastale con quanto indicato nella nota di pignoramento (allegata), eseguita a favore della Società [REDACTED] S.r.l. e regolarmente trascritta presso la Conservatoria dei Registri [REDACTED] isa, sezione staccata di Volterra, al n. 4498 del Registro Generale e al n. 3326 del Registro Particolare. Tale nota consente l'univoca individuazione dell'immobile. Si evidenzia che l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme, Foglio di Mappa 1, Mappale 180, Subalterno 508 (categoria A/3), con una superficie catastale di 120 mq, risulta regolarmente accatastrata. La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio corrisponde allo stato dei luoghi.

L'immobile è intestato all'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà. Già titolare dei diritti di nuda proprietà sull'unità immobiliare in oggetto, egli ne è divenuto unico ed esclusivo proprietario a seguito dell'atto di donazione precedentemente menzionato.

Ultimate le operazioni necessarie per l'esatta individuazione dei beni oggetto della procedura, il sottoscritto ha provveduto alla redazione della presente perizia.

QUESITO N.2

2.1 - Identificazione catastale (allegato 5) - TAV. 2

L'unità immobiliare con annessi è situato nel Comune di Gambassi Terme (FI), località Case Nuove, in Via [OMISSIS], e risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Gambassi Terme nel Foglio di Mappa 1, così come segue:

- Abitazione – Mappale 180, subalterno 508, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 120 mq (escluse aree scoperte di 110 mq), con rendita catastale di € 677,85.

La Variazione del 07/09/2001 - Pratica n. 286165 in atti dal 07/09/2001 con causale: Frazionamento e Fusione (n. 11512.1/2001) – in relazione all'unità immobiliare ha riguardato esclusivamente l'accorpamento (fusione) di quei manufatti accessori condonati nel giardino, senza alcuna modifica della configurazione preesistente degli alloggi. L'immobile risulta intestato all'esecutato [OMISSIS], nato a Enna (EN), Codice Fiscale [OMISSIS], per la piena proprietà (1/1).

Inizialmente, l'esecutato deteneva la nuda proprietà per intero (1/1), mentre il diritto di usufrutto era in capo a [OMISSIS]. A seguito dell'acquisizione dell'usufrutto, [OMISSIS] è divenuto unico ed esclusivo proprietario dell'immobile, risultando titolare della piena proprietà.

I confini, salvo altri, sono: Via [OMISSIS], Cabina Enel, proprietà [OMISSIS] e [OMISSIS].

Dal sopralluogo del 14/12/2024, l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale, ma presenta una difformità edilizia evidente. È stata rilevata una struttura irregolare, non autorizzata, costituita da una copertura fissa in legno con manto in PVC.

Questo elemento, non conforme alla normativa edilizia vigente, è stato documentato e analizzato secondo il Regolamento Edilizio e Urbanistico di Gambassi Terme.

Maggiori dettagli sono riportati nel paragrafo riguardo le difformità e/o irregolarità urbanistiche riscontrate (§ 8.2.A).

QUESITO N.3

3.1. - Provenienza (allegato 6)

A seguito dell'esame degli atti e dei documenti disponibili, estesi sino al primo trasferimento anteriore al ventennio, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Pisa, sezione staccata di Volterra, si attesta che il bene sopra indicato è pervenuto all'esecutato nella rispettiva quota in forza del seguente titolo:

- Atto notarile di donazione accettata, rogato dal Notaio Dott. Frediani Fabrizio Riccardo, con studio in Firenze, in data 25/10/2013, Repertorio n. 32169/16857, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 07/11/2013, al n. 5218 di formalità.
 - Con tale atto, l'immobile è stato trasferito a favore di [OMISSIS] (esecutato), per i diritti di 1/1 di usufrutto, e contro [OMISSIS] (madre dell'esecutato), nata a Nicosia (EN) il 10/07/1956 già titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Titolo di provenienza originario:

- L'immobile era originariamente di piena proprietà di [OMISSIS], per i diritti di 1/1 di usufrutto, e di [OMISSIS], per i diritti di 1/1 di nuda proprietà.
- Tali diritti sono stati acquisiti in forza di atto notarile pubblico di compravendita, rogato dal Notaio Dott. Muzi Vincenzo, con studio in Certaldo, in data 07/03/2005, Repertorio n. 43903/7071, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15/03/2005, al n. 1646 di formalità.
- Precedentemente, l'immobile presente è pervenuto alla donante in virtù di atto Compravendita a rogito Notaio Muzj di Certaldo in data 7 marzo 2003, repertorio n. 43.903, registrato ad Empoli il 12 marzo 2003 al n. 1027 Serie 1T, trascritto a Volterra il 15 marzo 2003 al n. 1646 di particolare.

QUESITO N.4

4.1. - Descrizione del bene oggetto di pignoramento - TAV. 1

L'immobile oggetto di pignoramento, di proprietà dell'esecutato, è situato nel Comune di Gambassi Terme (FI), in località "Case Nuove", un borgo di rilevanza storica e termale lungo il percorso dell'antica Via Francigena. Questo borgo, incastonato tra le colline della campagna fiorentina, si trova a circa 60 km dal centro di Firenze e confina con i comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Montaione, San Gimignano (SI) e Volterra (PI). L'area in cui sorge l'immobile è, precisamente, collocata a nord della frazione "Case Nuove", nei pressi del confine comunale tra Castelfiorentino e Gambassi Terme. La zona è caratterizzata dalla presenza di attività artigianali e industriali di piccola e media dimensione, oltre a qualche insediamento residenziale.

L'unità abitativa fa parte di un complesso a destinazione produttiva-artigianale sviluppato su tre livelli: i piani seminterrato e terra ospitano laboratori, mentre il primo piano è destinato a uso residenziale e comprende due appartamenti adiacenti, accessibili tramite scala indipendente. L'appartamento dell'esecutato si trova a destra della rampa d'ingresso ed è composto da soggiorno, zona pranzo, cucina, due camere, bagno e ripostiglio. Dispone di ampio terrazzo sul lato sud-ovest e di n. 2 balconi lungo gli altri lati non comunicanti tra loro ma ben comunicanti con gli ambienti interni. Costruito negli anni '80, l'edificio presenta una struttura in muratura con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate con coppi e tegole. Due pilastri centrali nei vani cucina e soggiorno incidono negativamente sulla funzionalità e l'estetica degli spazi.

L'immobile gode di buona illuminazione naturale grazie alle ampie finestre e sporti di gronda molto ampi, che offrono riparo e contribuiscono alla protezione degli ambienti sottostanti (balconi). Le altezze interne degli ambienti misurano 270 cm. Gli impianti sono di ordinaria fattura, con riscaldamento a radiatori in ghisa alimentati da una caldaia posizionata esternamente su struttura a sbalzo in cemento armato sopra l'ingresso (priva di protezione) e accessibile dal pianerottolo intermedio della scala d'ingresso. Sono presenti anche dei "fan coil" o ventilconvettori per climatizzare. Le finiture interne sono semplici ma curate: pavimenti in monocottura chiara, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati in bianco, bagno con dettagli in marmo rosa, infissi interni in legno laccato e infissi esterni in abete di Douglas con persiane in alluminio. Sono inoltre presenti due caminetti, uno nel soggiorno e uno esterno sul terrazzo. Le parti comuni del complesso sono ben curate, con scale in granito e un giardino condominiale di circa 1000 mq, in parte pavimentato e in parte a prato con aiuole e alberature.

L'accesso pedonale e carrabile (4,00 ml.) è arretrato rispetto alla strada e dotato di cancelli in metallo verde.

All'interno del giardino si trovano locali accessori di circa 42 mq, annessi all'abitazione dell'esecutato e destinati a magazzino, ricovero attrezzi e animali. Questi locali sono costruiti in muratura, con un'altezza variabile da 1,90 a 2,25 m e copertura in pannelli sandwich autoportanti.

PIANO	DESTINAZIONE	AMBIENTI	SUP.NETTA	SUP. LORDA	H	NOTE
P. 1	Residenziale	INGRESSO, SOGGIORNO, TINELLO	39,4		2,7	
P. 1	"	CUCINA	13,78		2,7	
P. 1	"	DISIMPEGNO	4,38		2,7	
P. 1	"	RIPOSTIGLIO	2,6		2,7	
P. 1	"	BAGNO	6,39		2,7	
P. 1	"	CAMERA 1	16,94		2,7	
P. 1	"	CAMERA 2	9,11		2,7	
P. 1	TOTALE MQ.	ABITAZIONE	92,6	107	2,7	
P. 1	"	TERRAZZO E BALCONI	57,49	60		
P.Terra	Resede giardino	Indivisibile				
P.Terra	Accessori	Ricovero attrezzi, animali e magazzino		42	2,12	
P. 1	Difformità	Tettoia *		35		

- NOTA 1 (Allegato 12)

Sul lato sud-ovest dell'abitazione è stata rilevata una struttura irregolare, realizzata senza autorizzazione, consistente in una copertura fissa a falda inclinata, costruita con struttura leggera in legno e manto in PVC. Tale elemento, non conforme alla normativa edilizia vigente, evidenziato nella documentazione fotografica, rilevato graficamente, e analizzato in dettaglio in base agli artt. del Regolamento Edilizio e Urbanistico del Comune di Gambassi Terme, è stato oggetto di approfondimento nel paragrafo dedicato alla regolarità urbanistica e amministrativa.

4.2. - Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico (allegato 12)

Il Comune di Gambassi Terme condivide il Piano Strutturale Intercomunale con i Comuni di Castelfiorentino, Certaldo e Montaione. Questo piano è stato soggetto a un'unica variante, approvata con D.C.C. n. 31 del 15/07/2014, per riconoscere specificità territoriali emerse successivamente alla sua redazione. Il Regolamento Urbanistico (RU) è stato approvato con D.C.C. n.31 del 01/08/2015 e successivamente integrato con D.C.C. n. 27 del 28/06/2016. Inoltre, una variante semplificata, adottata con D.C.C. n. 26 del 20/06/2018, è stata apportata ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014.

Le Norme di Attuazione (NTA Giugno 2016) del RU classificano il fabbricato dell'esecutato all'interno della UTOE 3a (Fondovalle di Casenuove e Badia a Cerreto),

identificandolo come **TS.1** (Art. 73 – Edifici e tessuti specialistici) – Tessuto a proliferazione produttiva lineare, in (**Z.T.O.**) Zona Territoriale omogenea **D**.

L'edificio ricade nel tessuto urbanistico TS.1, destinato a edifici e/o aree per attività industriale e/o artigianale. In queste aree, per gli edifici a destinazione produttiva, sono consentiti solo interventi inerenti l'attività specialistica, senza prevedere nulla riguardo alle unità residenziali anche esistenti.

Tettoia in difformità (per assenza di permesso)

In riferimento alla difformità riscontrata sulla tettoia a servizio di un alloggio residenziale, per l'ufficio tecnico del Comune, pur trattandosi di una Superficie Accessoria (SA), rappresenterebbe un ampliamento volumetrico. Questo potrebbe risultare non conforme alle norme vigenti, che sembrano voler scongiurare incrementi volumetrici, anche nel caso di unità residenziali legittime. Il tutto, meglio descritto ed evidenziato nel paragrafo § 8.2. - sulle difformità e/o irregolarità urbanistiche riscontrate - e negli elaborati grafici e fotografici allegati.

QUESITO N.5

5.1. - Accertamento della proprietà

A seguito dell'esame degli atti e dei documenti disponibili, è stata verificata la titolarità dell'immobile in oggetto attraverso la consultazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Pisa, sezione staccata di Volterra. L'analisi è stata estesa sino al primo trasferimento anteriore al ventennio, confermando la legittima provenienza del bene.

Dagli atti acquisiti risulta che l'immobile è pervenuto all'attuale esecutato [OMISSIS] in forza di atto notarile di donazione accettata, rogato dal Notaio Dott. Frediani Fabrizio Riccardo, con studio in Firenze, in data 25/10/2013 (Repertorio n. 32169/16857), trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 07/11/2013, al n. 5218 di formalità.

Con tale atto, l'immobile è stato trasferito a [OMISSIS] per i diritti di 1/1 di usufrutto, e contro [OMISSIS] (madre dell'esecutato), nata a Nicosia (EN) il 10/07/1956, già titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

Dall'esame della provenienza originaria, si conferma che l'immobile era precedentemente di piena proprietà di [OMISSIS] (1/1 di usufrutto) e di [OMISSIS] (1/1 di nuda proprietà), diritti acquisiti mediante atto notarile pubblico di compravendita, rogato dal Notaio Dott. Muzi Vincenzo, con studio in Certaldo, in data 07/03/2005 (Repertorio n.

43903/7071), trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 15/03/2005, al n. 1646 di formalità.

Dalla verifica dei registri immobiliari e dall'analisi della continuità delle trascrizioni, si conferma la piena titolarità del bene in capo a [OMISSIS], nei limiti dei diritti sopra indicati.

5.2. - Occupazioni e contratti - stato di possesso.

Alla data del sopralluogo, l'immobile è risultato libero da persone e privo di qualsiasi forma di occupazione. Non sono emersi contratti di locazione o altri titoli che ne legittimino l'uso da parte di terzi.

Inoltre, lo stato di disordine e l'evidente incuria degli spazi interni suggeriscono che l'immobile non venga utilizzato da tempo, confermandone l'assenza di occupazione effettiva.

QUESITO N.6

6.1 - Formalità, servitù, vincoli e limitazioni varie gravanti sul bene (opponibili all'acquirente) (allegato 10)

Presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Pisa, sezione staccata di Volterra, sono state riscontrate le seguenti formalità opponibili all'acquirente:

Trascrizioni a favore

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/11/1995 - Registro Particolare 4693 Registro Generale 6669 - Pubblico ufficiale Frediani Fabrizio Riccardo, Repertorio 18476 del 27/11/1995 - Atto Tra Vivi - Compravendita - Soggetto Acquirente - Nota disponibile in formato immagine.
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/05/1997 - Registro Particolare 1662 Registro Generale 2355 - Pubblico ufficiale Arangio Corrado, Repertorio 15481/4799 del 29/04/1997 - Atto Tra Vivi - Compravendita - Soggetto Acquirente - Nota disponibile in formato immagine.
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/03/2003 - Registro Particolare 1646 Registro Generale 2463 - Pubblico ufficiale Muzj Vincenzo, Repertorio 43903/7071 del 07/03/2003 - Atto Tra Vivi - Compravendita - Immobili siti in Gambassi Terme (FI) - Soggetto Acquirente - Nota disponibile in formato elettronico.
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/03/2003 - Registro Particolare 1835 Registro

Generale 2796 - Pubblico ufficiale Muzj Vincenzo, Repertorio 44052/7098 del 21/03/2003 - Atto Tra Vivi - Compravendita - Immobili siti in Gambassi Terme (FI) - Soggetto Acquirente - Nota disponibile in formato elettronico.

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/03/2003 - Registro Particolare 1836 Registro Generale 2797 - Pubblico ufficiale Muzj Vincenzo, Repertorio 44053/7099 del 21/03/2003 - Atto Tra Vivi - Compravendita - Immobili siti in Gambassi Terme (FI) - Soggetto Acquirente - Nota disponibile in formato elettronico.
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/11/2013 - Registro Particolare 5218 Registro Generale 7210 - Pubblico ufficiale Frediani Fabrizio Riccardo, Repertorio 32169/16857 del 25/10/2013 - Atto Tra Vivi - Donazione Accettata - Immobili siti in Gambassi Terme (FI) - Soggetto Donatario - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/05/2024 - Registro Particolare 3159 Registro Generale 4120 - Pubblico ufficiale Serena Baldi, Repertorio 2354/2024 del 09/02/2024 - Atto Per Causa Di Morte - Accettazione Di Eredita' Con Beneficio Di Inventario - Nota disponibile in formato elettronico.

Trascrizioni contro

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2007 - Registro Particolare 4051 Registro Generale 6873 - Pubblico ufficiale Pansa Longobardo Valeria, Repertorio 115797/8679 del 04/07/2007 - Atto Tra Vivi - Compravendita - Immobili siti in Castelfiorentino (FI) - Soggetto Venditore - Nota disponibile in formato elettronico.
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2020 - Registro Particolare 6630 Registro Generale 8987 - Pubblico ufficiale Corte D'appello Firenze - UNEP, Repertorio 4049 del 09/09/2020 - Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili - Immobili siti in Gambassi Terme (FI) - Nota disponibile in formato elettronico.
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/05/2023 - Registro Particolare 3326 Registro Generale 4498 - Pubblico ufficiale UNEP C/O Corte D'appello Di Firenze, Repertorio 5108 del 21/04/2023 - Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili - Immobili siti in Gambassi Terme (FI) - Nota disponibile in formato elettronico.
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/02/2025 - Registro Particolare 734 Registro Generale 1001 - Pubblico ufficiale Rosselli Valentina, Repertorio 2019/1589 del

20/01/2025 - Atto Tra Vivi - Compravendita - Immobili siti in Gambassi Terme (FI) - Soggetto Venditore - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

Iscrizioni contro (Ipotecche e mutui)

12. ISCRIZIONE CONTRO del 30/11/1995 - Registro Particolare 985 Registro Generale 6670 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo - Soggetto Debitore E - Nota disponibile in formato immagine.

13. ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2003 - Registro Particolare 462 Registro Generale 2464 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili siti in Gambassi Terme (FI) - Soggetto Debitore - Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 237 del 03/03/2023.

14. ISCRIZIONE CONTRO del 28/03/2003 - Registro Particolare 563 Registro Generale 2798 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili siti in Gambassi Terme (FI) - Soggetto Debitore - Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 260 del 10/03/2023.

15. ISCRIZIONE CONTRO del 28/03/2003 - Registro Particolare 564 Registro Generale 2799 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili siti in Gambassi Terme (FI) - Soggetto Terzo Datore D'ipoteca - Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 261 del 10/03/2023.

16. ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/2023 - Registro Particolare 237 Registro Generale 1971 - Ipoteca In Rinnovazione - Immobili siti in Gambassi Terme (FI) - Soggetto Debitore - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

17. ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2023 - Registro Particolare 260 Registro Generale 2218 - Ipoteca In Rinnovazione - Immobili siti in Gambassi Terme (FI) - Soggetto Debitore - Nota disponibile in formato elettronico.

18. ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2023 - Registro Particolare 261 Registro Generale 2219 - Ipoteca In Rinnovazione - Immobili siti in Gambassi Terme (FI) - Soggetto Debitore - Nota disponibile in formato elettronico.

QUESTITO N.7

7.1. - Formalità, vincoli e Oneri (non opponibili sull'acquirente).

Dall'esame dei registri immobiliari e della documentazione disponibile, non risultano formalità, servitù, vincoli o limitazioni opponibili all'acquirente, salvo quanto già indicato nella documentazione urbanistica e catastale. Non sono emerse ipoteche, pignoramenti o diritti di passaggio a favore di terzi, né vincoli urbanistici che limitino l'utilizzo dell'immobile.

QUESTITO N.8

8.1- regolarità urbanistica e amministrativa (allegata 8)

A seguito degli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambassi Terme riguardo al bene opponibile all'esecutato, parte di un complesso a destinazione produttiva composto da due unità immobiliari (una delle quali oggetto del procedimento esecutivo in corso), è stata riscontrata la relativa documentazione edilizia, attraverso i seguenti atti amministrativi:

1. Concessioni Edilizie e Varianti in Corso d'Opera (*Intestatario: [OMISSIS]*)

- Concessione Edilizia n. 73 del 29/07/1981 (origine);
- Prat. Ed. n. 85/1985 (*Variante I*);
- Prat. Ed. n. 45/1984 – C.E. n. 34 del 21/05/1984 (*Variante ampliamento*);
- Prat. Ed. n. 85/1985 – C.E. n. 15 bis del 09/05/1986 (*Variante ampliamento*);
- Prat. Ed. n. 78/1986 – C.E. n. 39 del 27/08/1986 (*II Variante in Corso d'Opera*);
- Prat. Ed. n. 178/1986 - Concessione n. 4 del 27/01/1987 (*Sistemazione esterna*).
- **Abitabilità n. 10 del 27/11/1986** (*Riferita alle pratiche sopra elencate*);
- Prat. Ed. n. 64/1989 - Concessione n. 53 del 13/05/1989 (*Sistemazione a giardino*).

2. Manutenzione Straordinaria e Sanatorie

- Prat. Ed. n. 1993/146 - Autorizzazione n. 1993/78 del 21/06/1993 (*Manutenzione straordinaria: rifacimento tinteggiature e coibentazione copertura*);
- Prat. Condonio Ed. n. 1995/263 - Concessione a Sanatoria n. 1998/31 del 04/12/1998 (*sanatoria locali ad uso accessorio annessi all'abitazione*);
- Prat. Ed. n. 240/1998 - Concessione n. 93 del 24/11/1998;
- Variante alla Concessione n. 59 del 07/07/1998.

3. Denunce di Inizio Attività (DIA) e Cambio di Destinazione d'Uso (locali sottostanti, riferiti all'attività artigianale).

- DIA n. 299/2002 - Prot. 1160 del 17/12/2002
- DIA n. 32/2003 - Prot. 1618 del 18/02/2003 (*Variante I*)
- DIA n. 92/2003 - Prot. 4075 del 05/05/2003 (*Variante II*)

Lo stato di fatto, come rappresentato negli elaborati tecnici delle suddette pratiche edilizie, è risultato conforme e corrispondente alla situazione urbanistico-edilizia e catastale descritta nei provvedimenti e atti sopra citati.

Tuttavia, sul lato sud-ovest dell'abitazione, in corrispondenza del terrazzo, è stata riscontrata un'irregolarità edilizia (superfetazione), priva di corrispondenza con procedimenti edilizi e di regolarità urbanistica e catastale. Tale difformità è documentata negli elaborati grafici e fotografici allegati ed è approfondita nel paragrafo successivo sulle irregolarità urbanistiche e amministrative (§ 8.2.A).

8.2. - Irregolarità urbanistiche e Attestazione di Conformità in Sanatoria (Allegato 9)

Dal sopralluogo del 14/12/2024, l'immobile risulta conforme alla situazione urbanistico-edilizia e catastale, ma presenta una difformità edilizia evidente. È stata individuata una struttura irregolare, non autorizzata, costituita da una copertura fissa in legno con manto in PVC, appoggiata alla gronda in cemento armato e sorretta da pilastrini in legno inseriti nelle fioriere. Tale manufatto, realizzato senza la necessaria autorizzazione, rappresenta un ampliamento volumetrico e non è conforme alla normativa edilizia vigente.

L'abuso interessa entrambe le unità abitative per una superficie complessiva di 35,10 mq, di cui 20,10 mq (11,50 x 1.800) incidono sull'appartamento dell'esecutato. Sebbene la tettoia si configuri come Superficie Accessoria (SA), rappresenta un incremento volumetrico non autorizzato. Ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001, un permesso di costruire in sanatoria è possibile in caso di doppia conformità, ovvero se l'opera risulta conforme sia alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della realizzazione, sia a quelle attuali. Tuttavia, il nuovo Piano Strutturale Intercomunale e gli strumenti urbanistici dedicati (Regolamento Urbanistico, Edilizio e NTA) classificano l'area come zona TS.1, destinata esclusivamente ad attività industriali e artigianali, escludendo tassativamente le residenze. In questa zona, sono consentiti ampliamenti della SUL e la realizzazione di tettoie solo per edifici produttivi, mentre qualsiasi intervento residenziale o ampliamento volumetrico è espressamente vietato. Sebbene dagli elaborati grafici emerga che la tettoia sia a servizio di un alloggio già esistente, non

vi è alcuna previsione normativa che ne consenta l'ampliamento.

A seguito di colloqui con i tecnici comunali e, in particolare, con il Responsabile del Servizio del Comune di Gambassi Terme, il 19/03/2025 è stato confermato che non vi sono previsioni urbanistiche che autorizzino interventi residenziali nella zona specialistica TS.1. Pertanto, l'ampliamento volumetrico non è sanabile e la richiesta di sanatoria non può essere accolta.

La difformità riscontrata è documentata negli elaborati grafici e fotografici allegati.

Alla luce di queste considerazioni, sarà necessario procedere con la demolizione del manufatto e il ripristino dello stato dei luoghi. Il costo dell'intervento sarà valutato e considerato nella stima complessiva dell'immobile.

N.	DESCRIZIONE TIPO	DIMENS. ml.	SUP. Mq.	Hmedia	VOL. mc.	NOTE
B	Tettoia	19,50 x 1,80	35,1	2,00	95	Da demolire

COSTO DEMOLIZIONE TETTOIA E RIPRISTINO DEI LUOGHI

Per la tettoia di 35,1 mq (95 mc) con altezza media di 2,00 ml, si possono considerare i seguenti costi indicativi:

Dato che la struttura è in legno, con copertura in PVC, senza fondazioni, con facile accesso al cantiere e considerando un eventuale ripristino dei luoghi (terra fioriere e ripristino gronda), ecco una stima più precisa dei costi:

1. Demolizione e rimozione della struttura

- Smontaggio e demolizione della struttura in legno → circa 30 €/mq → 1.050 €
- Rimozione e smaltimento dei teli in PVC → circa 10 €/mq → 350 €

2. Smaltimento materiali di risulta

- Legno (eventuale riciclo/smaltimento) → circa 20 €/mq → 700 €
- Teli in PVC (smaltimento come rifiuto speciale) → 300 €

3. Ripristino dell'area (fioriere con terra)

- Sistemazione fioriere eventuale riporto terra) e sistemazione gronda → 500 €

Tenendo conto delle tariffe medie di mercato per interventi analoghi e i parametri di costo indicati nei prezziari dell'edilizia prezzi riportati nel *Bollettino Toscano*, il costo stimato per la demolizione integrale della tettoia e il ripristino dello stato dei luoghi è pari a 2.800 €.

L'abuso interessa entrambe le unità abitative, con una superficie complessiva di 35,10 mq, ma incide sull'appartamento dell'esecutato per 20,10 mq. Tuttavia, la tettoia

dovrà essere demolita integralmente in quanto il manufatto risulta strutturalmente solidale con le parti comuni, tra cui il tetto e la gronda.

Per determinare l'incidenza della superficie dell'appartamento dell'esecutato sulla stima totale, si considerano i seguenti dati:

- Costo stimato complessivo: 2.800 €
- Superficie totale della tettoia: 35,10 mq
- Superficie riferibile all'appartamento dell'esecutato: 20,10 mq

L'importo dovuto si calcola in proporzione, rapportando la superficie di competenza dell'esecutato alla superficie complessiva della tettoia.

$$\text{Incidenza} = \left(\frac{20,10}{35,10} \right) \times 2.800 = 1603,42$$

Pertanto, l'importo dovuto, proporzionalmente all'incidenza della superficie dell'appartamento dell'esecutato, è determinato in € 1.600,00.- (importo arrotondato).

Stima incidente sul valore dell'immobile per il Costo di demolizione:

€ 1.600,00.-

(diconsi Milleseicento euro)

8.3. - Ulteriore accertamento Urbanistico-Catastale e Chiarimento sulla Conformità.

(Allegato 16) - Nel corso delle verifiche tecniche, l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambassi Terme ha inizialmente ipotizzato, in via verbale, la presenza di un'irregolarità urbanistica nell'immobile, sostenendo che il frazionamento delle unità abitative avvenuto nel 2001 (Pratica n. 286165) non fosse supportato da un corrispondente titolo edilizio. Inoltre, alla luce delle prescrizioni urbanistiche attualmente vigenti (NTA – Giugno 2016, Art. 73 – Edifici e tessuti specialistici TS.1), si riteneva che tale situazione non fosse sanabile.

Questa affermazione ha sollevato un significativo elemento di incertezza, con potenziali ripercussioni sulla regolarità dell'immobile e sulla procedura esecutiva in corso, rendendo necessaria un'attività di verifica approfondita.

Per chiarire la questione, è stata condotta un'analisi complessa che ha comportato l'esame dettagliato della visura storica, degli elaborati planimetrici e dell'intera documentazione urbanistico-catastale, oltre a un confronto diretto con il Dirigente dell'Ufficio Tecnico. Da tale analisi è emerso in modo inequivocabile che:

- Fin dall'origine, il complesso risultava suddiviso in due unità abitative distinte,

come attestato dalla Concessione edilizia del 1987 e dalle relative varianti;

- Le unità erano già accatastate separatamente (sub 3 e sub 4) e assoggettate al pagamento di oneri distinti per destinazione residenziale. Di conseguenza, non sono mai state a servizio o a custodia dei fabbricati artigianali e non possono essere considerate pertinentialmente vincolate alla loro attività specialistica, poiché non esiste alcun vincolo di natura contrattuale o urbanistica;
- L'aggiornamento catastale del 2001, erroneamente interpretato come un frazionamento, riguardava esclusivamente la fusione (accorpamento) di manufatti accessori condonati nel giardino, senza alcuna modifica della configurazione preesistente degli alloggi.

L'attività di verifica non si è limitata a un mero riscontro documentale, ma ha richiesto un confronto tecnico approfondito con l'Ufficio Tecnico per chiarire la reale portata degli interventi e confermare l'assenza di irregolarità urbanistiche. Solo dopo una dettagliata argomentazione tecnica, supportata da evidenze oggettive, il Dirigente ha riconosciuto la piena conformità dell'immobile, escludendo la necessità di una sanatoria.

Considerata l'importanza di questa verifica per la corretta valutazione dell'immobile nell'ambito della procedura esecutiva, si è reso necessario attendere un riscontro ufficiale prima di procedere con il deposito della relazione. Tale circostanza ha comportato un lieve ritardo, tempestivamente comunicato all'Avvocato procedente, con l'obiettivo di garantire la massima precisione e trasparenza nella gestione della procedura.

QUESITO N.9

9.1. - Calcolo della consistenza; (Allegato 11)

Per quanto concerne la consistenza del bene dell'esecutato, oggetto della procedura, la superficie dell'unità è stata rilevata dall'analisi approfondita della documentazione urbanistica visionata negli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Gambassi Terme, previa richiesta agli atti, dalla consistenza catastale e confermata da un rilievo metrico a campione.

Lo scrivente, per facilitare la lettura e rendere completa la rappresentazione grafica del compendio, ha restituito graficamente un modello planimetrico in scala con prospetti e sezione (Rapporto 1:200).

Il bene, unico lotto, e la Superficie Commerciale Vendibile e' stata determinata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), adottando il criterio ai sensi del DPR 138/98, allegato "c", ma tenendo conto anche delle normative UNI 10750:2005.

L'abitazione è stata computata a superficie lorda. Le superfici del terrazzo e dei due balconi, ciascuno dei quali comunica distintamente con gli ambienti dell'alloggio, sono state calcolate al 35% fino a 25 mq, mentre le superfici eccedenti sono state considerate al 10%, i locali posti nel giardino (magazzino e ricovero attrezzi e animali) computati al 15%. Il giardino, in comproprietà con l'altra residenza e la restante quota dei laboratori artigianali sottostanti, in stato di indivisione, non è stato oggetto di una quantificazione autonoma, in quanto già considerato nella valutazione complessiva dell'appartamento.

Alla luce di questi elementi, il valore dell'immobile, identificato come un unico lotto di vendita, è stato denominato come segue:

LOTTO DI VENDITA	DESCRIZIONE	SUP. COMMERCIALE
LOTTO UNICO	ALLOGGIO CON AMPIO TERRAZZO E DUE BALCONI OLTRE LOCALI ACCESSORI SUL GIARDINO INDIVISO	MQ 129

OGGETTO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTI %	SUPERFICIE COMMERCIALE
Residenziale	107	100,00%	107
Terrazzo e balconi per i primi 25 mq.	25	30,00%	7,5
Terrazzo e balconi per >25 mq.	35	10,00%	3,5
Accessori (P. Terra)	42	15,00%	6,3
Tettoia porticato*	35	Demolizione	0
Terreno in comproprietà			
TOTALE SUP. COMMERCIALE			MQ. 124,3

9.2. - Considerazioni di stima;

L'analisi del mercato locale ha evidenziato un lieve aumento dei prezzi nel Comune di Gambassi Terme (+0,10% rispetto a settembre 2024) e una leggera flessione nel Comune di Castelfiorentino (-3,08% nello stesso periodo).

La valutazione dell'immobile è stata effettuata applicando il criterio del valore di mercato, utilizzando il metodo comparativo analitico. Tale metodo si basa sulle quotazioni correnti e sulle effettive possibilità di realizzo, con l'applicazione di coefficienti correttivi (K) per adeguare il valore in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile, quali ubicazione, dimensione, stato di conservazione e condizioni di occupazione.

La superficie commerciale è stata determinata secondo il DPR 138/1998, mentre il valore di zona è stato stimato facendo riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e ad approfondite indagini di mercato. Queste ultime hanno incluso ricerche presso agenzie immobiliari locali, le quali hanno confermato una crisi nel settore residenziale situato in aree artigianali e industriali, sia a Gambassi Terme che a

Castelfiorentino.

9.3. - valutazione; (allegato 12) TAV.4.

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, della natura, tipologia e dimensioni dell'immobile, nonché della sua ubicazione nell'area urbanistica TS.1, destinata ad attività industriali e artigianali, con scarsa attrattività per il mercato residenziale, la stima è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo. L'analisi ha preso in considerazione le transazioni di immobili simili, principalmente destinati a usi specialistici, come alloggi per custodi o strutture analoghe, e ha esaminato i prezzi di compravendita recenti in località come Case Nuove (Gambassi Terme), Pesciola e Malacoda (Castelfiorentino). Il sopralluogo, effettuato il 14 dicembre 2024, ha permesso di valutare lo stato del mercato locale, le condizioni manutentive dell'immobile e le sue caratteristiche, con particolare attenzione alla sua collocazione nelle aree industriali e artigianali di Gambassi Terme (Località Case Nuove) e Castelfiorentino.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nella zona di Gambassi Terme (area extraurbana) varia tra 1.200 €/m² e 1.800 €/m² per la compravendita. Tuttavia, un'analisi più dettagliata mostra che per le abitazioni civili in stabili di seconda fascia, con qualità inferiore alla media della zona, il valore si aggira tra un minimo di 960 €/m² e un massimo di 1.384 €/m². Lo scrivente ha preso come valore indicativo per la stima il valore medio della zona, che risulta essere pari a €/m² **1.172,00** (millecentosettantadue/00), corretto con un coefficiente di **0,581245** per tenere conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che lo distinguono dagli immobili con caratteristiche medie di zona. Pertanto, il valore di mercato dell'immobile risulta essere €/m² 681,22 (seicentoottantuno/22 euro).

Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'immobile di 124,00 mq (calcolata secondo il criterio di calcolo DPR 138/98 - Allegato "C"), si ottiene una stima del valore più probabile dell'immobile pari a

€ 84.471,00.- (Euro Ottantaquattromilaquattrocentosettantuno/00).

Ai fini della verifica del valore di stima ottenuto e come ulteriore procedura estimativa, lo scrivente ha effettuato indagini presso agenzie immobiliari ed esperti del settore. Le indagini hanno evidenziato che i valori di mercato per immobili residenziali situati in un contesto specialistico (artigianale e industriale) nella zona variano attualmente da un minimo di **650,00 €/m²** (per edifici datati) a un massimo di **1.400,00 €/m²** (per edifici nuovi), in relazione alla consistenza, ubicazione e accessibilità.

In base a tali indagini e alle caratteristiche specifiche dell'immobile, lo scrivente ha

considerato un valore di mercato per le aree edificabili della zona pari a **650,00 €/m²**.

$$V_m = \text{€/m}^2 \Rightarrow (\text{€ } 650,00 \times 129 \text{ m}^2) = \mathbf{83.850,00 \text{ €}}$$

approssimato a
(dicansi Ottantatreottocentocinquanta euro)

La valutazione dell'immobile è stata confermata da due distinti metodi estimativi:

- Metodo comparativo di mercato: Basato sui dati dell'OMI e su transazioni di mercato simili, questo metodo ha calcolato il valore dell'immobile tenendo conto delle specifiche caratteristiche e condizioni dell'immobile rispetto alla media della zona. Il valore ottenuto tramite questo metodo è di **€ 84.471,00.-**
- Metodo delle indagini di mercato: Attraverso indagini presso agenzie immobiliari ed esperti del settore, è stato riscontrato che il valore dell'immobile rientra nell'intervallo dei prezzi locali, con un valore minimo di 650 €/m² per edifici datati e un massimo di 1.400 €/m² per edifici nuovi. Utilizzando il valore più basso, pari a 650 €/m², e moltiplicandolo per la superficie dell'immobile (129 m²), il valore stimato risulta essere **€ 83.850,00.**

Si osservi che tali valori sono sostanzialmente allineati con le indicazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relative alle medie sulle transazioni effettuate nel secondo semestre 2024.

Pertanto, entrambe le valutazioni supportano un valore di mercato congruo per l'immobile, che si attesta attorno a **€ 84.000,00.-** (Euro Ottantaquattromila/00) coerente con le condizioni e caratteristiche dell'area di riferimento.

RIDUZIONE DEL COSTO DI DEMOLIZIONE TETTOIA

Tale valore è ulteriormente ridotto del costo per la demolizione della tettoia irregolare ed il ripristino dei luoghi (vedi § 8.2.) per € 1.600,00.-

$$(84.000,00 - 1.600,00) = \text{€ } 82.400,00.- \text{ (dicansi Ottantaduemilaquattrocento euro)}$$

9.4. - Valore attuale dei beni per la piena proprietà;

Alla luce della contrazione del mercato immobiliare, del calo delle vendite residenziali e della bassa appetibilità della zona, si ritiene che il valore indicato di seguito risulti congruo rispetto alle attuali condizioni di mercato.

LOTTO UNICO) - € 82.400,00.- (dicansi Ottantaduemilaquattrocento euro)

9.5. - indicazione del prezzo finale a base d'asta

In considerazione dei fattori indicati nei quesiti, le spese necessarie per la regolarizzazione, che influiscono negativamente sul valore e sull'appetibilità del bene in relazione ai meccanismi della vendita all'asta, determinano una diminuzione del valore di mercato pari al 10%. Pertanto, il prezzo finale a base d'asta dei beni degli esecutati, suddivisi in lotti, risulta essere:

$$(82.400,00 - 10\%) = \text{€ } 74.160,00-$$

che arrotondato risulta € 74.000,00-. (diconsi Euro Settantaquattromila/00)

9.6. - Divisibilità

In conformità alle disposizioni urbanistiche (§ 8.2.), che vietano la realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, si evidenzia che, per quanto riguarda i tessuti **TS.1**, la normativa consente esclusivamente destinazioni artigianali, industriali, direzionali e commerciali compatibili, escludendo espressamente qualsiasi nuova destinazione residenziale, comprese quelle destinate al personale di custodia.

Pertanto, si ritiene che non sussistano le condizioni per il frazionamento dell'immobile, poiché tale operazione risulterebbe in contrasto con le disposizioni urbanistiche vigenti. Per tali motivi, il frazionamento dell'appartamento è da considerarsi **non consentito**.

QUESITO N.9 bis

9 bis.1. - Regime impositivo della vendita

Considerato che l'esecuzione immobiliare riguarda persone fisiche e non giuridiche, l'eventuale alienazione non è soggetta all'applicazione dell'IVA. Pertanto, saranno applicate l'imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura in vigore al momento della vendita. Più precisamente:

- Tutte le cessioni di immobili (appartamento) da privati sono soggette all'imposta di registro del 9,00% sul valore dichiarato nell'atto, più le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (€ 50,00 ciascuna, quindi € 100,00 in totale).

È importante precisare che, nel caso specifico, poiché il bene è di proprietà di privati, in sede di cessione, se e solo se l'acquirente è un privato, e solo per gli immobili civili (quindi solo per le abitazioni), il privato acquirente può richiedere che l'imposta di registro sia applicata non al valore dichiarato nell'atto, ma al valore catastale (c.d. "prezzo-valore", spesso molto più basso). Inoltre, se l'abitazione è destinata a diventare la prima casa, l'acquirente può chiedere l'applicazione dell'imposta di registro prevista per la prima casa, pari al 2% del valore catastale, con le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (€ 100,00 come detto prima).

Esiste poi l'agevolazione "prima casa" per gli under 36: nessuna imposta di registro e

nessuna imposta ipotecaria e catastale. Tuttavia, per beneficiare di questa agevolazione, devono essere soddisfatte le condizioni oggettive (civile abitazione non di lusso) e soggettive (nessun possesso di prima casa da parte dell'acquirente, che deve trasferire la residenza nell'immobile entro i termini di legge, con ISEE non superiore a 40.000,00 euro annui). È importante precisare che, nel caso di acquisizioni all'asta, le dichiarazioni del beneficiario (riguardanti il valore catastale per l'imposta di registro, la prima casa, e gli under 36) devono essere rese durante il giudizio, in modo che risultino dal provvedimento giudiziale, o anche in un momento successivo, purché avvengano comunque prima della registrazione dell'atto.

QUESITO N.10

10.1. - riepilogo (allegato 13)

L'immobile, di piena proprietà dell'esecutato (1/1), è ubicato nel Comune di Gambassi Terme (FI), località Case Nuove, in Via [OMISSIS].

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano primo di un complesso a destinazione prevalente produttivo-artigianale, con ingresso indipendente.

L'appartamento, che si estende su una superficie lorda di circa 107 mq, è composto da un'ampia zona giorno, comprendente soggiorno, pranzo e cucina, e da una zona notte articolata in disimpegno, due camere, un servizio igienico e un ripostiglio. L'immobile è dotato di ampio terrazzo e balconi sui tre lati. Completano la proprietà un'area scoperta indivisa e locali accessori di circa 42 mq, destinati a magazzino e ricovero attrezzi.

Dati catastali:

- Abitazione – Foglio 1, Mappale 180, Subalterno 508
- Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7,5 vani
- Rendita catastale: € 677,85

Valore di stima e prezzo a base d'asta: **€ 74.000,00.-** (Euro Settantaquattromila/00).

* * * * *

Il sottoscritto, ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione composta da n. 24 pagine oltre allegati con la copia epurata dei dati sensibili (normativa privacy).

In fede,

L'Esperto
Arch. Roberto Lucarelli

Firenze, 22 Marzo 2025

Si allegano:

(allegato1) – Atto di pignoramento;

(allegato 2) - Avvisi di ricevimento delle raccomandate;

(allegato 3) - Verbale di inizio operazioni peritali, Descrizione Immobile TAV.1;

(allegato 4) - Elaborati grafici: TAV 1; TAV 2; TAV. 3; TAV. 4.

(allegato 5) - Estratto di mappa, certificati planimetrici catastali e visure;

(allegato 6) - Titolo di provenienza;

(allegato 7) - Documentazione Fotografica priva di dati sensibili (normativa privacy);

(allegato 8) – Documentazione urbanistica, Estratto di Piano strutturale; TAV.2.

(allegato 9) - Irregolarità di un manufatto e Sanatoria negata; TAV3.

(allegato 10) - formalità presso Ufficio Conservatoria Servizio Pubblicità Immobiliare;

(allegato 11) - Consistenza;

(allegato 12) - Appunti e resoconto di Stima; - Banca dati quotazioni immobiliari (OMI);

(allegato 13) - Tabella riepilogativa secondo lo schema fornito per tutti i lotti;

(allegato 14) - Perizia epurata dai dati sensibili per la normativa sulla privacy;

(allegato 15) - Nomina, Accettazione Incarico e Quesiti – Varie

(allegato 16) - Mail di chiarimenti Urbanistico-catastale con il Comune.