



TRIBUNALE DI FIRENZE

ASTE GIUDIZIARIE
OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE 388/2021



[REDACTED]

contro
[REDACTED]

G.E. : Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

ASTE GIUDIZIARIE



CTU : Arch. Rosalba Feltro Grassi

*



TRIBUNALE DI FIRENZE

All'Ill.ma Dott.ssa Francesca Romana Bisegna,
Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 388/2021,
promossa da [REDACTED] contro
[REDACTED]

La Sottoscritta arch. Rosalba Feltro Grassi,
iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di
Firenze al n. 3742, iscritta all'Albo dei CTU del
Tribunale di Firenze al n. 4219 dal 1993 al 2019 e al
n. 0207 dal 2020, con studio in Firenze via Isonzo
n.24, in data 18/02/2022 è stata nominata CTU
nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe dal Giudice
dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, che
gli ha posto i seguenti quesiti:

"Provveda a:

1. *Identificare i beni oggetto di pignoramento;*
2. *Descrizione sommaria dei beni;*
3. *Stato di possesso;*
4. *Verifiche delle formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni a carico dell'acquirente;*
5. *Verifiche delle formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni;*
6. *Regolarità edilizia e urbanistica;*
7. *Stima: a) a valore di mercato*

b) prezzo a base d'asta

8. Formazione di eventuali lotti;

9. Regime impositivo della vendita;

10. Riepilogo in caso di più lotti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSEASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla lettura dell'atto di pignoramento notificato il 02/12/2021, trascritto alla C.RR.II. di Pisa il 16/12/2021, Reg.Part.n. 26141/18511, i beni oggetto dello stesso risultano i seguenti:

- Immobile ad uso abitativo di piena proprietà (quota 1/1) di [REDACTED], posto in Comune di Vinci, via di San Donato nc. 77, loc. Campo Collese; al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci esso è censito: al Foglio di mappa 41, Particella 109 sub.507 e 352 sub.503 graffata, Via di San Donato, piano T-1, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 135 mq, totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita € 813,42; Particella 365, Via di San Donato, piano T, categoria F/1, consistenza 61 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

*
Come richiesto al punto n.8. del quesito, il bene suddetto può essere identificato nel seguente unico

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

lotto:

Lotto unico: Immobile ad uso abitativo posto in
posto in Comune di Vinci, via di San
Donato nc. 77, loc. Campo Collese.

La sottoscritta CTU, dopo aver inviato lettera
Raccomandata A.R. di avviso all'esecutato, ha eseguito
unitamente al funzionario delegato ISVEG il sopralluogo
ai beni oggetto di esecuzione in data 16/05/2022,
effettuando rilievi metrici e fotografici
(documentazione fotografica e pianta di rilievo dello
stato dei luoghi in allegati).

Quindi, avendo provveduto ai necessari accertamenti:

- con accesso agli atti previo appuntamento presso il
Comune di Vinci;
- informazioni sul mercato immobiliare mediante
comparazione di recenti compravendite di beni
similari nella zona di riferimento;

il CTU risponde ai quesiti posti dal Sig. Giudice come
segue:

**IMMOBILE AD USO ABITATIVO, VIA DI SAN DONATO NC.77,
LOC. CAMPO COLLESE, - COMUNE DI VINCI (FI)**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- a) *Individuazione dei confini, dati catastali e*

corrispondenza con il pignoramento

Il bene confina: proprietà condominiali, altre u.i.
proprietà Iacopini-Pucci, s.s.a.

Al C.F. del Comune di Vinci il bene risulta
correttamente intestato a:

- [REDACTED] proprietà 1/1;

Esso è rappresentato al C.F. del Comune di Vinci nel foglio di mappa 41, Particella 109 sub.507 e 352 sub.503 graffata, Via di San Donato, piano T-1, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 135 mq, totale escluse aree scoperte 118 mq, Rendita € 813,42; Particella 365, Via di San Donato, piano T, categoria F/1, consistenza 61 mq.

I dati catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento (in allegati doc. catastale: estratto di mappa, visura storica, planimetria).

Lo stato attuale del bene risulta non conforme a quanto indicato nella planimetria catastale depositata il 24/01/2011, per: l'apertura di finestra del bagno su parete tergale; lievi modifiche interne in difformità alla planimetria catastale depositata.

b) **Estremi dell'atto di pignoramento**

Atto di pignoramento immobiliare notificato il

02/12/2021, trascritto all'Agenzia del territorio di
Pisa in data 16/12/2021 al Reg.Gen.n. 26141,
Reg.Part.n. 18511, [REDACTED].

c) Estremi dell'atto di provenienza

Il bene è pervenuto in piena proprietà (quota di 1/1) a

[REDACTED]
[REDACTED] con atto di compravendita ai

rogiti Notaio Dott. Federico Silvani in data
25/03/2011, repertorio n. 2516/1944, trascritto
all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 01/04/2011,

Reg.Gen.n. 5650, Reg.Part.n. 3598, registrato a Firenze
il 29/03/2011 al n. 2607/1T, [REDACTED]

[REDACTED]

(scheda ipotecaria aggiornata, in allegati).

2. DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà (quota di 1/1) Immobile ad uso
abitativo posto in Comune di Vinci (FI), loc. Campo
Collese, via di San Donato nc. 77, p.1°.

Più in particolare, trattasi di porzione degli annessi
ristrutturati (2010) della fattoria componenti

l'articolato complesso immobiliare della Villa ed ex Fattoria di Campo Collese, posta in posizione collinare immersa nel verde (circa 150 ml s.l.m.). La porzione in oggetto è al piano primo di edificio a due piani fuori terra: con accesso da scala esterna dal giardino di pertinenza esclusiva, composta da: zona ingresso, ampio soggiorno-pranzo con zona cucina, disimpegno, due camere, due bagni, più locale lavanderia; oltre esteso giardino di proprietà esclusiva con ripostiglio esterno sottoscala; corredato di n. 4 posti auto (da realizzare) in particella esterna al giardino. Quanto sopra descritto è meglio mostrato nella planimetria catastale, integrata da planimetria di rilievo di CTU e nella documentazione fotografica (in allegati).

Collocazione

L'immobile è ubicato in Comune di Vinci, loc. Campo Collese, via di San Donato nc. 77, piano 1°; dista circa 4 km dal centro storico di Vinci, circa 1 km dall'abitato di Sovigliana e circa 3 km dalla S.G.C. FI-PI-LI.

Consistenza

La superficie dell'appartamento è di circa mq 118,00 (al lordo delle murature interne), più circa mq 350,00

di giardino recintato di proprietà esclusiva e n. 4 posti auto di circa mq 61.

Finiture

L'appartamento presenta buone finiture di recente realizzazione: soffitti con falde di copertura a struttura lignea a vista di travi e travicelli più pannelle in laterizio; due ampi archi portanti nella zona soggiorno-pranzo-cucina; tutti i pavimenti sono in cotto.

Impianti

L'appartamento ha impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda singolo a gas metano di rete con centrale termica a parete in armadiatura nell'ingresso.

Il portoncino d'ingresso è dotato di inferriata esterna.

I bagni, di cui uno finestrato, sono ambedue dotati di tutti gli accessori e box doccia.

Stato di conservazione

L'appartamento è in buono stato di manutenzione.

3. STATO DI POSSESSO

Trattasi di bene di proprietà esclusiva (quota di 1/1) dell'esecutato [REDACTED]

Alla data del sopralluogo il bene risulta occupato da:

-



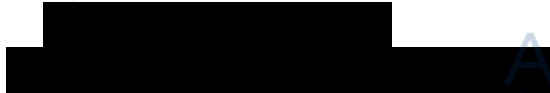
**4. VERIFICHE DELLE FORMALITA', VINCOLI ED ONERI
GRAVANTI SUI BENI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Sull'immobile non vi sono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

**5. VERIFICHE DELLE FORMALITA', VINCOLI ED ONERI
GRAVANTI SUI BENI**

Secondo quanto risulta dalla documentazione ipocatastale del fascicolo d'ufficio, previo riscontro della completezza storica della documentazione ed acquisizione della scheda di visura aggiornata (in allegati) presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. Reg.Part. n. 3598 del 01/04/2011



Risultante da : Atto di Compravendita;

Relativamente a : Bene oggetto di pignoramento.

*

2. **Reg.Part. n. 3599 del 01/04/2011**

Risultante da : Costituzione di Diritti Reali a
Titolo Oneroso;

Relativamente a : Bene oggetto di pignoramento.

*

3. **Reg.Part. n. 3600 del 01/04/2011**

Risultante da : Costituzione di Diritti Reali a
Titolo Oneroso;

Relativamente a : Bene oggetto di pignoramento.

Iscrizioni:

4. **Reg.Part. n. 1151 del 01/04/2011**

Risultante : a garanzia di € 640.000,00 di cui
320.000,00 per capitale mutuato;

Relativamente a : Bene oggetto di pignoramento.

*

9

Trascrizioni:**5. Reg.Part. n. 18511 del 16/12/2021**
[REDACTED]Risultante : **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;**Relativamente a : Bene oggetto di pignoramento.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

In base a quanto risulta dalle verifiche effettuate, previa domanda e accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Vinci, risultano le seguenti informazioni:

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Vinci il bene ricade in: NTA del Regolamento Urbanistico - Art, 91 Ambito V2.5: Aree di Crinale di Salvaguardia, "ove si prevede e consente interventi finalizzati a preservare e mantenere le trame storiche e le regole insediative del paesaggio agrario tradizionale".

Relativamente all'immobile in oggetto sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

N.B.: SI SEGNALE L'IRREPERIBILITA' DI ALCUNE PRATICHE EDILIZIE COME NEL SEGUITO INDICATE ED ELENCALE NELLA ALLEGATA DICHIARAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI VINCI - RESPONSABILE UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA, PER CUI

SONO DA RITENERE NECESSARIE ULTERIORI INDAGINI AL FINE
DI COMPLETARE GLI ACCERTAMENTI SULLO STATO DI
LEGITTIMITA' DEL BENE.

- Concessione Edilizia a Sanatoria n. 26/86, prat.ed.
n.291/86, rilasciata il 25/05/2006

per "aumento
volumetrico a locali accessori per fabbricato rurale;

- DIA 86/00, prat.ed. n.86/00 prot.n. 12312 del
10/06/2000, presentata da

Comunicazione Genio Civile n. 848541 del
05/06/2000; comunicazione Fine Lavori 27/11/2001, per
"rifacimento copertura di porzione di fabbricato con
mantenimento dei due abbaini esistenti da cui prendono
luce alcuni vani a piano primo";

- DIA 69/06, prat.ed. n.69/06, prot.n. 10163 del
14/04/2006, presentata da

per "intervento di restauro e risanamento
conservativo finalizzato alla trasformazione di un
edificio originariamente costituito da n. 2 unità
immobiliari di civile abitazione ed altrettante
rurali";

- Richiesta di Attestazione di Conformità a Sanatoria
n.8/2010, prat.ed. n. 3/2010 del 11/03/2010, prot.n.
7402, ai sensi Art. 140 L.R. 03/01/2005 e s.m.i.,

presentata da [REDACTED]

[REDACTED] "per opere realizzate in difformità alla DIA 69/06 del 14/04/2006";

- Approvazione a Sanatoria - Determinazione n. 154/2011 del 26/04/2011 - Settore 3 - Uso e Assetto del Territorio, di cui alla Richiesta di Attestazione di Conformità a Sanatoria n.8/2010 di più ampio fabbricato, rilasciata a [REDACTED]

- DIA prat.ed. n.60/2011, prot.n. 12021 del 23/04/2011 (pratica irreperibile);

- Variante prot.n. 5798 del 02/03/2012 (pratica irreperibile);

- Autorizzazione Prot.n. 36251 del 12/12/2011, pratica prot.n. 33383 del 12/11/2011, "per scarico di acque reflue domestiche fuori fognatura, pozzetto di ispezione prima di ricettore finale e fitodepurazione";

- Attestazione di Abitabilità, Prot.n. 15334 del 08/06/2012, pratica n. 19/2012.

Allo stato attuale il bene risulta non conforme, per:

l'apertura di finestra nel bagno (cm 60x60) su parete

tergale; lievi modifiche interne in difformità al

titolo autorizzativo, realizzate in cartongesso nella

zona ingresso-disimpegno notte (vedi rilievo di CTU, in

allegati).

7. STIMA : A) A VALORE DI MERCATO

B) PREZZO BASE D'ASTA

A) La stima dell'unità immobiliare in oggetto è effettuata utilizzando il "Procedimento Valutativo della Ricerca dei Comparabili", cioè mediante comparazione diretta sul mercato immobiliare della zona in oggetto del Comune di Vinci con compravendite recenti di immobili simili.

Eseguita la ricerca di immobili compravenduti assimilabili all'immobile oggetto di valutazione, fondata su caratteristiche immobiliari significative ai fini del confronto, quantitative (superficie, finiture, dotazioni impiantistiche, ecc.) e qualitative (ubicazione, affacci, inquinamento, riscaldamento autonomo, stato di manutenzione, ecc.), si sono paragonati immobili "comparabili" cioè ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile in oggetto e tipologicamente simili per il confronto.

La ricerca dei comparabili è stata condotta: attraverso l'indagine diretta sul mercato presso gli addetti del settore immobiliare, con verifica della validità e attendibilità dei dati immobiliari dichiarati negli

atti di compravendita; attraverso la ricerca presso la Conservatoria mediante Consultazioni e Ispezioni Ipotecarie di compravendite recenti.

Raccolto un sistema affidabile di dati comparabili, esso è stato elaborato nella redazione di un rapporto di valutazione in base all'esperienza professionale maturata; da cui, tenuto conto delle caratteristiche complessive del bene come descritte, è stato individuato il congruo valore di €/mq 1.900,00 da applicare alla superficie commerciale (superficie dell'abitazione al lordo delle murature interne, oltre adeguati coefficienti di ragguaglio per le pertinenze), come segue:

*

Superfici commerciali ragguagliate:

Appartamento mq 118,00

Giardino di pertinenza esclusiva mq 350,00

$(25 \text{ mq} \times \text{coeff. } 0,15 + 325 \times \text{coeff. } 0,05) = \text{mq } 60,94$

n. 4 Posti auto mq 61

$(61 \text{ mq} \times \text{coeff. } 0,20) = \text{mq } 12,20$

Totale superfici ragguagliate **mq 191,14**

*

$\text{mq } 191,14 \times 1.900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 363.166,00$

valore di stima che può essere arrotondato nel:

14

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO € 360.000,00

Il valore di stima come sopra determinato deve essere decurtato di un congruo importo pari a € 10.000,00 necessario per gli ulteriori accertamenti presso il Comune di Vinci e per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene; ne deriva:

A) STIMA A VALORE DI MERCATO € 350.000,00

euro trecentocinquantamila, quale il più attendibile e congruo valore di mercato attuale dell'IMMOBILE AD USO ABITATIVO, VIA DI SAN DONATO NC.77, LOC. CAMPO COLLESE, COMUNE DI VINCI (FI) nell'ambito delle attuali condizioni del mercato immobiliare della zona di riferimento.

B) Tenuto conto che nella trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli stabiliti per la vendita all'asta e che in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali anziché all'effettivo prezzo di vendita, si ritiene che per determinare il prezzo a base d'asta il valore di mercato come sopra determinato sia ridotto di una congrua percentuale pari al 20%, ottenendo così il congruo prezzo a base d'asta = € 280.000,00.

8. FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

L'unità immobiliare ad uso abitativo in oggetto costituisce una proprietà immobiliare non divisibile.

9. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita del bene in esecuzione è soggetta a IVA ai sensi del DPR 633/72 e s.m.i..

10. RIEPILOGO

Piena proprietà (quota di 1/1 [REDACTED] di unità immobiliare ad uso abitativo posta in Comune di Vinci, loc. Campo Collese, via di San Donato nc. 77, piano 1°;

composta da: ingresso, ampio soggiorno-pranzo con zona cucina, disimpegno, due camere, due bagni, più locale lavanderia; oltre esteso giardino di proprietà esclusiva con ripostiglio esterno sottoscala; corredato inoltre di n. 4 posti auto (da realizzare) in particella esterna al giardino.

Consistenza: superficie circa mq 118,00 di abitazione; oltre circa mq 350,00 di giardino recintato di proprietà esclusiva, oltre n. 4 posti auto di circa mq 61,00.

Al C.F. di Vinci esso è censito nel nel foglio di mappa 41, Particella 109 sub. 507 e 352 sub. 503 graffata, Via di San Donato, piano T-1, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 135 mq, totale escluse aree scoperte 118 mq, Rendita € 813,42; Particella 365, Via di San Donato, piano T, categoria F/1, consistenza 61 mq.

I dati catastali coincidono con quelli indicati nella visura catastale e nell'atto di pignoramento.

Il bene risulta non conforme a quanto indicato nella planimetria catastale, per lievi modifiche interne in assenza di titolo abilitativo.

N.B.: SI SEGNA LA L'IRREPERIBILITA' DI ALCUNE PRATICHE EDILIZIE COME NEL SEGUITO INDICATE ED ELENcate NELLA ALLEGATA DICHIARAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI VINCI - RESPONSABILE UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA, PER CUI SONO DA RITENERE NECESSARIE ULTERIORI INDAGINI AL FINE DI COMPLETARE GLI ACCERTAMENTI SULLO STATO DI LEGITTIMITA' DEL BENE.

Oneri gravanti sull'acquirente: non vi sono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Appartamento libero in quanto alla data del sopralluogo occupato dall'esecutato.

Vendita del bene in esecuzione soggetta a IVA.

Prezzo a base d'asta € 280.000,00.

Tanto la sottoscritta doveva rimettere alla S.V. Ill.ma
in adempimento all'incarico ricevuto, a disposizione
per qualsiasi eventuale ulteriore delucidazione e/o
accertamento.

Firenze, 18.07.2022

Il C.T.U.

Arch. Rosalba Feltro Grassi




(segue elenco allegati)



ALLEGATI

- Documentazione fotografica composta da n. 12 foto;
- planimetria catastale;
- estratto di mappa catastale;
- visura storico catastale;
- pianta stato attuale - rilievo di ctu;
- Scheda ipotecaria aggiornata;
- Verbale di sopralluogo ISVEG - CTU;
- Raccomandata e avviso di ricevimento A.R.
all'esecutato.

allegati urbanistici:

- Estratto Regolamento Urbanistico Comune di Vinci;
- Dichiarazione del Comune di Vinci - Responsabile
Ufficio Tecnico Edilizia Privata su: IRREPERIBILITA'
DI PRATICHE EDILIZIE.