



TRIBUNALE di FIRENZE

Terza Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.ssa Francesca Romana BISEGNA

Procedimento 88/2024 RG

Promosso da [REDACTED]

contro [REDACTED]

CTU Ing. Andrea LOMBARDI



Premessa

Il sottoscritto ingegnere Andrea LOMBARDI con studio in Firenze via G Modena 6 cap. 50121 LIBERO PROFESSIONISTA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze con n. 1560 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze con n.603/A, all'udienza del 13 Giugno 2024 è stato nominato dalla SVI "Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare a margine conferendo allo stesso il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

A) *Il Giudice ordina all'Esperto*

I - di esaminare i documenti depositati ex art 567, II co., c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali ed ei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni al debitore

II - di effettuare previo coordinamento con il custode nominato (Isveg srl) comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, e dell'avvenuta nomina di un custode a mezzo raccomandata AR al debitore all'indirizzo risultante dagli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio operazioni con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile

III - di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmetterli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le regole di base elencate in verbale di giuramento ed in particolare: avvisare con raccomandata AR il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita.

IV - di rispondere al seguente quesito

provveda a:

1. Identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento;



2. Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene o quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...)

3. Indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

4. Fornire una sommaria **descrizione** dei beni, della zona in cui si trovano indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza di diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

5. Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di **possesso** dell'immobile con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avviene l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento e in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare in caso di contratto di locazione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art 2923 comma 3 cc anche a seguito di confronto con il custode. Se occupato dal debitore indicare se egli ivi residente allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

6. Verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali sequestri ed altre trascrizioni
- debiti per spese condominiali ex art 63 comma 2 disp.att.cc.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti edificabili o diritti di prelazione
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e dell'eventuale trascrizione
- altri pesi o limitazioni d'uso

7. Verificare l'esistenza di **formalità** vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa) che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà, indicare la presenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

8. Indicare l'importo annuo della spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza o del permesso di costruire o della sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1/9/1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove constati l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 dpr 6 giugno 2001 n 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art 40, VI co., l.47/85 o 46Vco.dpr 380/01 specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria.

10. Evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (omissis)

11. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art 568 cpc della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per mq e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali ecc,

12. indicare il **prezzo a base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art 2922 cc e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate) precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

13. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato specificando le ragioni;**

in caso di **pignoramento di quota di bene indiviso**:

- il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota pignorata
 - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art 577cpc dall'art 846 cc e dalla l 3 giugno 1940 n 1078

9bis. indicare il **regime impositivo** della vendita ove di facile individuazione (con aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione

14. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti riportando lo stato dell'immobile (libero/occupato)

15. consegnare insieme alla relazione in fogli staccati dall'elaborato:

- una **tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato indicandovi il valore libero occupato e quello a base d'asta**,

- fotografie esterne ed interne nonché la relativa planimetria
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate (inizio operazioni)

16. L'esperto dovrà effettuare almeno 30 giorni prima dell'udienza il deposito per via telematica di: 1) copia integrale e 2) copia epurata dei dati sensibili completa di foto planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato a mezzo raccomandata AR depositando attestazione di invio

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

LE OPERAZIONI DI CONSULENZA

A meno della comunicazione dell'incarico al creditore procedente avvenuta in data 09/01/2025, le operazioni peritali sono di fatto iniziate il 09/12/2024 ed hanno avuto i seguenti riscontri

In data 13 Giugno 2024 nomina CTU

In data 17 Giugno 2024 accettazione dell'incarico

In data 11 Novembre 2024 comunicazione alla Cancelleria di dimenticanza dell'incarico e rinnovo disponibilità all'esecuzione.

In data 27 Novembre 2024 concessa proroga al 4 Marzo 2025

In data 09 Dicembre 2024 accesso agli Uffici del Territorio per acquisizione estratti mappa relativi alle particelle pignorate F 33 p.lle 131, 132, 133, 145, 147, 152, 155, 156, 157, 200, 266 quanto ai terreni e F 33 p.la 318 sub 1 del catasto urbano quanto al fabbricato censito come C/6 classe 6 mq 160 RC € 570,17 insistente sulla p.la 130 del catasto terreni. (Allegato 2).

Dagli atti catastali è risultato che l'unità immobiliare F 33 p.la 318 identificata in Atto Pignoramento, in Nota di iscrizione a ruolo e in Certificazione notarile come Autorimessa, non figura rappresentata in mappa. Al riguardo si fa presente che, come verificato in atti catastali, detta particella risulta censita in Catasto urbano per "Costituzione" ossia individuata da rilievo aereo effettuato per ricercare beni non denunciati. La costruzione insiste su p.la 130 del F 33

del catasto terreni Gli Uffici confermano che la circostanza è stata notificata alla proprietà intimandone la denuncia; ad oggi senza esito.

In data 09 Gennaio 2025 invio raccomandata A/R al creditore procedente, al debitore e comunicazione al curatore Isveg con data sopralluogo fissato il 17 Gennaio 2025 (Allegato 1) . Data aggiornata al 27 Gennaio per indisponibilità degli esecutati

In data 08 Gennaio 2025 richiesta l'autorizzazione ad effettuare l'aggiornamento catastale e proroga di 60 giorni sulla data del 4 Marzo 2025. (Autorizzazione poi concessa in data 14/01/2025)

In data 08 Gennaio 2025 concessa proroga deposito all'udienza del 12 Giugno 2025

In data 27 Gennaio 2025 sopralluogo con curatore Isveg redigendo dello stesso apposito verbale e raccogliendo documentazione fotografica (Allegato 3) Dal sopralluogo, a seguito di informazioni acquisite dall'esecutato a riguardo della p.lla 318, è emersa l'assenza di titoli abilitativi urbanistici per la realizzazione del fabbricato che è da ritenere abusivo.

In data 29 Gennaio effettuato accesso presso il Comune di Fucecchio per verificare l'esistenza di previsioni urbanistiche sulle p.lle dei terreni e la sanabilità dell'abuso relativo al fabbricato p.lla 318 sub 1. Da ricerche presso gli atti comunali è risultato che il fabbricato, a seguito di rilievi della Polizia Municipale in data 13/7/2012, trovandosi in area E1 di valore paesaggistico ambientale è stato oggetto di ordinanza 356 del 29/10/2012 per la Demolizione e ripristino dei luoghi. Successivamente, a seguito di inerzia della proprietà, l'immobile e il sedime -p.lla 130 - sono stati, con ordinanza 127 del 04/04/2013, acquisiti alla proprietà pubblica per la demolizione con onere a carico della proprietà secondo LR 1/2005 art 132 comma 4 e art 31 comma 4 del DPR 380/2001. Acquisizione trascritta 14/05/2013 RG 6836/4704 relativa alla p.lla 130 del F 33 sedime del fabbricato da demolire. Conseguentemente l'immobile identificato come F 33 p.lla 318 sub 1 non può fare parte del pacchetto di immobili pignorati in data 04/02/2024 sia per l'ordinanza di demolizione che per la indisponibilità da parte degli esecutati.

In data 30 Gennaio 2025 inviata interlocutoria per richiedere come procedere alla luce di quanto sopra riportato.

In data 30 Gennaio 2025 fissata comparizione delle parti e CTU per il 18 marzo 2025

In data 18 marzo nell'udienza di comparizione il Creditore procedente dichiara di rinunciare al pignoramento della p.lla 318 sub 1 e viene riconfermata la data del 12 Giugno 2025 per l'udienza e del 12 Maggio per il deposito della CTU relativa ai beni pignorati esclusa la p.lla 318 sub 1 del F 33

ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE DEL MANDATO

Punto I -Esame dei documenti depositati

I documenti depositati sono stati acquisiti con accesso al PdA telematico del Tribunale di Firenze Esecuzioni Immobiliari. Il CTU ha riscontrato che in data 07/05/2024 - RG/RP 8828/6402 - è stato trascritto a favore di [REDACTED] verbale di pignoramento del 26/03/2024 - notificato nelle mani di [REDACTED] -

relativo ai beni in Fucecchio, via del Balzello, descritti in parte in catasto fabbricati e in parte in catasto terreni dello stesso comune ed elencati in Atto di pignoramento e nella certificazione notarile come di seguito: in **Foglio 33** p.lla 318 sub 1, quanto al fabbricato abusivo da demolire insistente sulla p.lla 130 acquisita dal Comune di Fucecchio; in **F 33** p.lle 131, 132, 133,145,147, 152, 155, 156,157, 200, 266 (Allegato 2). Si fa rilevare che i beni sopra elencati, a meno della p.lla 318 sub 1 del catasto urbano – fabbricato abusivo insistente su p.lla 130 del catasto terreni – erano già stati oggetto di pignoramento trascritto il 5/11/2010 RG 20610/12653 includente la p.lla 130 poi acquisita dal comune; pignoramento dichiarato estinto dal Tribunale (vedasi dichiarazione depositata del Creditore procedente - in atti).

In data 08/05/2024 è stata depositata "Istanza di vendita" dall'Avvocato [REDACTED]

sui beni pignorati, come sopra elencati.

E' stata depositata certificazione sostitutiva notarile dei certificati storico ipotecari ventennali (art 567 cpc e art 1 L 302/98) per il ventennio alla data del 07/05/2024.(Allegato 5)

Punto II – Comunicazione scritta dell'incarico al debitore e al creditore procedente e della data inizio operazioni

Comunicazione effettuata con raccomandate A/R in data 09/01/2025 a [REDACTED] e per posta ordinaria a [REDACTED] per comunicazione incarico e fissazione data sopralluogo per il 17 Gennaio 2025 poi aggiornato al 27 Gennaio 2025. (Allegato.1)

Punto III – Accessibilità all'immobile pignorato

Come comunicato con Racc. AR del 09/01/2025, il giorno 27/01/2025 (data aggiornata per il sopralluogo) alle ore 14.30, alla presenza di delegato Is.Ve.G. e di rappresentante della proprietà, è stato effettuato il sopralluogo (Allegato 3) rilevando la presenza di un fabbricato in precarie condizioni di manutenzione in parte tamponato in muratura e copertura con capriate in ferro insistente sulla p.lla 130; si è inoltre fatta ricognizione della morfologia e localizzazione dei terreni agricoli rilevando assenza di zone a vigneto. Le risultanze del sopralluogo sono contenute nella presente relazione.

Punto IV - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

1. Identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento;

Identificazione I beni oggetto del pignoramento sono ubicati in territorio aperto del Comune di Fucecchio località Balzello, collocati in area agricola in parte boscata e consistenti in:

- fabbricato tipo capannone in cattive condizioni in parte diruto con tamponamento in muratura e copertura a capanna con capriate in metallo. Come prima rilevato trattasi di edificio abusivo, oggetto di ordinanza di demolizione; nel pignoramento identificato come F 33 p.lla 318 sub 1 ed insistente su p.lla 130 (catasto terreni) acquisita alla proprietà comunale per la demolizione dell'abuso.

- insieme di terreni privi di totale continuità, in condizioni di abbandono anche per la difficoltà di coltivazione in ragione della morfologia e parziale interclusione (Allegato 4)

Catasto

I beni figurano in conto a [REDACTED] per usufrutto

I beni oggetto di pignoramento sono descritti come di seguito:

Catasto urbano - Comune Fucecchio quanto al fabbricato

F.33 p.lla 318 sub 1 catg. C/6 classe 6 mq 160 RC € 570,17

Accampionato per "Costituzione FI0316378 del 24/11/2011 art 19 c.10 DL 78/2010

Catasto terreni Comune Fucecchio

F 33 p.lla 131 Bosco ceduo classe sup 0.31.80

F 33 p.lla 132 Bosco ceduo classe sup 0.05.90

F 33 p.lla 133 Bosco ceduo classe sup 0.07.70

F 33 p.lla 145 Seminativo arborato classe 3 sup 0.28.80

F 33 p.lla 147 Uliveto vigneto classe 1 sup 0.02.50

F 33 p.lla 152 Uliveto vigneto classe 2 sup 0.08.20

F 33 p.lla 155 Seminativo arborato classe 3 sup 0.08.80

F 33 p.lla 156 Bosco ceduo classe 1 sup 0.01.20

F 33 p.lla 157 Seminativo arborato classe 4 sup 0.20.30

F 33 p.lla 200 Seminativo arborato classe 4 sup 0.07.60

F 33 p.lla 266 Seminativo arborato classe 4 sup 0.12.25 in particolare questa particella figura intestata a Comune di Fucecchio per Diritto di concedente 1/1 e alle [REDACTED] rispettivamente per enfiteusi e usufrutto

Totale superficie terreni ha 1.35.05 di cui

ha 0.46.60 bosco; 0.77.75 Seminativo e 0.10.70 Uliveto vigneto

Corrispondenza sussiste tra i dati catastali in atti di conservazione e quelli indicati nel pignoramento.

A riguardo dei diritti di reimpianto si fa rilevare che la direttiva Europea 1308/2013, recepita dal DM 12272/2015, ha abrogato dal 1 gennaio 2016 il sistema dei diritti di reimpianto sostituendolo con quello delle autorizzazioni. In ogni caso, per i terreni in oggetto, dalle qualità colturali indicate in ARTEA e confermato dalle ortofoto storiche, **non esiste alcun diritto** non esistendo un vigneto

2. Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene o quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...)

L'atto di pignoramento immobiliare, su richiesta di [REDACTED] - notificato in data 14/2/2024/05/2022 nelle mani di [REDACTED]

██████████ è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze – Servizio Pubblicità Immobiliare con nota RG/RP 8828/6402 del 07/05/2024

Come sopra indicato il pignoramento si riferisce alla intera proprietà delle particelle sopradescritte in conto a ██████████

██████████ per usufrutto

3. Indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

Per quanto attiene ai beni oggetto di pignoramento gli atti di provenienza relativi alle singole particelle sono elencati nella certificazione notarile alla data del 7/5/2024 (Allegato 5). In sintesi:

F 33 p.lle 131, 155 e 156 per atto ██████████ del 1/3/1988 registrato a Firenze il 16/3/88 n 628

F 33 p.la 132 per atto ██████████ del 24/1/1995 registrato a Firenze il 8/2/95 n 349

F 33 p.lle 145, 147 e 152 per atto ██████████ del 16/11/95 registrato a Firenze il 29/11/95 n 2439

F 33 p.lle 157 e 200 per scrittura privata notaio ██████████ del 16/2/99 rep.76776

F 33 p.la 266 per atto ██████████ del 13/10/89 registrato Firenze il 30/10/89 n 2285

4. Fornire una sommaria descrizione dei beni, della zona in cui si trovano indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

DESCRIZIONE I beni oggetto del pignoramento sono un insieme di terreni in parte seminativi e in parte boscati che circondano l'insediamento in toponimo Balzello del Comune di Fucecchio (Allegato 4). I terreni sono in pratica abbandonati (vedi foto) anche a motivo della morfologia degli stessi che non consente agevole attività di coltivazione. Il fabbricato identificato come F 33 p.la 318 sub 1 non viene considerato per rinuncia del creditore formulata in sede di udienza del 18/3/2024 in quanto abusivo - non sanabile - oggetto di ordinanza di demolizione e insistente su terreno - F 33 p.la 130 - acquisito alla proprietà comunale per la demolizione e non ricompreso in pignoramento (Allegato 2). I terreni, con parziale continuità tra di loro, sono accessibili dalla via del Balzello a meno delle p.la 131, 132, 266 praticamente intercluse

CONTESTO La zona nella quale si collocano il fabbricato e i terreni, si trova lungo la via del Balzello, diramazione della Via Pesciatina La zona è urbanisticamente definita territorio aperto ovvero area agricola..

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO L'area è situata in zona urbanistica " E1 – prevalentemente boscata di valore paesaggistico e ambientale" art 61 NTA del PRG. In Piano Strutturale la zona ricade in UTOE 11 "Cerbaie". In PTCP l'area è inserita nelle "Aree fragili da sottoporre a Programma di paesaggio" e ricompresa nel "Sito di Interesse Regionale (SIR) - 63 Cerbaie". L'area è sottoposta a Vincolo idrogeologico. In buona sostanza l'area non ammette alcun tipo di trasformazione edilizia al di fuori di quanto consentito per le zone E "Agricole del territorio aperto".(Allegato 4)

5. Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avviene l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di

contratti aventi data certa anteriore al pignoramento e in particolare se gli stessi siano registrati.....

I beni oggetto di pignoramento sono liberi e si potrebbe dire anche abbandonati (Allegato 3)

6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:.....

Per quanto è stato possibile accertare anche in relazione allo stato dei beni non si sono rilevate formalità o vincoli a meno della p.lla 266 intestata al Comune per "Diritto del concedente" 1/1 e alle eseguite per "Enfiteusi" 1/2 ciascuna. A motivo di quanto detto, non potendosi pignorare il Diritto del concessionario (Comune di Fucecchio) diverso dagli eseguiti e della dimensione della particella si ritiene di non considerarla nella valutazione stimando insignificante il valore dell'enfiteusi.

7. Verificare l'esistenza di formalità vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura

La certificazione ipotecaria depositata in atti copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento con tutte le formalità iscritte sui beni oggetto di pignoramento: F 33 p.lle 131, 132, 133, 145, 147, 152, 155, 156, 157, 200, 266 e F 33 p.la 318 sub 1 riportate nella Certificazione notarile del 09/05/2024 e dalla personale ispezione T56633 del 15/01/2025 sotto riportata non risultano ULTERIORI formalità trascritte sui beni oggetto di pignoramento (Allegato 8) Si rileva che la trascrizione sugli stessi beni (inclusa la p.la 130 in luogo della 318 sub 1) di un pignoramento in data 05/11/2010 RG 20610/12653 ha originato procedura esecutiva 727/2010; procedura dichiarata estinta in data 31/03/2016, dichiarazione che doveva cancellare anche la trascrizione del pignoramento.

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati

Lo stato dei beni oggetto di pignoramento esclude la presenza di qualunque importo di spese non pagate

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi segnalando eventuali difformità urbanistiche edilizie e catastali.

Come precedentemente riferito le ricerche effettuate presso il Comune di Fucecchio, a riguardo del fabbricato F 33 p.la 318 sub 1, hanno consentito di rilevare **l'assenza di titoli edilizi autorizzativi della costruzione e la non sanabilità.** Condizione che ha portato alla emissione di una Ordinanza di demolizione 356 del 29/10/2012 e, per inerzia della proprietà, alla

acquisizione – Ordinanza 127 del 04/04/2013 - dei terreni di sedime per procedere alla demolizione a carico della proprietà (Allegato 6)

10. indicare il valore di mercato sia libero che occupato con espressa compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali è fatto riferimento

I beni oggetto della procedura esecutiva, così come descritti al Capo 4 della presente relazione, sono sommariamente riassunti come segue:

- Fabbricato abusivo - struttura di metallo tamponamento in muratura in precarie condizioni muratura ordinaria – gravato da ordinanza di demolizione escluso dalla valutazione per espressa rinuncia del creditore (Udienza del 18/3/2025)
- Aree agricole non contigue ha 1.35.05 di cui ha 0.46.60 Bosco ceduo; ha 0.77.75 Seminativo arborato e ha 0.1070 di Uliveto vigneto.

Mercato locale e il procedimento estimativo

I terreni per la loro collocazione, la morfologia e la mancanza di continuità non sono da considerare appetibili sul mercato che pur presenta aspetti di totale variabilità. Pertanto per i terreni si adottano i parametri desunti dai Valori agricoli medi della Regione agraria 9 della provincia di Firenze al 2022 pari a €/ha 3.661,00 per il bosco ceduo e €/ha 15.282,00 per il Seminativo arborato e €/ha 15.639,00 per Uliveto vigneto. (Allegato 7)

Procedimento estimativo

Il valore alla data del pignoramento dei beni nello stato in cui si trovano può essere desunto attraverso un procedimento sintetico diretto a parametro unitario, precisando che l'aggiornamento percentuale in ragione dell'anno di riferimento dei parametri si ritiene definibile secondo dati ISTAT per gli anni 2023 di 5.7% e 2024 2% per un totale di 8% in cifra tonda.

Quantificazione delle unità immobiliari

La quantificazione dei terreni è effettuata sulla base delle risultanze catastali precedentemente puntualizzate e raggruppate come di seguito

Bosco ceduo	ha	0.46.60
Seminativo arborato	ha	0.65.50 (ha 0.77.75 – 0.12.25 p.la 266)
Uliveto vigneto	ha	0.10.70

Valutazione sintetica diretta a mq di superficie commerciale e a valore di costo del realizzato

- Terreni

Bosco ceduo	ha 0.46.60* €/ha 3.661,00	=	1.706,03
Seminativo arborato	ha 0.65.50* €/ha 15.282,00	=	10.009,71
Uliveto Vigneto	ha 0.10.70* €/ha 15.639,00	=	1.673,37
Sommano			13.389,11
Incremento svalutazione biennio 2023-2024	8%		1.071,13
Probabile valore di mercato			14.460,24
In cifra tonda			15.000,00

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili alla data del pignoramento

LOTTO UNICO Terreni agricoli considerati liberi € 15.000,00 (€ .quindicimila/00)

11. Il prezzo a base d'asta

LOTTO UNICO Terreni agricoli considerati liberi € 15.000,00 (€ .quindicimila/00)

a criterio peritale non viene ridotto il probabile valore in ragione della natura e dell'entità del bene

12. Per quanto esposto al paragrafo Mercato locale e in considerazioni della natura dei terreni i beni sono da ritenere di ristretta se non nulla appetibilità. I terreni sono pignorati per l'intero e costituiscono unico lotto.

Nello stato attuale dei beni il regime fiscale non è definibile.

SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE

LOTTO UNICO – TERRENI AGRICOLI

F.33 p.lle 131, 132, 133, 145, 147, 152, 155, 156, 157, 200.

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato	[REDACTED]
DESCRIZIONE IMMOBILE	Complesso di terreni agricoli in parte Bosco ceduo in parte Seminativo arborato e in parte uliveto vigneto, in Comune di Fucecchio loc. Balzello
ESTREMI CATASTALI	F . 33 p.lle 131, 132, 133, 145, 147, 152, 155, 156, 157, 200.
ESTREMI URBANISTICI	Area Agricola E1 Territorio Aperto
PREZZO BASE ASTA	Complesso libero € 15.000,00
COMPROPRIETARI	Nessuno
CREDITORI ISCRITTI	[REDACTED]
STATO OCCUPAZIONALE	Beni liberi

La documentazione fotografica costituisce allegato 3, la scheda sopra l'Allegato 9

A seguito del deposito a mezzo piattaforma P.C.T. di copia originale e copia epurata, nei termini si provvede al deposito in Cancelleria di copie cartacee dello stesso documento integrale ed epurata. Si provvede ad inviare copia all'esecutato in quanto non costituito

Ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento e ringraziando la SVI per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da 12 pagine dattiloscritte con mezzi informatici inclusa la SCHEDA (Allegato 9) anche separata.

ALLEGATI

1. Ricevute ritorno comunicazione inizio operazioni
2. Estratto mappa - Visure
3. Verbale di sopralluogo documentazione fotografica
4. Mappa terreni - Elaborati urbanistici
5. Provenienza certificato notarile
6. Ordinanze demolizione e acquisizione
7. Valori agricoli
8. Verifica ipotecaria attuale
9. SCHEDA

In fede

CTU Ing Andrea LOMBARDI

ALLEGATO 9

TRIBUNALE di FIRENZE

Terza Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.ssa Francesca Romana BISEGNA

Procedimento 88/2024 RG

Promosso da [REDACTED]
contro [REDACTED].

CTU Ing. Andrea LOMBARDI

SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE

LOTTO UNICO – TERRENI AGRICOLI

F.33 p.lle 131, 132, 133, 145, 147, 152, 155, 156, 157, 200.

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato	[REDACTED]
DESCRIZIONE IMMOBILE	Complesso di terreni agricoli in parte Bosco ceduo in parte Seminativo arborato e in parte uliveto vigneto, in Comune di Fucecchio loc. Balzello
ESTREMI CATASTALI	F . 33 p.lle 131, 132, 133, 145, 147,152, 155, 156, 157, 200.
ESTREMI URBANISTICI	Area Agricola E1 Territorio Aperto
PREZZO BASE ASTA	Complesso libero € 15.000,00
COMPROPRIETARI	Nessuno
CREDITORI ISCRITTI	[REDACTED]
STATO OCCUPAZIONALE	Immobili liberi

CTU

Ing Andrea Lombardi