



TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Francesca Romana Bisegna



Proc. Esec. n. 314/2023 R.G.

promosso da

SIENA NPL 2018 SRL

contro

xxxxxxx



Prossima Udienza

30 maggio 2024 alle ore ...



C.T.U. Arch. Roberto Lucarelli

Via Reginaldo Giuliani r/D 64 - 50141 FIRENZE



Firenze, 30 Aprile 2024



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 di Pignoramento;
- 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. - Occupazione 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 e 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

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;
- 9.6. - divisibilità del bene;
- 9.7. - Appetibilità del bene;

QUESITO N.9 bis

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

QUESITO N.10

- 10.1. - *riepilogo*

ELENCO ALLEGATI

Con ordinanza del Giudice Istruttore, in data 28/12/2023 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, l'incarico di C.T.U. nel procedimento di cui in epigrafe. Accettato l'incarico, lo scrivente si assumeva il compito di rispondere ai quesiti contenuti nell'allegato verbale di nomina.

QUESITO N.1**1.1 - Identificazione dei beni oggetto del pignoramento ed estremi dell'atto;**

Premesso che:

- in data 03.11.2023, ad istanza dell'esponente SIENA NPL 2018 S.R.L., l'Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio unico presso il Tribunale di Firenze, per il distinto esecutato, ha sottoposto a pignoramento, per la quota ed i diritti ad esso spettante, il seguente bene immobile (Unità Negoziale Unica) così intestato (allegato 1):
 - Bene di Proprietà del Sig. xxxxxxx, nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxx, coniugato in regime di separazione dei beni, per la piena proprietà 1/1 su seguente immobile ad uso residenziale, situato in comune di Fucecchio (FI), xxxxxxxxxxxxxx:
 - Appartamento di tipo "a torre in linea", articolato su 3 livelli (P.T., P.1 e P.2), distinto al Catasto Fabbricati NCEU del Comune di Fucecchio (FI) nel Foglio 50, Mappale 88 subalterno 505 (ex mappale 4, soppresso), categoria A/3, classe 03, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale mq. 116, con Rendita Catastale di Euro 520,33, per la piena ed esclusiva proprietà (1/1); Il tutto con annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessori con tutti i diritti e quant'altro esiste attualmente o in seguito vi sia introdotto o che sia ritenuto immobile ai sensi di legge, benché non specificatamente indicato nella presente descrizione.
- in data 29.01.2014 l'atto di pignoramento è stato regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Pisa al n. 1294 del Registro gen. d'ordine e al n. 961 del Reg. Part.;
- in data 30.11.2023 l'atto di pignoramento e' stato regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Pisa al n. 23178 del Registro gen. d'ordine e al n. 16946 del Reg. Part.;
- in data 15.11.2023 il pignoramento e' stato iscritto al ruolo in via telematica;
- in data 1.12.2023, SIENA NPL 2018 S.R.L. ha depositato l'istanza di vendita e la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.;
- in data 6/12/2023, SIENA NPL 2018 S.R.L. ha depositato Relazione Notarile;

Preso 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 (allegato 4 – Elab. A)

il sottoscritto CTU, previo coordinamento con il custode (ISVEG), - dopo avergli trasmesso, con le modalità concordate la planimetria catastale, una copia del pignoramento e della nota di trascrizione -, procedeva a comunicare tramite PEC al creditore procedente e con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno agli esecutati (Allegato 2) l'incarico ricevuto, la nomina del custode, il "Foglio notizie", la data e il luogo d'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12 Febbraio 2024, alle ore 9:30; in tale data, all'ora prestabilita in Fucecchio (FI), Via xxxxxxxxx, l'esecutato non si è presentato e non è stato quindi possibile accedere all'immobile ed è stato, quindi, compilato verbale a cura del Custode e sottoscritto dallo scrivente.

L'esecutato, nei giorni successivi, riusciva a prendere contatti con l'ufficio di Firenze dell'ISVEG e provvedere a fissare un nuovo incontro per la data del 20 Marzo 2024 alle ore 9:30.

Il Sopralluogo, volto ad acquisire ed accertare la sussistenza immobiliare del fabbricato ad uso residenziale, sito in Fucecchio (FI): - xxxxxxxxxxxx, oggetto del pignoramento, è stato così effettuato regolarmente alla data suindicata, alla presenza dell'esecutato nella persona del Sig. xxxxxxx, nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxx, con Codice Fiscale xxxxxxxxxxxx, che occupa l'appartamento con la moglie ed un figlio. Il Custode, informato di un contrattempo, ha provveduto, d'accordo con l'esecutato, a compiere la visita autonomamente.

In questa fase, durante la quale è stato redatto apposito verbale di ricognizione, lo scrivente ha effettuato ispezione dei luoghi, rilievo fotografico e preso alcune misure metriche di riferimento, al fine di documentare graficamente la consistenza e riscontrare esattamente la conformità con la documentazione catastale ed urbanistica.

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

Il bene in oggetto, in piena proprietà (1/1) all'esecutato, nella nota di pignoramento, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L., regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Pisa al n. 23178 del Registro gen. d'ordine e al n. 16946 del Reg. Part., non trova esatta corrispondenza catastale.

Lo scrivente, infatti, annota che il subalterno 4 è stato soppresso e identificato con il n. 505 e la Classe A/6 (immobili a servizio di attività agricole) non più in uso (soppressa con la nota del Ministero delle Finanze del 4/5/1994) è identificata con A/3 – Variazione del 18/02/1983 Pratica n. F I0237980 in atti dal 08/08/2011.

Si evidenzia, comunque, che i dati catastali indicati nel pignoramento, riguardanti la proprietà dell'intero bene (1/1), identificano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

QUESITO N.2

2.1 - Identificazione catastale (allegato 6)

Tale immobile, sito in xxxxxxxxxxxx, a Fucecchio (FI), risulta censito al N.C.E.U. dello stesso Comune nel Foglio 50, con il seguente Mappale:

- abitazione "terratetto" • Mappale 88, subalterno 505, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, con Rendita Catastale di Euro 520,33;
intestato a:
- xxxxxxx, nato a xxxxxx xx il xxxxxx, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxx, coniugato in regime di separazione dei beni, titolare per la piena ed esclusiva proprietà (1/1);

I confini, salvo se altri, sono: xxxxxxx e proprietà xxxxxx e xxxxxx.

Dal sopralluogo effettuato in data 20 Marzo 2024. detto fabbricato non risulta conforme alla Planimetria Catastale attuale (Allegata), presentata all'UTE di Firenze in data 18/02/1983 ed ivi protocollata al n. 6093, per l'atto di rettifica catastale a Rogito Notaio xxxxx, in data 16/11/1983, rep. 22112, trascritto a Pisa il 15/12/1983 al n. 9473 di particolare.

Si tratta di difformità nella distribuzione interna dell'edificio, in particolare, al piano primo, la realizzazione di un tramezzo in muratura ha suddiviso lo spazio in due vani: ballatoio e bagno; al secondo, una partizione in alluminio e vetro, a costituire un disimpegno che facilita una miglior funzionalità delle camere. Inoltre, il CTU ha rilevato anche lo spostamento di una porta che accede al WC del piano secondo. Eventuali anomalie grafiche e problematiche tecniche di conformità urbanistica, saranno trattate nel paragrafo § 8.2 sulla Regolarità Urbanistica ed Edilizia.

QUESITO N.3

3.1. - Provenienza. (allegato 7)

Esaminati gli atti e i documenti estesi fino al primo trasferimento anteriore al ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. dell'Agenzia del territorio di Pisa, risulta che il bene sopra indicato è pervenuto all'esecutato nella rispettiva quota a seguito del seguente titolo (acquisito):

- Atto di Compravendita redatto dal Notaio xxxxxxx, sede Fucecchio (FI), del 26/10/2000, (n. rep. 87654), Trascritto ai n. 17277/10878 in data 08/11/2000, mediante il quale i sigg. xxxxxx, nato il xxxxxx a xxxx (xx) - Codice fiscale xxxxx e xxxxxx, nata il xxxxxx a xxxxxx (xx) Codice Fiscale xxxxxx vendono al Sig. xxxxxxx, nato il xxxxxx a xxxxxx (xx) Codice Fiscale xxxxxxxxxxxx.

Originariamente, i seguenti passaggi fino ad arrivare all'attuale proprietà (*):

(*) - si è reso necessario individuare i vari passaggi di proprietà per identificare le pratiche edilizie susseguitesesi nel tempo.

• Atto di Compravendita redatto dal Notaio xxxxxx, sede Fucecchio (FI), del 08/11/1999 (n. rep. 82999/12043), registrato ad Empoli il 24/11/1999 al n. 2360, Trascritto a Pisa il 20/11/1999 al n. 12054 part., mediante il quale il sig. xxxxxx, nato a xxxx in data xxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxx, vende ai sigg. xxxxxx e xxxxxx.

• Atto di Compravendita redatto dal Notaio xxxxxx, sede Fucecchio (FI), del 29/12/1993 (n. rep. 56208), registrato ad Empoli il 17/01/1994 al n. 0196, Trascritto a Pisa il 13/01/1994 al n. part. 322/411, mediante il quale il sig. xxxxxx, nato a xxxx in data xxxx cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxx, vende al sig. xxxxxx, nato a xxxx in data xxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxx.

• Atto di Compravendita redatto dal Notaio xxxxxx, sede San Miniato Basso (PI), del 22/12/1992 (n. rep. 12912), registrato a Empoli, Trascritto a Pisa il 08/01/1993 al n. part. 180/250, mediante il quale xxxxxx, nata a xxxx (xxxx) in data xxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxx, nata ad xxxxxx (xxxx) in data xxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxx, vendono a xxxxxx, nato a xxxx in data xxxx cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxx.

• Decreto di trasferimento di bene immobile emesso dal Tribunale di Firenze in data 04/03/1991, Rep. n. 1916, cron. n. 288, registrato a Firenze – Atti Giudiziari 21/03/1991 al n. 4971 – a favore di xxxxxx, nata a xxxx (xxx) in data xxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxx, nata ad xxxxxx (xxx) in data xxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxx.

• Atto di Rettifica redatto dal Notaio xxxxxx, sede di Empoli (FI), del 16/11/1983 (n. rep. 22112), registrato a Empoli il 05/12/1983 al n. 02271 Serie II, Trascritto a Pisa il 15/01/1983 al n. part. 9473/13066, mediante il quale xxxxxx, nato a xxxx (xx) in data xxxx, e xxxxxx, nata a xxxx in data xxxx, con xxxxxx, nato a xxxx (xx) in data xxxx, correggono l'individuazione catastale (particella) risultata errata nel precedente atto di compravendita del 14/06/1977.

• Atto di Pignoramento a favore di CO.BI.C S.P.A. Con sede in Ponte Buggianese (PT), contro xxxxxx, nato a Ispica (RG) in data 28/08/1936, trascritto, in data 10/05/1984, presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Pisa al n. 5660 del Registro gen. d'ordine e al n. 4304 del Reg. Part.;

• Atto di Compravendita redatto dal Notaio xxxxxx, sede di Empoli (FI), del 14/06/1977 (n. rep. 18346), registrato a Empoli il 23/06/1977 al n. 2107 Vol. 161, Trascritto a Pisa il 22/06/1977 al n. part. 4763/6240, mediante il quale xxxxxx, nato a xxxx (xx) in data xxxx, vende a xxxxxx, nato a xxxxxx (xx) in data xxxx.

QUESITO N.4

4.1. - Descrizione del bene oggetto di pignoramento (allegato 4)

Il bene appartenente all'esecutato, sito nel Comune di Fucecchio (FI), in xxxxxxx, periferico ma nell'immediate vicinanze del centro storico, in una zona per lo più industriale, risulta così descritto: - unità immobiliare ad uso abitativo (appartamento), tipologicamente individuata come "terra-tetto" o "casa a torre" (abitazione che si sviluppa in altezza, nel nostro caso a ridosso di altri fabbricati) in un più ampio agglomerato urbano, che si articola nello spazio seguente:

- dall'aia o corte a comune, si accede all'unità abitativa attraverso il portoncino d'ingresso, prospiciente il modesto pianerottolo della scala che conduce ai piani superiori, sulla sua destra, la cucina che si espande anche in un altro vano, destinato a soggiorno/pranzo, senza finestre, con un piccolo ripostiglio nel sottoscala; salendo al piano primo, il vano di passo, indicato in Planimetria Catastale, è stato suddiviso in due spazi distinti, un bagno finestrato e uno stretto corridoio (ballatoio) che fiancheggiando la scala, porta alla rampa che da accesso al piano secondo; al piano secondo, sul pianerottolo, di fronte la scala, due vani, uno dei quali (indicato, sempre nella planimetria catastale, di passo) è stato leggermente ridotto per inserire un disimpegno distributivo che separa distintamente i due ambienti, così articolati: vano camera e un più piccolo vano separato ("cameretta"), non abitabile per insufficienti requisiti igienico sanitari e più precisamente, l'ampiezza della finestra apribile non è proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di aria/luce diurna medio (condizione minima aerilluminanti -minore- $< 1/8$ della superficie del pavimento); lateralmente alla scala dello stesso piano, sulla destra, vi è un altro vano di passo che conduce ad un piccolo servizio igienico; è connesso all'appartamento, una piccola porzione del sottotetto sovrastante, non abitabile, adibito a piccola soffitta, e accessibile mediante scala retrattile che fuoriesce da un portellone sul solaio del soffitto. L'appartamento ha una superficie lorda di mq.116,00 circa e una superficie netta di 88,8 mq. circa. I confini, salvo se altri, risultano i seguenti: di fronte, corte a comune (aia), lateralmente, xxxxxxx e xxxxxxx.

In merito alle condizioni e allo stato manutentivo, l'immobile, originariamente rurale, mantiene le sue caratteristiche storiche tipologiche (viluppo prevalente verticale), seppure in parte, denaturate nell'uso dei materiali. Le condizioni manutentive generali sono buone ma vi è presenza di tratti di umidità sulle pareti, derivate dal sottosuolo o dall'accostamento di vani di altre unità immobiliari non in uso. La struttura del tetto è lignea a vista (travi e travicelli), con mezzane e in parte tavelloni forati in laterizio, il manto in coppi e tegole; I muri interni ed esterni sono intonacati a calce e tinteggiati; Le finiture sono sufficienti e critica la fruibilità degli spazi condizionata dallo sviluppo verticale dell'immobile; la pavimentazione è in gres porcellanato o ceramica; i due bagni presentano rivestimenti in monocottura; gli infissi interni (porte) sono per lo più in alluminio con parti vetrate, come il portoncino d'ingresso, le finestre in legno con oscuramento esterno (persiana); i solai sono in laterocemento e i soffitti intonacati e tinteggiati. Impianto elettrico con salvavita, datato; il riscaldamento avviene con termo camino con pompa idraulica e radiatori in

ghisa, ma soprattutto, tramite climatizzazione, con n. 2 ventilconvettori (fan coil).

PIANO	DESTINAZIONE	SUP.NETTA MQ.	Sup. lorda	H. cm	NOTE
Terra	Cucina e Pranzo	24,1		255	
Primo	corridoio	2,6		295	difformità*
Primo	Bagno	7,3		295	difformità*
Secondo	Locale di sgombero	10,7		250	
Secondo	WC	1,9		250	Difformità porta
Secondo	Locale di sgombero (*)	14		250	Cameretta*
Secondo	disimpegno	1,5		250	difformità*
Secondo	Camera	22,3		270	
	Scale	4,1			Conteggiate per 1 piano
3 Piani	Totale	88,5	116		

Eventuali anomalie grafiche e problematiche tecniche di conformità urbanistica, saranno trattate nel paragrafo § 8.2 riferito alla Regolarità Urbanistica ed Edilizia dell'edificio.

4.2. - Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico. (allegato 9)

Il Piano Strutturale (P.S.) del Comune di Fucecchio, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 15 aprile 2009, e in particolare, le Norme di Attuazione (NTA) del vigente Regolamento Urbanistico (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14 maggio 2015), individuano e classificano il fabbricato:

- Sistemi territoriali: - 3. Sistema della pianura a Nord dell'Arno (Art.51 delle NTA del P.S.);
- Sottosistemi territoriali: - 3.1 Sottosistema della pianura a nord dell'Arno a carattere insediativo (Art.52 delle NTA del P.S.);
- UTOE (Rif. Art. 86 delle NTA del P.S.): 7 MEZZOPIANO;
- Insediamenti esistenti: B5 – Tessuto urbano di frangia (Art. 86 delle NTA del RUC).
- - Pericolosità da alluvione fluviale P12
- - Il bene non è sottoposto ai vincoli Paesaggistico e Idrogeologico.

QUESITO N.5

5.1. - Accertamento della proprietà.

Esaminati gli atti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Ag. del territorio di Pisa, risulta che il bene sopra indicato è pervenuto all'esecutato come segue: (vedi Provenienza § 3.1):

- per la quota di piena proprietà 1/1 per Atto di Compravendita redatto dal Notaio xxxxx, sede Fucecchio (FI), del 26/10/2000, (n. rep. 87654), Trascritto ai n. 17277/10878 in data xxxx, mediante il quale i sigg. xxxxxx, nato il xxxxxx a xxxxx (xx) - Codice fiscale xxxxxx e xxxxxx, nata il xxxxxx a xxxxxx (xx) Codice Fiscale xxxxxx vendono al Sig. xxxxxx, nato il xxxxxx a xxxxxx xx

5.2. - Occupazioni e contratti - stato di possesso. (Allegato 5)

Alla data del sopralluogo, il bene oggetto della procedura risulta in uso dell'esecutato e dalla sua famiglia (xxx) come da Certificati di Residenza rilasciati dal Comune di Fucecchio in data xxxx.

QUESITO N.6

6.1. - Formalità, servitù, vincoli e limitazioni varie gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Dai documenti in possesso, dalle risultanze rilevate in loco e presso le PA, dalle verifiche e dalle dichiarazioni degli interessati, non sembrano esistere sul cespite in esame vincoli o servitù tali da limitare o pregiudicare il valore del bene.

QUESITO N.7 (Allegato 11)

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

Presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Pisa, alla data piu' recente del 2/04/2024, sui beni sopra descritti sono state riscontrate le seguenti formalità:

1) - TRASCRIZIONE A FAVORE – n.ro 10878 / 17277 del 08/11/2000

Pubblico ufficiale xxxxxx Repertorio 87654 del 26/10/2000, Atto tra vivi COMPRAVENDITA Immobili siti in FUCECCHIO (FI)

SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico

2) - ISCRIZIONE CONTRO - 5441 / 23042 del 18/11/2004

Pubblico ufficiale xxxxxx Repertorio 107909/19396 del 03/11/2004, Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobile sito in FUCECCHIO (FI) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico

3) ISCRIZIONE CONTRO - 6117 / 27915 del 12/12/2006

Pubblico ufficiale xxxxx Repertorio 117725/23416 del 23/11/2006, Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobile sito in FUCECCHIO (FI) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico

4) ISCRIZIONE CONTRO - 3931 / 18368 del 04/10/2010

Pubblico ufficiale EQUITALIA CERIT SPA Repertorio 329252/41 del 29/09/2010 Ipoteca Legale derivante da AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01 Immobili siti in FUCECCHIO (FI) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2762 del 23/11/2022 (CANC.

TOTALE)

5) TRASCRIZIONE CONTRO - 961 / 1294 del 29/01/2014

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 17634/2013 del 17/12/2013 Atto Esecutivo o Cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobile sito in FUCECCHIO (FI) Nota disponibile in formato elettronico.

6) TRASCRIZIONE CONTRO - 16946 / 23178 del 30/11/2023

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI FIRENZE Repertorio 9846 del 19/10/2023 Atto Esecutivo o Cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FUCECCHIO (FI) Nota disponibile in formato elettronico

L'aggiornamento delle indagini, svolto in data 20 Aprile 2024, ha dato esito negativo sulle iscrizioni e sulle trascrizioni. A partire dal primo trasferimento anteriore al ventennio non risultano passaggi per donazione da parte di persona o persone tuttora viventi.

QUESITO N.8

8.1- Regolarità Urbanistica e Amministrativa (allegato 10)

Con Accesso agli Atti presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Fucecchio, lo scrivente ha potuto ricevere le scansioni della documentazione rinvenuta e visionare le seguenti pratiche edilizie:

- P. E. n. 45/1993 del 11/02/1993, richiesta da xxxxxx per modifiche al fabbricato – Geom. xxxxx - Pratica archiviata non ammessa alla fase istruttoria per mancanza d'integrazione;
- Art. 26, L. n. 47/1985 – Prot. 017689 del 25/10/1993, richiesta da xxxxxx per rifacimento impianto elettrico al fabbricato;
- DIA n. 427/2001 del 21/7/2001, richiesta da xxxxxxx, avente come oggetto, Manutenzione Straordinaria al tetto del fabbricato per civile abitazione; - Pratica non rinvenuta in Archivio ma recuperata dallo scrivente nello studio del professionista incaricato Geom. xxxxx.
- Comunicazione per Interventi Minori (CIL), Prot. 18393 del 11/07/2013 da xxxxxxx per Riprese d'intonaco e imbiancatura facciata al fabbricato;
- Comunicazione (CIL) N. 219/2021, richiesta da xxxxxxx, avente come oggetto "imbiancatura della facciata e realizzazione di una balza antiumido in mattonelle altezza 1 mt. nel fabbricato - Pratica non rinvenuta in Archivio ma recuperata dallo scrivente nello studio del professionista incaricato Geom. xxxxx.;

Non esiste alcun certificato di abitabilità di detto immobile, né istanze di condoni.

Lo stato di fatto, riscontrato al momento del sopralluogo, e rappresentato, dallo scrivente, in un elaborato grafico (Allegato 4 – Elab. B), non è risultato conforme e corrispondente alla situazione catastale e urbanistico-edilizia di cui ai sopra citati atti o provvedimenti, in particolare da ciò che si deduce dalla pratica Edilizia n. 45/1993 (archiviata per mancanza d'integrazione), a

nome del vecchio proprietario xxxxxx in data 11/2/1993.

Lo scrivente, ha rilevato e annotato la presenza di alcune difformità, intese come irregolarità catastali e urbanistico-edilizie che non hanno avuto rispondenza nei procedimenti riscontrati; ha, dunque, rappresentato graficamente un ulteriore elaborato (Allegato 4 - Elab.C), corrispondente alla situazione urbanistico-edilizia e catastale di fatto (attuale), meglio descritto e analizzato nel paragrafo successivo (§ 8.2.A), riguardo le difformità riscontrate.

8.2. - Irregolarità Urbanistiche, Attestazione di Conformità in Sanatoria

I manufatti edilizi difformi o irregolari sono stati evidenziati nella documentazione fotografica, rilevati graficamente nell'elaborato tecnico (Allegato 4 - Elab.C), e analizzati in dettaglio in base agli artt. del Regolamento Edilizio e delle NTA del Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio, nel modo seguente:

PIANO PRIMO:

Modifica dello schema distributivo mediante realizzazione di una parete muraria divisoria che suddivide due spazi, costituiti da:

- A) un corridoio stretto (ballatoio o pianerottolo) non finestrato che corre lungo la parete connessa con la scala (tra il primo e il secondo piano), dimensione 4,30 x 0,60 equivalente ad una superficie di 2,58 mq. con altezza (H.) 2,95;
- B) un nuovo vano destinato a servizio igienico (Bagno), dimensione 4,28 x 1,70 equivalente ad una superficie di 7,29 mq. Con altezza (H.) 2,80;

PIANO SECONDO:

Modifica dello schema distributivo, mediante realizzazione di uno spazio divisoria che suddivide due ambienti, più precisamente:

- C) realizzazione di disimpegno con struttura in alluminio e vetro (facilmente smontabile), dimensione (1,36 x 1,10, mq. 1,5 - H. 2,50 ml.);
- D) lo scrivente ha rilevato insufficienti requisiti Igienico Sanitari, riferiti al vano ad uso cameretta, in particolare (vedi Decreto Ministeriale 5 Luglio 1975), all'altezza minima interna (H. 2,50 < 2,70) e all'ampiezza della finestra che dovrebbe essere proporzionata all'ambiente in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento"; dimensione 3,44 x 2,85 equivalente ad una superficie di 13,92 mq. Con altezza (H.) 2,50; Rapp. Aeroilluminante: $0,27 < 1,74 \equiv 1/8$.
- E) Apertura di nuova porta in corrispondenza del vano di passo per l'accesso al Servizio Igienico (WC), con chiusura di quella a fianco, già esistente;

Le difformità riscontrate costituiscono interventi edilizi leggeri di tipo ordinario (lavori di Manutenzione Straordinaria - art. 3, Dpr 380/2001) che non alterano la volumetria né modificano la destinazione d'uso dell'edificio e possono anche coinvolgere parti strutturali dell'edificio.

N.	DESCRIZIONE TIPO	DIMENS.	SUP.Mq.	H.	NOTE
A	Ballatoio	4,30 x 0,60	2,58	2,95	CILA
B	Bagno	4,28 x 1,70	7,29	2,8	CILA e norme igienico-sanitarie,
C	Disimpegno	1,36 x 1,10	1,5	2,5	Privo di rilevanza edilizia (arredo smontabile)
D	Vano uso "cameretta"	3,44 x 2,85	13,92	2,5	Requisiti Igienico Sanitario insufficiente - Rapp. Aeroillum. $0,27 < 1/8 \cong 1,74$
E	Spostamento porta int.				CILA

Per regolarizzare la situazione, considerando la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori (CILA), è necessario presentare all'Ufficio Tecnico del Comune un procedimento tecnico-amministrativo di "sanatoria", cosiddetta, "CILA tardiva", ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01 e del D.Lgs. 222/2016, comportante una sanzione pecuniaria.

La presentazione di tale "CILA tardiva" per opere interne di poca rilevanza urbanistica, richiede l'intervento di un tecnico abilitato che redigerà la documentazione necessaria per dimostrare la conformità dell'immobile, trasmettendo all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata (CILA), e attestando, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché risultano compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia ed altro ancora.

Pertanto, in relazione a tali difformità edilizie, collocate all'interno dell'edificio, e in base al Regolamento Edilizio e alle norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico vigente del Comune di Fucecchio, lo scrivente procede alla valutazione del costo della sanatoria, oltre il compenso al tecnico della variazione catastale di accatastamento (Docfa) ed il compenso per il professionista che seguirà la pratica:

COSTO PRATICA PER "SANATORIA"

MARCA DA BOLLO		€	16.00
DIRITTI DI SEGRETERIA	Indicati dal tecnico del Comune	€	350.00
A TITOLO DI OBLAZIONE	non ha rilevanza e sanzione penale.		Non dovuto
SANZIONE PECUNARIA	mancata CILA	€	1.000.00
ACCATASTAMENTO	Variaz. Catastale: Rilievo, Tipo Mappale, Docfa	€	700.00
PRATICA EDILIZIA	CILA tardiva (a Sanatoria)	€	1.200.00
	TOTALE	€	3.266,00

QUESITO N.9

9.1. - Calcolo della consistenza; (Allegato 12)

Per quanto concerne la consistenza del bene dell'esecutato, le superfici dei vari ambienti interni sono state rilevate dall'analisi approfondita della documentazione catastale e urbanistica, visionata negli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Fucecchio e confermate da un rilievo metrico a campione svolto nel sopralluogo.

Lo scrivente, per facilitare la lettura e rendere completa la rappresentazione grafica del fabbricato, ha restituito graficamente un modello planimetrico in scala. La Superficie Commerciale Vendibile di detto bene, considerato Unico Lotto, 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. La superficie commerciale del fabbricato in questione, in questo caso, concide con la sua superficie lorda (116 Mq.), risultante espressamente nella tabella del § 4.1 e riassunta nel modo seguente:

LOTTE DI VENDITA	DESCRIZIONE	SUP. COMMERCIALE MQ
Lotto Unico	Appartamento, terratetto, xxxxxxxxxx	116

9.2. - Considerazioni di stima;

Visto l'andamento del mercato locale, considerando le quotazioni stabili, lo scrivente, ha potuto accertare a proposito del Comune di Fucecchio, una leggera ripresa, verificando un aumento del 3,32% rispetto a Marzo 2023; e basandosi sul principio dell'ordinarietà, intesa come la serie più frequente di condizioni estimative, nonché dall'esame diretto sui fabbricati, il sottoscritto Ctu ritiene opportuno, per la stima del fabbricato, adottare il criterio di valutazione a valore di mercato, ricavabile con metodo comparativo analitico, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo, applicando dei correttivi (K) che rettificano le condizioni circa le caratteristiche sopra esposte del fabbricato e della zona, la sua ubicazione, il suo taglio, il suo stato di conservazione ed anche il suo stato occupazionale; più precisamente, si sono applicati al valore medio della zona dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile in oggetto; questo valore, corretto, e' stato quindi moltiplicato per la superficie commerciale determinandone così il più probabile valore di mercato.

La superficie commerciale dell'immobile e' stata calcolata, come già evidenziato, partendo dalla media delle superfici reali dell'immobile secondo il criterio di calcolo del DPR 138/1998 con quello dell'UNI 10750:2005.

Per avere un supporto nella determinazione del valore di zona si è usato come riferimento il borsino dell'O.M.I. e la valutazione dello scrivente è stata ampiamente sostenuta dai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio.

Dunque, la presente stima è stata effettuata con le opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento, considerando le condizioni del mercato locale, ma anche tenendo conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, qualificazione infrastrutturale ed ambientale) ed intrinseche (tipologia insediativa, costruttiva, vetustà e stato di manutenzione) dell'immobile, e soprattutto, anche valutato le caratteristiche tecnologiche (livello di finiture, dotazioni impiantistiche e servizi). Da un'ulteriore analisi di mercato, in particolare, da ricerche più approfondite effettuate presso le locali agenzie immobiliari della zona di Fucecchio, centro e dintorni, e allargandosi anche alla zona di Cerreto Guidi, in relazione all'immobile, lo scrivente ha accertato il momento di crisi economico lamentato.

9.3. - Valutazione; (allegato 13)

Tenendo conto delle considerazioni di cui sopra, della natura dell'immobili, della sua caratteristica tipologica e dimensione, considerando la zona periferica ma con notevole presenza d'industrie in cui è posto, l'andamento del mercato immobiliare, si ritiene opportuno procedere a stima con criterio comparativo confrontando i prezzi praticati in recenti trattative per immobili analoghi.

L'immobile e la zona sono stati oggetto di sopralluogo nelle date del 12 Febbraio 2024 e 20 Marzo 2024, inoltre, lo scrivente ha consultato due agenzie immobiliari del centro storico di Fucecchio.

La valutazione è stata effettuata in riferimento all'attualità, considerando le condizioni generali del mercato locale, lo stato manutentivo e le caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche, secondo la sua potenzialità nel contesto urbano e specificatamente della zona di Fucecchio (centro storico e prima periferia);

Pertanto, si può ragionevolmente supporre per il bene oggetto della procedura, distinto in unico Lotto di vendita un valore così come segue:

- LOTTO UNICO - APPARTAMENTO xxxxxxxxxxxxxx:

Valore di zona € **1.100,00.-** (Euro Millecento/00) corretto da un coefficiente (0,592169) per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile per le quali differisce dagli immobili con le caratteristiche medie di zona.

Si determina un valore di mercato a mq. Di € **651,39.-** (Euro Seicentocinquantuno/39) che, moltiplicato la superficie commerciale di **116,00 mq.**, valutata secondo il criterio di calcolo DPR 138/98 (allegato "c"), si addivene alla Stima del più probabile valore dell'immobile in:

€ 75.561,00.-, arrotondato a: € **75.560,00.-**

(diconsi Euro Settantacinquemilacinquecentosessanta/00).

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

Pertanto, per la piena proprietà dei beni oggetto di stima, in considerazione della situazione di contrazione del mercato immobiliare, possono essere considerati congrui il seguente valore:

€ 75.560,00.-

(diconsi Euro Settantacinquemilacinquecentosessanta/00).

Tale valore è ulteriormente ridotto del costo per la procedura della "sanatoria" di cui al paragrafo § 8.2 per **€ 3.266,00.-**

$(75.560,00 - 3.266,00) = € 72.294,00$ arrotondato a

€ 72.300,00.-. (diconsi euro Settaduemilatrecento/00)

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

In considerazione dei fattori indicati nei quesiti, le spese da sostenere per la regolarizzazione che diminuiscono il valore e l'appetibilità del bene in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta, determinano una diminuzione del valore di mercato del 10%.

Pertanto, il prezzo finale a base d'asta del bene dell'esecutato, formato in un Lotto unico, risulta essere:

Proprieta' in piena quota di 1/1 $(72.300,00 - 10\%) = € 65.070,00$

arrotondato a **€ 65.000,00.-**. (diconsi Sessantacinquemila/00).

9.6. - Divisibilità'

Il sottoscritto CTU, considerata la tipologia del fabbricato con la sua origine storica di "casa torre" che si sviluppa pressoché in altezza su tre livelli attraverso un'unica scala, in particolare, dal taglio dimensionale modesto del Piano terra e del Primo piano, e considerando che attualmente, tale fabbricato è provvisto di un'unica camera, non ritiene che tale appartamento sia possibile suddividerlo in altre unità immobiliari.

9.7. - Appetibilità del bene sul mercato immobiliare.

Così, anche per quanto detto nel paragrafo precedente, le caratteristiche tipologiche dell'immobile e le sue condizioni interne, determinano uno scadimento della funzionalità abitativa, condizionandone anche l'appetibilità confrontata con la realtà del mercato.

Nella valutazione, lo scrivente ha tenuto conto della complessiva perdita di valore dell'immobile, applicando coefficienti di deprezzamento che possano invogliare l'acquisto e aumentarne la sua appetibilità.

QUESITO N.9 bis

9 bis.1. - regime impositivo della vendita

Considerato che l'esecuzione immobiliare risulta nei confronti di 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 essere al momento della vendita, più precisamente: - tutte le cessioni di immobili (appartamenti e fondi commerciali) da privati sono soggetti 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) per singolo immobile.

Da precisare che, nel caso di specie, poiché il bene suddetto risulta di proprietà di un privato, in sede di cessione, se e solo se, l'acquirente è un privato e solo e soltanto per gli immobili civili (quindi solo per le abitazioni), il privato acquirente può chiedere che l'imposta di registro sia applicata non al valore in atti ma al valore catastale (c.d "prezzo-valore"; il valore catastale spesso è molto più basso); inoltre, se per un'abitazione ha intenzione di usarla come prima casa, può chiedere l'applicazione dell'imposta di registro prevista per la prima casa, pari al 2% da applicarsi sul valore catastale, con le ipotecarie e catastali in misura fissa (€ 100,00 come detto prima).

Vi è, poi, l'agevolazione prima casa per gli under 26: nessuna imposta di registro e nessuna imposta ipotecaria e catastale. Per la prima casa, però, debbono ricorrere le condizioni oggettive (civile abitazione non di lusso) e soggettive (nessun possesso di prima casa da parte dell'acquirente che deve prenderci la residenza entro i termini di legge; under 36 con ISEE non superiore a 40.000,00 euro annui).

Da precisare che nel caso di acquisizioni all'asta, le dichiarazioni del beneficiario (valore catastale per l'imposta di registro, prima casa, under 36) debbono essere rese nelle more del giudizio in modo che risultino dal provvedimento giudiziale o anche in un momento successivo, purché, comunque, ciò avvenga prima della registrazione dell'atto.

QUESITO N.10

10.1. - Riepilogo Lotto Unico (allegato 14)

Unità immobiliare ad uso abitativo, tipologicamente individuata come "terratetto" o "casa torre" su tre livelli, inserita in un più ampio agglomerato urbano, sita nel Comune di Fucecchio (FI), xxxxxxxxxx, nell'immediate vicinanze del centro storico, in zona periferica per lo più industriale; si articola nello spazio seguente:

- al piano terra, attraverso il portoncino d'ingresso, antistante la corte a comune, si accede internamente sul modesto pianerottolo della scala che conduce ai vari piani, sulla cui destra, si estende la cucina, dilatandosi in un altro vano (non finestrato), destinato a soggiorno/pranzo, oltre un piccolo ripostiglio nel sottoscala;
- salendo al piano primo, un bagno e uno stretto corridoio, senza finestre, che fiancheggiando la scala porta alla rampa che da accesso al piano superiore;

– al piano secondo, di fronte al pianerottolo della scala, due vani, suddivisi da un disimpegno: vano camera e un vano più modesto, lateralmente alla scala, sulla destra, vi è un vano di passo che conduce ad un piccolo servizio igienico; è connesso anche all'appartamento, una piccola porzione del sottotetto sovrastante, non abitabile ma adibito a piccola soffitta, accessibile mediante scala retrattile che fuoriesce da un portellone sul solaio del soffitto.

Complessivamente, l'unità immobiliare ha una superficie lorda di mq.116 circa e una superficie netta di 89 mq. circa.

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. dello stesso Comune nel Foglio 50, mappale 88, subalterno 505, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, con Rendita Catastale di Euro 520,33.

Proprietà in piena quota di 1/1 **Prezzo a base d'asta € 65.000,00-**.

(diconsi Sessantacinquemila/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. 18 pagine oltre allegati, con la copia epurata dei dati sensibili (normativa privacy).

In fede,
Arch. Roberto Lucarelli

Firenze, 10 Aprile 2024

Si allegano:

(allegato 1) – Atto di pignoramento;

(allegato 2) - Avvisi di ricevimento delle raccomandate;

(allegato 3) - Verbale di inizio operazioni peritali; Sopralluogo; Elaborato grafico A;

(allegato 4) - Elaborati grafici;

(allegato 5) - Stato di possesso;

(allegato 6) - Estratto di mappa, planimetria catastale e visure;

(allegato 7) - Titolo di provenienza;

(allegato 8) - Documentazione Fotografica priva di dati sensibili (normativa privacy);

(allegato 9) – Documentazione urbanistica, Estratti e note; Elaborato grafico D;

(allegato 10) - Sanatoria, Attestato in Conformita' Urbanistica; Elaborati grafici B e C;

(allegato 11) - Formalità presso Ufficio Conservatoria Servizio Pubblicità Immobiliare;

(allegato 12) - Consistenza; Elaborato grafico A1;

(allegato 13) - Resoconto di Stima; - Banca dati (OMI); Elaborato grafico E;

(allegato 14) - Tabella riepilogativa secondo lo schema fornito per tutti i lotti;

(allegato 15) - Perizia epurata dai dati sensibili per la normativa sulla privacy;