

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

III Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n°382/2019 promossa da [REDACTED]

[REDACTED], ed

elettivamente domiciliata presso il suo studio in Arezzo, via Cesalpino n.23, contro i Signori XXXXXX, nato in XXXXXXX in data XXXXXXX e XXXXXXX, nato in XXX in data XXXXXXX.

Il beni sono ubicati in Fucecchio (FI), via La Marmora n.57 (con accesso anche da via La Marmora n.55).

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Lardani, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con n°3570, ha ricevuto incarico dalla Sig.ra G.E. Dr.ssa Laura D'Amelio, in data 5 ottobre 2020, di procedere alla redazione di perizia estimativa del bene oggetto della procedura esecutiva sopra citata.

Ricevuti i quesiti e prestato il giuramento di rito, lo scrivente ha effettuato i sopralluoghi tecnici del caso sui beni pignorati ed eseguito accurato lavoro di informazione e di visure presso gli uffici competenti per rendersi edotto di ogni elemento che possa influire su una equa valutazione dei beni medesimi.

Il sottoscritto è adesso in grado di rispondere ai quesiti posti dal G.E. e presenta la relazione che segue.

RISPOSTE AI QUESITI

- 1. Identificazione del bene oggetto di pignoramento** (Confini, dati catastali e corrispondenza con quelli indicati nel pignoramento).

Nell'atto di Pignoramento immobiliare i beni vengono così descritti:

"Piena proprietà per la quota di 1/2 di XXXXX e per la quota di 1/2 diXXXXXXXXXXXX e quindi complessivamente per l'intero.

In Comune di Fucecchio (FI), via Lamarmora¹ 57 abitazione de vani 4,5 censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 61 particella 167 subalterno 202 cat. A/4".

Quanto indicato corrisponde alle indicazioni riportate nella visura catastale effettuata dal sottoscritto il 14/10/20. La planimetria catastale dell'immobile riporta la consistenza del bene riscontrata col sopralluogo (la cucina al momento del sopralluogo era al PT anziché al P1; l'accesso al bene in questione avviene anche dal n.c.55; le altezze indicate sono maggiori di quelle riscontrate dal sottoscritto).

Confini: via La Marmora, vicolo (o viucciolo) del Roccone o sdrucchiolo della Rocca (sul retro), vano scale a comune e, a sinistra guardando la facciata, immobile con accesso dal n.c. 53.

2. Estremi dell'atto di Pignoramento.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (notaio Andrea Zuccarello Marcolini del 3 settembre 2019) allegata al fascicolo dell'esecuzione, risulta che l'atto di pignoramento immobiliare del 16/7/2019, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze, è stato trascritto in data 2/8/2019 ai nn.15643/10744, a favore di [REDACTED] [REDACTED], sul seguente immobile: abitazione di tipo popolare (A/4) in Fucecchio (FI), via Lamarmora² n.57, in catasto foglio 61 particella 167 subalterno 202 di vani 4,5.

Col sopralluogo si è accertato che l'accesso all'alloggio può avvenire anche dal n.55 di via La Marmora.

3. Estremi Atto di Provenienza.

Ai Signori XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per ½ ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di vendita notaio Ruta Leonardo del 8/3/2006, rep. n.115067/22119, trascritto il 24/3/2006, ai nn.6507/3823, da potere di [REDACTED]

¹ Si tratta evidentemente di un refuso: via La Marmora

² Si tratta evidentemente di un refuso: via La Marmora

[REDACTED] il 27/10/1951 e [REDACTED]
[REDACTED] il 3/9/1951.

4. Descrizione dei beni.

Il bene oggetto di stima è situato in Fucecchio via La Marmora n.57, piano terra e primo; si tratta di porzione di più ampio fabbricato composta da una unità immobiliare ad uso abitazione di tipo popolare ubicata al piano primo e composta da 3 vani, di cui uno separato da vano scale a comune, oltre disimpegno e w.c. Annessi all'appartamento sono, a piano terra, un locale utilizzato come cucina (su via La Marmora) e n.3 locali cantina più interni. Il piano terra, con accesso dal n.55 di via La Marmora è collegato, tramite n.2 scale, al piano primo.

Il fabbricato, di vecchia costruzione, ha 3 piani fuori terra (piano terra con l'ingresso a comune con altra unità immobiliare posta al P.2) piano primo e secondo sotto tetto, ha struttura portante in muratura; le pareti esterne sono in massima parte intonacate e tinteggiate in cattivo stato. Il tetto ha il manto di copertura in cotto.

Superato il portone di ingresso in legno verniciato e vetro, troviamo il vano scale pavimentato in mattonelle di graniglia con pareti intonacate e tinteggiate; la scala ha corrimano in legno. Tutto è in cattivo stato di manutenzione. Nell'edificio vi sono n.2 unità immobiliari.

Il locale al piano primo prospiciente via La Marmora (sulla sinistra salendo la scale), al momento del sopralluogo era utilizzato come camera e non come cucina come indicato nella pianta allegata all'attestazione di conformità in sanatoria e nella planimetria catastale.

Il pavimento è in mattonelle di monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno e vetro con persiane alla fiorentina. Il soffitto ha la struttura portante in legno a vista. Il tutto in pessime condizioni di manutenzione. Nella stanza è presente una scala a chiocciola in legno di collegamento al piano sottostante. L'altezza del

locale è m.2,67, misurata tra pavimento e pannelle del soffitto (all'intradosso dei travetti 7 cm circa in meno).

Altri locali dell'alloggio sono quelli posti sulla destra salendo le scale a comune. Il primo vano è indicato nella pianta allegata all'attestazione di conformità in sanatoria come camera, ma non ha finestra. In questo vano (h= 2,66 m circa) è presente una scala in legno di collegamento al piano inferiore, ha pavimento in mattonelle in monocottura e zoccolino battiscopa dello stesso materiale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Vi sono poi un disimpegno, un'altra camera (H=2,91 m circa) e un bagno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno e vetro e scuretti, con persiane alla fiorentina all'esterno. Il tutto in cattive condizioni, come risulta dal rilievo fotografico. Il bagno è dotato di wc, bidet, le pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura. Anche in questo caso le condizioni delle finiture sono scadenti.

La finestra del locale "disimpegno" affaccia su una corte come pure una di quelle presenti nella camera. L'altra finestra della camera, che pure non è stato possibile aprire, prospetta sul vicolo del Roccone.

Tramite la rampa di scale in legno si scende al piano sottostante (piano terra) che, come detto, ha anche accesso diretto dall'esterno, in corrispondenza del nc.55 di via La Marmora.

I locali a questo livello sono indicati, nella pianta allegata alla sanatoria, come cantine e ripostiglio. In realtà il vano su via La Marmora è utilizzato come cucina. I due locali verso il vicolo del Roccone erano occupati da una gran quantità di materiale e perciò, in uno di questi, non è stato impossibile accedervi e, nell'altro, solo affacciarsi per darne conto nel rilievo fotografico. Le altezze del piano terra, nei vani a cui è stato possibile accedere, sono comprese tra m.2,04 e m.2,35.

Come detto, le parti comuni (facciate, vano scale ecc.), che si è potuto visionare, sono in cattive condizioni.

La superficie calpestabile del piano terra è circa 54 mq, quella del P1 circa 53 mq.

La superficie commerciale, cioè quella comprendente i divisori interni, le tamponature esterne, il 50% delle pareti di separazione dagli alloggi/fabbricati adiacenti, risulta circa 68 mq per il PT e 72 mq. per il P1.

Il fabbricato, secondo il Regolamento Urbanistico vigente, approvato con Delibera C.C. n.61 del 4/11/2019, è in zona A1.A-Tessuto storico del capoluogo (art.78 N.T.A. del R.U.).

Il Comune di Fucecchio ha comunicato che l'alloggio non ha certificato di abitabilità/agibilità. Non è stato possibile reperire la certificazione energetica/A.P.E. dell'alloggio.

5. Stato del possesso dell'immobile.

Al momento del sopralluogo al bene pignorato, effettuato dal sottoscritto il giorno 21 dicembre 2020, all'interno dell'alloggio erano presenti diverse persone. Non è stato possibile per il sottoscritto accertare chi fossero. Dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Fucecchio in data 3/11/2020, risulta che il sig. XXXXXXXX è residente in via La Marmora n.55. Dalla certificazione inviata dall'Agenzia delle Entrate emerge che non risultano registrati atti di locazione o comodato ancora in essere in cui partecipano, in qualità di locatore, per l'immobile in questione, gli esecutati.

6. Formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono emerse formalità che resteranno a carico dell'acquirente. Vedi anche punto 8.

7. Formalità da cancellare.

Dalla certificazione notarile in atti, redatta dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini, del 3 settembre 2019, risulta che, sull'immobile posto in Fucecchio (FI), Via Lamarmora³ n.57⁴ in catasto foglio 61 particella 167 subalterno 202 di vani 4,5 - cat A/4 –abitazione di tipo popolare, risultano, i seguenti gravami:

³ La Marmora.

⁴ In realtà l'accesso avviene anche dal n.55.

• **Iscrizione numero 6508/1331** del 24/3/2006 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num. rep. 115068/22120, notaio Ruta Leonardo del 8/3/2006, a favore di [REDACTED], per complessivi Euro 240.000,00 di cui Euro 120.000,00 in linea capitale gravante sull'immobile oggetto della presente stima, contro XXXXXXXXXXXX e XXXX.

• **Trascrizione n.15643/10744** del 2/8/2019 nascente da pignoramento n.7891 del 16/7/2019 – Ufficiale Giudiziario di Firenze, a favore di [REDACTED] contro XXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 3/6/21 non sono emerse ulteriori formalità riguardanti l'immobile oggetto di stima.

8. Importo spese fisse di gestione o manutenzione, procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non è stato possibile accertare se esista l'amministratore del fabbricato ove si trova l'alloggio.

9. Situazione urbanistica e amministrativa.

La costruzione del fabbricato è stata completata entro il 1940. In data 24 febbraio 1995, prot. n.3487, è stata presentata relazione tecnica di asseveramento di opere edilizie interne, ai sensi dell'art.26 della Legge 47/85. In data 28 novembre 2005 è stata presentata domanda per ottenere attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 L.R. 1/2005 per opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo e che è stata rilasciata attestazione di conformità in sanatoria n.523/PE/2005 in data 6 marzo 2006.

Sulla base del sopralluogo, effettuato in data 21 dicembre 2020, non risultano diversità rispetto a quanto indicato nella suddetta attestazione di conformità in sanatoria n.523/PE/2005, ad eccezione di quanto riferito in precedenza riguardo allo spostamento della cucina al piano terra. Tale modifica non risulta sanabile per la mancanza di idonee caratteristiche di quel locale. Il tecnico comunale che si occupa di edilizia ha confermato

che dovrà procedersi con la rimozione della difformità e ripristinata la situazione dell'unità immobiliare indicata nella attestazione di conformità in sanatoria n.523/PE/2005, riportando la cucina al P1 (dove era).

10. Stima (Valore di Mercato).

Il criterio di stima adottato è quello usualmente indicato come "sintetico comparativo" che consente di determinare il valore del bene per confronto con altri simili.

Da informazioni reperite consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), sulla base di quelle assunte direttamente durante i sopralluoghi o presso operatori del settore [REDACTED] ed inoltre anche sulla scorta dei prezzi risultanti negli atti di compravendita notaio Cammuso anno 2018 e notaio Barone 2020 di due alloggi posti nel fabbricato adiacente, di caratteristiche analoghe, si è potuto appurare quali sono i prezzi di vendita a metro quadro di beni simili, in condizioni di manutenzione analoghe a quelle dell'alloggio oggetto di stima.

Le vendite a metro quadro di superficie lorda, per abitazioni di medio/piccola superficie in condomini come quello in esame, oscillano intorno ai € 500,00.

Il valore della superficie dei vani accessori al piano terra si considera, ai fini estimativi, pari al 50% del valore di quella dell'alloggio.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

a) Valutazione dell'intera proprietà, a mq. di superficie.

P1 : €/mq. 500,00 x 72 mq.	€.	36.000,00
PT : €/mq. 250,00 x 68 mq.	€.	17.000,00
Totale	€.	53.000,00

11) Prezzo a base d'asta

Tenendo conto dei meccanismi d'asta e dell'assenza di garanzia per vizi del bene, venduto ex art. 2922 c.c., si ritiene di poter proporre, come prezzo base d'asta, la cifra calcolata in precedenza ridotta del 10% circa, ovvero:

$€53.000,00 - 10\% = €53.000,00 - 5.300,00 = €47.700,00$

in c.t. **€. 47.000,00** (quarantasettemila/00Euro).

12) Eventuali ragioni che renderebbero il bene scarsamente appetibile sul mercato

A parere dello scrivente non sussistono ragioni tali da rendere il bene commercialmente poco appetibile.

Trattandosi di un unico appartamento in condominio, il bene non può essere diviso, se non procedendo all'esecuzione di opere edilizie per separare il P1 dal PT.

9 bis) Regime impositivo per la vendita.

Si tratta di vendita forzata soggetta ad imposta di registro.

13) Riepilogo.

Si tratta di un unico lotto.

Firenze, 3 giugno 2021

Dott. Ing. Carlo Lardani

(segue allegati)

Elenco Allegati

1. Atto di provenienza,
2. n.2 Certificati di residenza eseguiti,
3. estratto di mappa,
4. planimetria catastale,
5. visura catastale storica,
6. Fucecchio: estratto Regolamento Urbanistico,
7. rilievo fotografico,
8. comunicazione Agenzia Entrate,
9. art.26 1995,
10. attestazione di conformità 2006,
11. OMI Fucecchio,
12. atto notaio Cammuso 2008,
13. atto notaio Barone 2020,
14. risposta Regione Toscana su A.P.E.,
15. ispezione ipotecaria del 3/6/21, a carico di entrambi gli eseguiti.

Ill.mo Sig. Giudice Delegato **Dr.ssa Laura D'Amelio**

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n.382/2019

LA PRESENTE RELAZIONE SOSTITUISCE QUELLA INVIATA IN DATA 7/7/2021

Premessa

In data 27/5/2021 la Soc. IS.VE.G., nominata custode dell'immobile pignorato, situato in Fucecchio (FI), via La Marmora n.57 (con accesso anche da via La Marmora n.55) ha trasmesso al Giudice dell'esecuzione il documento denominato "Relazione Periodica di Custodia".

Nel suddetto documento il custode segnalava che, a seguito della ricognizione effettuata all'immobile in questione, " *veniva riscontrato che il quartiere pignorato risultava in pessime condizioni di manutenzione con l'impianto elettrico fuori traccia...* " ed inoltre che " *Rilevato che in merito a possibili criticità tecniche circa la sicurezza dell'immobile il custode giudiziario ritiene necessario che sul punto si esprima il perito stimatore il quale dovrà statuire in ordine anche all'abitabilità dello stesso* ".

Il custode concludeva la relazione con la richiesta al Giudice di " *disposizioni in merito alla gestione dell'immobile pignorato* ".

In data 2 luglio 2021 il Giudice dell'esecuzione ha trasmesso al sottoscritto copia del suddetto documento " *affinché rediga relazione in merito* " ¹.

¹ Vedi allegato.



Relazione

a) Stato dell'immobile

In data 15 gennaio 2021 il sottoscritto aveva già segnalato al Giudice dell'esecuzione che *"l'alloggio pignorato, posto in Fucecchio via La Marmora n.55 e n.57, si presenta – a mio giudizio- in condizioni di degrado (e forse anche di pericolo) dal punto di vista impiantistico e igienico-sanitario"*.

b) Abitabilità/agibilità dell'immobile

Il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* in materia di abitabilità -oggi agibilità- degli edifici prevede, all'art. n.24 (L), che *"La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutati secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata"*.

Sempre l'art. n.24, al comma n.4 precisa che *"ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche: "b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti ..."*.

La Legge regionale 10 novembre 2014 n.65 *"Norme per il governo del territorio riprende"* ricalca la Norma nazionale.

Dopo aver riepilogato brevemente il quadro normativo che disciplina la segnalazione certificata di agibilità, riguardo all'immobile in questione, lo scrivente ricorda che:

- 1) a pag. 3 e 4 della perizia, ha evidenziato le cattive condizioni in cui si trovava l'alloggio al momento del sopralluogo;
- 2) a pag. 5 della perizia ha evidenziato che l'unità immobiliare non ha certificato di abitabilità/agibilità;
- 3) a pag. 6 e 7 della perizia ha evidenziato che, a seguito del sopralluogo, sono emerse difformità (spostamento della cucina dal P.1 al P.T.) rispetto allo stato dell'alloggio legittimato dalla attestazione di conformità in sanatoria n.523/PE/2005, difformità che non possono essere sanate e dovranno essere rimosse.



Dott. Ing. Carlo Lardani



In base a quanto sopra esposto, lo scrivente è dell'avviso che, preconditione per la certificazione dell'agibilità è la rimozione delle difformità rilevate al momento del sopralluogo rispetto allo stato legittimato con l'attestazione di conformità in sanatoria n.523/PE/2005.



Occorrerà poi che vengano ripristinate le condizioni di igiene dei locali e accertata la sicurezza degli impianti presenti.

Infine, sarà comunque necessario il confronto con i tecnici comunali dato che, come noto, la disciplina edilizia non sempre viene applicata in modo omogeneo sul territorio.



Firenze, 8 luglio 2021

Dott. Ing. Carlo Lardani

(firmato digitalmente)



Ill.mo Sig. Giudice Delegato **Dr.ssa Laura D'Amelio**

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n.382/2019

Con email in data 2 luglio 2021, l'avv. [redacted] ha trasmesso al sottoscritto le osservazioni alla CTU, curate dagli Avvocati [redacted] nell'interesse di [redacted] - datate 2 luglio 2021¹, chiedendo che lo scrivente fornisca le risposte alle domande poste nella suddetta nota.

Per chiarezza espositiva vengono riportate, dopo ciascuna domanda posta al sottoscritto, la relativa risposta.

Domanda

- 1) *Verificare se, alla luce dello stato dei luoghi descritti in perizia e delle relative altezze individuate, sia possibile chiedere il certificato di Agibilità.*

Risposta

No².

Domanda

- 2) *Chiarire se il piano terra dell'unità immobiliare, a livello edilizio, sia da considerarsi abitazione o magazzino.*

Risposta

La destinazione dei locali a piano terra dell'alloggio è quella indicata nell'accertamento di conformità in sanatoria³. Si tratta di locali accessori all'abitazione (cantine e ripostiglio).

¹ Vedi allegato.

² Si evidenzia che, il certificato di Agibilità, non viene più rilasciato dall'Amministrazione. La sussistenza delle condizioni di igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici ... sono attestati mediante segnalazione certificata da un tecnico [art. 24 DPR 380/01].

³ Vedi allegato n.10 della CTU.

Domanda

- 3) *Dall'attestazione di conformità in sanatoria n.523/PE/2005 si evince la presenza di una camera a piano primo priva di finestra. Chiarire se può dichiararsi tale con lo stato di fatto e, eventualmente, come dovrà essere dichiarato il locale in Comune.*

Risposta

La destinazione d'uso "camera" del locale senza finestra posto al piano primo dell'alloggio è quella che risulta nella pianta dello "stato attuale" dell'attestazione in conformità in sanatoria richiamata e, pertanto, è da considerarsi legittima. Non è chiaro quindi cosa l'avvocato intenda che vada ulteriormente dichiarato in Comune.

Domanda

- 4) *Computare i costi di ripristino per le difformità edilizie descritte in perizia.*

Risposta

Come evidenziato a pagina 6 della CTU, lo spostamento della cucina dal locale al P1 su via La Marmora al locale al PT (sempre su quel lato del fabbricato) non può essere sanato e dovrà essere ripristinato lo stato dell'alloggio indicato nell'attestazione di conformità in sanatoria n.523/PE/2005. A parere del sottoscritto, trattandosi di un mutamento di destinazione d'uso di una parte dell'immobile all'interno della stessa categoria funzionale (residenziale), in assenza di opere edilizie, è sufficiente la cessazione dell'utilizzazione difforme di quella parte dell'immobile. Non sono pertanto da prevedere costi di ripristino per opere edilizie. Solo nel caso in cui il responsabile dell'abuso non dovesse provvedere nel termine eventualmente assegnato, l'Amministrazione comunale irrogerebbe la sanzione pecuniaria compresa tra €.500,00 e €2.000,00⁴.

⁴ Art. 201 LRT 65/2014.





Domanda

5) *Descrivere la conformità o meno dell'unità immobiliare a livello catastale confrontando la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. In caso di eventuali difformità, descrivere gli adempimenti necessari per la regolarizzazione e computare eventuali costi.*

Risposta

A pag. 2 della CTU, lo scrivente ha evidenziato che la planimetria catastale dell'immobile riporta la consistenza del bene riscontrata col sopralluogo, tranne che per la posizione della cucina, spostata dal P1 al PT. Dato che tale modifica non potrà essere mantenuta, ma dovrà essere ripristinata la situazione antecedente (con la cucina dove indicata nell'attestazione di conformità in sanatoria n.523/PE/2005), la planimetria catastale non deve essere modificata. Le altre differenze rilevate con lo stato di fatto (lievi diversità nelle altezze dei locali), a parere del sottoscritto, non hanno rilevanza ai fini catastali.

Firenze, 14 luglio 2021

Dott. Ing. Carlo Lardani
(firmato digitalmente)