

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare 88/2025

RELAZIONE

Procedente: [REDACTED]

Avv. Ilaria Chiosi

Intervenuto: [REDACTED]

Avv. Giuditta Evangelisti

Intervenuto: [REDACTED] - [REDACTED]

Avv. Mario Di Traglia

Esecutata: [REDACTED]

G. E.:

Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

CTU:

Arch. Vincenzo Rinaldi

Sesto Fiorentino, 28/09/2025



Indice

a) PREMESSA- Verbale di Giuramento	3
b) COMUNICAZIONI DEL CTU	10
c) ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE DEL CTU	11
d) SINTESI CRONOLOGICA	13
1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI	16
2- ATTO DI PIGNORAMENTO	19
3- ATTO DI PROVENIENZA	22
4- DESCRIZIONE DEI BENI	23
5- STATO DI POSSESSO	29
6- FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE	29
7- FORMALITA' DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI	30
8- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	31
9- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	32
10- IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA	35
11- VALORE DEGLI IMMOBILI	35
12- PREZZO BASE D'ASTA	39
13- APPETIBILITA' SUL MERCATO	40
13bis- REGIME IMPOSITIVO	40
14- RIEPILOGO	41
15- TABELLA RIEPILOGATIVA	41
16- DEPOSITO	41
e) Elenco Allegati	43

a) PREMESSA- Verbale di Giuramento

Con provvedimento del 13 Maggio 2025 il signor Giudice Esecutore, Dott.ssa Francesca Romana Bisegna ha nominato CTU il sottoscritto Arch. Vincenzo Rinaldi, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 2318 e all'Albo dei C.T.U. di questo Tribunale al n. 6522.

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Rinaldi ha accettato l'incarico depositando sul portale la Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico Conferito, il 13/05/2025.

Al conferimento dell'incarico era allegato il **Verbale di Giuramento dell'esperto** (incarico nuovo successivo a D.L. 83\15), con i Quesiti posti:

Il Giudice **ordina** all'esperto:

1) 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 e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

2) 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 con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli 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 delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**

3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) con le seguenti regole di base:

a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;**

b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

c) **ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico, di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

5) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;**

6) **Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie;**

Il Giudice pone all'esperto il seguente **quesito**: "Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; **avvisare il Giudice** se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni

dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) 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 dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli 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 provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è 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:
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

-altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...);

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), 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 precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza 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 delle 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** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 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 V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il 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 e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la

necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l.178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

11.-indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta 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 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

12.-indicare il **prezzo 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 c.c. 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, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- 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. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

13bis -indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

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

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B.: si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

16.-L'esperto dovrà effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma PCT

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

A) **autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.**

B) **Autorizza Il C.T.U. - all'utilizzo del mezzo proprio** qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - **all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;**

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode¹.

C) **avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).**

D) **avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente/intervenuti.**

E) **dispone acconto a titolo di fondo spese di € 800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.**

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

F) **precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.**

NB: Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al procedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

¹ (Per l'accesso si seguiranno le seguenti regole di base):

- avvisare con raccomandata A/R il debitore della data e ora del sopralluogo;
- se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
- ove in sede di sopralluogo preavvisato il debitore sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
- il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);
- all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;
- le nuove chiavi saranno prese in consegna dal C.T.U. ed al più presto depositate in Cancelleria.

Il Giudice rinviava per l'ulteriore corso all'udienza del **28/10/2025** alle ore 9,30 per la comparizione del/i debitore/i delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti.

b) COMUNICAZIONI DEL CTU

Come indicato al punto 2) il sottoscritto ha inviato comunicazioni scritte al creditore ed alla parte debitrice agli indirizzi risultanti agli atti, dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, tramite Raccomandata A/R del 15/05/2025 n. 20077312128-1, con il **Foglio Notizie per la parte Esecutata**, (raccomandata Non ricevuta dal destinatario). Il nuovo sopralluogo, anche a seguito di contatti telefonici con l'esecutata, è stato concordato con il Custode immobiliare Isveg, per il giorno 19/06/2025 (*All. 1, 7*).

Essendo venuto a conoscenza, dalla lettura dell'Atto di Compravendita Rep. n. 17612 racc. 12955 del 04/07/2023, che l'Abitazione è stata acquistata con gli annessi pertinenziali Garage e Deposito, il sottoscritto ha provveduto ad avvisare sia la parte procedente, sia l'Isveg, tramite PEC del 28/05/2025: *"...avendo ricevuto l'Atto di compravendita relativo all'immobile in oggetto, e constatato che all'abitazione sono uniti come **pertinenziali**, oltre al Resede esclusivo anche un - **Garage** Part. 217, Sub. 17, Cat. C/6, classe 4, 17 mq; -**Deposito** Part. 217, Sub. 24, Cat. C/2, Cl. 4, Sup. 6 mq, vi comunico che nel prossimo sopralluogo saranno oggetto di rilievo (e valutazione) anche i suddetti immobili"*.

Al sopralluogo del 19/06/2025 non era presente nessun rappresentante della proprietà; con il delegato ISVEG abbiamo potuto fotografare, solo dall'esterno, il Resede dell'Abitazione, ed abbiamo individuato il Garage di pertinenza, accessibile anche direttamente dall'interno del fabbricato. Non abbiamo potuto individuare il locale Deposito di proprietà, perché non è localizzabile dalla Planimetria catastale, né dalla descrizione sul l'Atto di Compravendita. Il delegato ISVEG, come da prassi, ha lasciato nella cassetta postale della esegutata la comunicazione di un prossimo intervento con il fabbro e la forza pubblica in mancanza di disponibilità a concederci l'accesso ai beni.

Il sottoscritto ha inviato per raccomandata A/R la comunicazione all'esecutata della mancata visita, e di prendere contatti con il sottoscritto per consentire il prossimo sopralluogo da concordare, senza l'ausilio della Forza Pubblica e del fabbro (*All. 2, 3*).

Il giorno 25/06/2025 il sottoscritto CTU è stato contattato dallo studio degli Avvocati Volpe - D'Amato per la parte esegutata, già autorizzati alla consultazione del fascicolo il 23/06/2025 (attualmente non risultano costituiti in difesa della parte esegutata); gli stessi mi hanno informato della volontà della loro assistita di raggiungere un accordo transattivo con la parte procedente; nel rispetto di questa auspicabile decisione, il sottoscritto ha informato il custode ISVEG e rinviato l'accesso nell'immobile pignorato con l'intervento della forza pubblica e del fabbro.

Il tentativo di accordo si è protratto fino al 12/08/2025 come da comunicazione inviata dietro miei solleciti, fino all'esito negativo della trattativa, anche per l'intervento del nuovo creditore [REDACTED] del 13/08/2025 (All. 4, 5, 6).

Alla ripresa dell'attività dell'Isveg dopo la chiusura estiva, è stata fissata la nuova data del sopralluogo, ossia il 16/09/2025, comunicata all'esecutata con raccomandata A/R n. 20098127924-9. Si precisa che avendomi comunicato personalmente la piena disponibilità a garantire il sopralluogo, abbiamo ritenuto opportuno, con l'Isveg, di non richiedere l'ausilio della Forza Pubblica; il sopralluogo, infatti, è stato svolto regolarmente (All. 7, 8).

c) ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE DEL CTU

A) *autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.*

1) *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 e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;*

Come ordinato alla lettera A) ed al punto 1) del Verbale di Giuramento, il sottoscritto ha esaminato tutti i documenti depositati ex art. 567, II° co., c.p.c. (documentazione ripresa dalla piattaforma telematica); in particolare, la Certificazione Notarile Sostitutiva della documentazione ipotecaria ventennale del Notaio dott. [REDACTED] del 12/03/2025; e ha acquisito copia del titolo di provenienza dell'immobile pervenuto all'esecutata:

Atto di Compravendita Rep. n. 17612 racc. 12955 del 04/07/2023, del Notaio dott. [REDACTED] di Fucecchio (FI) ... tra i signori [REDACTED] (nato a Prato il 20/02/1930, C.F.: [REDACTED]); [REDACTED] (nata a Empoli il 14/06/1937, C.F.: [REDACTED]), coniugi in comunione legale dei beni; [REDACTED] (nata a Livorno il 13/11/1970, C.F.: [REDACTED]), coniugata in separazione dei beni. [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 ... vendono a [REDACTED] la piena proprietà di:

Bene: porzione del fabbricato condominiale a Fucecchio, Via [REDACTED] 7 angolo Via [REDACTED]; più precisamente: **Appartamento** per civile abitazione al Piano Terra rialzato, guardando dal fronte strada il primo appartamento a sinistra dall'androne delle scale condominiali, circondato su due lati dal proprio **Giardino** di pertinenza recintato con muretto di recinzione. Lo stesso appartamento gode di un secondo ingresso servito da un cancellino pedonale sito su lato del giardino di Via Di Vittorio; attraversando il giardino si ha un terrazzo con gradini di accesso al

Soggiorno. L'appartamento si compone di un Ingresso principale, un Soggiorno Pranzo con Cucinotto, un Terrazzo fronte strada; a destra dell'Ingresso si trova la zona notte servita da un piccolo Disimpegno antistante un lungo Corridoio, Camera da letto principale con annesso terrazzo, Ripostiglio, Bagno e Camera da letto matrimoniale. Sono annessi a detto appartamento ed oggetto della vendita:

-un **Garage pertinenziale** posto al Piano Seminterrato, accessibile dal Vano scale condominiale e dal Resede di pertinenza del condominio; si arriva al Garage dall'esterno scendendo una rampa con ingresso su Via Togliatti;

-un **Ripostiglio** ad uso Deposito pertinenziale sito al Piano Seminterrato del condominio, accessibile dal Vano scale condominiale e relativo Corridoio/Disimpegno di servizio;

-un **Resede** pertinenziale esclusivo ad uso Giardino.

Quanto sopra al Catasto Fabbricati di Fucecchio al F. 63,

-Abitazione Part. 217, Sub. 2, cat. A/2, classe 2, Vani 7, Superficie catastale tot. 98 mq, R.C. € 506,13;

-Garage Part. 217, Sub. 17, Cat. C/6, classe 4, 17 mq, Sup. catastale tot. 19 mq, R.C. € 43,90;

-Deposito Part. 217, Sub. 24, Cat. C/2, Cl. 4, Sup. 6 mq, Sup. catastale tot. 8 mq, R.C.: € 14,25

Confini: beni condominiali, Via [REDACTED], Via [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED], ssa.

Provenienza: atto di Compravendita Notaio [REDACTED] Rep. 44115/4989 del 09/10/1967, registrato ad Ampoli il 27/10/1967 al n. 3000 vol. 130, trascritto a Pisa il 02/11/1967 vol. 90 n. 6767 part.

E' compresa nella vendita la proprietà pro-quota indivisa, in ragione della porzione di immobile acquistata, su tutte quelle parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata devono intendersi comuni per leggi, usi, consuetudini o per destinazione ed in particolare la quota di 65/1000 sull'Androne e Ingresso, sulla Centrale termica al Piano Seminterrato, sui Corridoi di disimpegno fra Garage e Ripostigli al Piano Seminterrato, sul vano ascensore, ascensore e relativi macchinari, sui Terrazzi costituenti la copertura dei Garages realizzati sul retro del fabbricato delle dimensioni di 19,55 m x 5 m alla quale si accede attraverso scaletta di proprietà condominiale posta di fianco ai Garages medesimi; sul Terreno su cui sorge il fabbricato (Resede marciapiede di accesso ai Garages; sugli scannafossi e locali interclusi; sulle fosse biologiche; sul Terrazzo di copertura condomini. ...

Sul bene è attiva l'**Ipoteca volontaria** n. 4082 del 21/10/2009 per € 86.000,00, a favore della [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] (oggi [REDACTED] [REDACTED] spa); ipoteca che parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare in quanto a fronte del mutuo contratto quale parte mutuataria dalla parte acquirente stessa e da altro soggetto; sono fatti salvi le servitù nascenti dallo stato dei luoghi e i vincoli derivanti da regolamenti o piani comunali e locali in genere.

L'immobile è stato costruito in forza di Pratica ed. n. 105/1968 del 27/03/1968 prot. 005206, presentato da Franco Santini per la costruzione di edificio per abitazioni in [REDACTED], rilasciato il 15/05/1968; l'Abitabilità è stata rilasciata il 09/07/1970.

L'immobile è stato oggetto di DIA 332/01 del 08/06/2001 prot. 13716, presentata da [REDACTED] e [REDACTED] per Modifiche di prospetto ad appartamento di civile abitazione.

Successivamente è stata presentata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1690 pratica n. 1322 per diversa distribuzione degli spazi interni difformi dalla Concessione Edilizia con cui è stato realizzato, rilasciata il 13/03/2000.

Dall'Attestazione della Prestazione Energetica del 30/05/2023 (allegato al Contratto) si evince che l'edificio appartiene alla classe energetica E. ... (All. Atto Nencioni Rep. n. 17612 racc. 12955).

E' stato acquisito il **Certificato Contestuale** della parte eseguita, da cui risulta che la signora [REDACTED] è residente nel Comune di Fucecchio, in Via [REDACTED], 7, con la sua famiglia; non sono presenti minori (All. 3).

d) SINTESI CRONOLOGICA

Per una più facile comprensione della correlazione degli eventi riguardanti gli atti ascritti alla parte eseguita, riferiti all'**Abitazione civile e alle sue pertinenze** in Via [REDACTED] n. 7, Fucecchio (FI), li abbiamo raccolti nella seguente sintesi cronologica:

27/03/1968 **Pratica Edilizia. n. 105** del 27/03/1968 prot. 005206 rilasciato il 15/05/1968 per la costruzione dell'Edificio per abitazioni (A); denuncia opere in c.a. dell'8/05/1968; l'**Abitabilità** è stata rilasciata il 09/07/1970, prot. 8175. Certificato di Collaudo del 16/05/1970 (All. 19).

13/03/2000 **Concessione Edilizia in Sanatoria 1690** pratica n. 1322 rilasciata il 13/03/2000, per diversa distribuzione degli spazi interni difformi dalla Concessione Edilizia con cui l'abitazione è stata realizzata, rilasciata il 13/03/2000. In pratica si tratta di demolizione di alcuni tramezzi e costruzione di altri, con adeguamento delle aperture finestrate. Gli interventi non hanno comportato un aumento di volume (All. 20).

08/06/2001 **DIA 332/01** prot. 13716 del 08/06/2001 per modifiche estetiche al fabbricato, ed in particolare all'abitazione al P.T. Tra le varie opere, la sostituzione dei vecchi gradini di accesso al Resede di proprietà con nuovi gradini di ferro e nuovi ballatoi (All. 21).

04/07/2023

Atto di Compravendita Rep. n. 17612 racc. 12955 del 04/07/2023, del Notaio dott. [REDACTED] di Fucecchio (FI) ... tra i signori [REDACTED] (nato a Prato il 20/02/1930, C.F.: [REDACTED]); [REDACTED] (nata a Empoli il 14/06/1937, C.F.: [REDACTED]), coniugi in comunione legale dei beni; [REDACTED] (nata a Livorno il 13/11/1970, C.F.: [REDACTED]), coniugata in separazione dei beni. [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 ... vendono a [REDACTED] la piena proprietà di Bene: porzione del fabbricato condominiale in Fucecchio, Via [REDACTED] 7 angolo [REDACTED]; più precisamente: **Appartamento** per civile abitazione al Piano Terra rialzato ..., **Giardino** di pertinenza recintato con muretto di recinzione... un secondo ingresso servito da un cancello pedonale sito su lato del giardino di [REDACTED]... Sono annessi a detto appartamento ed oggetto della vendita:
-un **Garage pertinenziale** al Piano Seminterrato...;
-un **Ripostiglio** ad uso Deposito pertinenziale sito al Piano Seminterrato ...;
-un **Resede** pertinenziale esclusivo ad uso Giardino. Sul bene è attiva **l'Ipoteca volontaria** n. 4082 del 21/10/2009 per € 86.000,00, a favore della [REDACTED] di [REDACTED] di [REDACTED]... L'immobile è stato costruito in forza di Pratica ed. n. 105/1968 del 27/03/1968; l'Abitabilità è stata rilasciata il 09/07/1970; è stato oggetto di DIA 332/01 del 08/06/2001 per Modifiche di prospetto ad appartamento di civile abitazione. Successivamente è stata presentata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1690 pratica n. 1322 per diversa distribuzione degli spazi interni difformi dalla Concessione Edilizia... L'edificio appartiene alla classe energetica E. ... (*All. Atto Nencioni Rep. n. 17612 racc. 12955*).

20/06/2024

Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 3569/2024 (R.G. 11504/2023), emesso in data 20/06/2024, con il quale il Tribunale di Firenze, a seguito del mancato pagamento dell'importo di € 4.024,04 in favore della signora [REDACTED], ha eseguito il pignoramento dell'Abitazione di tipo civile in Comune di Fucecchio (FI) in Via [REDACTED] n. 7 P.T. rialzato, al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio al F. 63, Part. 217, Sub. 2 ...;

25/10/2024

Atto di Precetto in Rinnovazione del 25/10/2024, con il quale la Dott.ssa [REDACTED] intimava alle signore [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) ... di pagare nel termine di 10 gg. ... la somma totale di € 4.024,04 oltre spese e ulteriori interessi maturandi ... Con l'avvertimento che in difetto di pagamento si procederà ad esecuzione forzata ...

03/02/2025

Atto esecutivo di Pignoramento immobiliare notificato il 03/02/2025, trascritto all'Agenda del Territorio di Firenze il 03/03/2025, **Reg. part. 2712**; Premesso che il Giudice di Pace di Firenze, con Decreto Ingiuntivo n. 3569/2024 (R.G. n. 11504/2023) emesso il 20/06/2024 ha ingiunto ai signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], tutti residenti in Fucecchio in Via [REDACTED] n. 7 ...

Soggetto Contro: [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a Livorno il 13/11/1970, residente a Fucecchio in Via [REDACTED], 7; per il diritto di **proprietà dell'intero 1/1**.

A favore: [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a Firenze il 24/03/1975 residente in [REDACTED], 35 - Firenze; per il diritto di **proprietà dell'intero 1/1**.

Bene pignorato: la **piena proprietà dell'Abitazione** di tipo civile sita in Via [REDACTED], 7 Piano T rialzato - 50054 Fucecchio (FI),

Intestazione catastale: al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio al Foglio di mappa 63, Particella 217, Sub. 2, Cat. A/2, Cl. 2, vani 7, Sup. catastale tot. 98 mq, R.C. € 506,13, proprietà 1/1;

-Valore complessivo del procedimento di esecuzione forzata è di **€ 4.024,04**;

06/06/2025

Ricevimento delle scansioni dei progetti richiesti al Comune di Fucecchio;

16/06/2025

Incontro telefonico con Agenzia delle Entrate, per chiarimenti sulla documentazione catastale depositata;

19/06/2025

Mancato **Sopralluogo** del CTU e del custode immobiliare (ISVEG) presso i beni oggetto in Fucecchio, Via [REDACTED], 7, per assenza della proprietà (*All. 1, 2*);

25/06/2025

Contatto con Avv. D'Amato per la parte eseguita, per trattativa di transazione con l'Avv. Chiosi;

30/06/2025

Sollecito al deposito di Istanza di sospensione del procedimento; pec inviata ai legali delle parti ed all'ISVEG (*All. 4*);

14/07/2025

Richiesta sullo stato di avanzamento dell'accordo transattivo; pec inviata ai legali delle parti ed all'ISVEG (*All. 5*);

12/08/2025

Nuova richiesta sullo stato di avanzamento dell'accordo transattivo; pec inviata ai legali delle parti ed all'ISVEG dopo una serie di comunicazioni discordanti tra le parti (*All. 6*);

13/08/2025 **Atto di intervento di** [REDACTED] con l'Avv. Giuditta Evangelisti. Premesso che - l'istante è in possesso di titolo esecutivo costituito da decreto ingiuntivo n. 541/2024 emesso in data 18/04/2024 dal Giudice di Pace di Empoli, dott. Sabrina Luperini, con il quale veniva ingiunto a [REDACTED] nato a Prato il 20.02.1930 (codice fiscale [REDACTED]) [REDACTED] nata a Empoli il 14.06.1937 (codice fiscale [REDACTED]) [REDACTED] nata a Livorno il 13/11/1970 (codice fiscale [REDACTED]), tutti residenti in Fucecchio, via [REDACTED] n.7, di pagare, in via solidale ...

- **il credito residuo** dell'istante nei confronti della condebitrice [REDACTED] ammonta ad **€ 5.696,92** oltre interessi legali ...

16/09/2025 **Secondo Sopralluogo**, con esito positivo (*All. 8*);

03/09/2025 **Atto di intervento dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione** con l'Avv. Mario di Traglia. Premesso che l'Ente è creditore verso la contribuente [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) della somma complessiva di **€ 1.491,52** oltre interessi maturati e maturandi...

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1- identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando,* **1.2- in caso di difformità:** a) *se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;* b) *se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;* c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;* **1.3- avvisare il Giudice** se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; *indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

1.1 Identificazione, Confini, dati catastali, corrispondenza con quelli del pignoramento

Il bene oggetto del pignoramento EI 88/2025 è composto da una porzione di fabbricato posto nel Comune di Fucecchio, in Via [REDACTED] n.c. 7, e più precisamente: Appartamento per civile **abitazione** posto al Piano Terra rialzato, il primo a sinistra dall'androne delle scale condominiali, avente un secondo ingresso servito da un cancellino pedonale sito sul lato del giardino di [REDACTED]. L'abitazione è composta da Ingresso principale, Soggiorno-Pranzo con Cucinotto, Terrazzo, piccolo Disimpegno, Corridoio, Camera da letto principale con annesso Terrazzo, Ripostiglio, Bagno e Camera da letto matrimoniale; con annesso un **Giardino esclusivo** di pertinenza che circonda l'abitazione su due lati.

E' presente anche un Gazebo esagonale con struttura in legno, non autorizzato e non accatastato, da rimuovere.

L'immobile per civile abitazione, oltre alle pertinenze, è appartenente a:

Proprietà [REDACTED] [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a Livorno il 13/11/1970, per il diritto di **proprietà 1/1** in regime di separazione dei beni.

Beni pignorati: Abitazione di tipo civile, immobile individuato al Catasto Fabbricati al F. 63, Part. 217, Sub. 2, Categoria A2, Classe 2, vani 7, Sup. catastale 98 mq (totale escluse aree scoperte), Rendita € 506,13; dati derivanti da variazione nel classamento del 12/07/1994 pratica n. FI0273034 in atti dal 29/10/2004 (n. 41250.1/1994);

Confini: parti condominiali, Via [REDACTED], Via [REDACTED], salvo se altri o migliori confini.

Storia Catastale: L'immobile è pervenuto alla signora [REDACTED] in forza di **Atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED] di Fucecchio del 04/07/2023, **Rep. 17612/12955**, trascritto a Pisa il 03/08/2023 al n. 11687 reg. part. per acquisto da [REDACTED] [REDACTED] (C.F.: [REDACTED], n. a Prato il 20/02/1930) e [REDACTED] [REDACTED] (C.F.: [REDACTED], n. a Empoli il 14/06/1937).

Ai detti signori il bene in oggetto, fra maggior consistenza, era pervenuto per titoli anteriori al ventennio e precisamente con atto di compravendita del Notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED] di Empoli del 09/10/1967, rep. 44115/4989, registrato ad Empoli il 27/10/1967 al n. 3000 e trascritto a Pisa il 02/11/1967 al n.6767 vol. 90.

Il tutto rappresentato, in giusto conto, al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio.

Visto che l'Abitazione ha come pertinenze, oltre al Resede, un Garage ed un locale Deposito, saranno oggetto di pignoramento anche i seguenti immobili:

-**Garage pertinenziale** al Piano Seminterrato, accessibile dal Vano scale condominiale e dal Resede condominiale, oltreché dalla rampa esterna con ingresso su [REDACTED];

-Ripostiglio ad uso **Deposito** pertinenziale sito al Piano Seminterrato, accessibile dal Vano scale condominiale e relativo Corridoio/Disimpegno di servizio;

Quanto sopra al Catasto Fabbricati di Fucecchio al F. 63,

-Garage Part. 217, Sub. 17, Cat. C/6, classe 4, 17 mq, Sup. catastale tot. 19 mq, R.C. € 43,90;

-Deposito Part. 217, Sub. 24, Cat. C/2, Cl. 4, Sup. 6 mq, Sup. catastale tot. 8 mq, R.C.: € 14,25

Confini: beni condominiali, Via [REDACTED], Via [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED], ssa.

Pertanto, i suddetti beni vanno ad integrare l'Abitazione indicata nell'Atto di Pignoramento.

1.2 Univoca individuazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento qui trattato, specificamente l'Abitazione civile con le pertinenze (Resede, Garage e Deposito), **è correttamente identificato** con i dati catastali esistenti, che ne consente l'univoca individuazione; invece **non è correttamente rappresentato graficamente**, per alcune modifiche esterne, eseguite a seguito della DIA 332/01 del 08/06/2001, ma non inserite in Planimetria (All. 11, 14).

Inoltre è stato riscontrato che l'estratto di Mappa (All. 10) NON è correttamente rappresentato, in quanto non sono riportate le sagome dei fabbricati indicati, e con la Particella **217#** è rappresentata solamente la porzione dell'immobile con i locali Deposito. Si precisa che il simbolo # (cancelletto) nella mappa terreni sta a significare che la particella (ed il suo identificativo) è stata ripresa dalla mappa dei fabbricati per allineamento con quella dei terreni, ed ha bisogno di essere verificata.

1.3 Aggiornamento in caso di difformità catastali sostanziali

Il CTU, viste le modeste incoerenze nella documentazione catastale, ed a seguito dei contatti con l'Agenzia del Territorio del 16/06/2025, fa presente che:

per la regolarizzazione riguardante il Resede di proprietà esclusiva da graffare all'Abitazione, ma anche per l'aggiornamento delle superfici scoperte e delle variazioni autorizzate ma non inserite in mappa, è necessario presentare una

Variazione catastale DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, inserendo le informazioni necessarie per l'aggiornamento della mappa catastale e dei dati anagrafici dell'immobile, e depositare il nuovo Elaborato Planimetrico (per il Resede).

Inoltre, per **regolarizzare la Mappa catastale** con il simbolo cancelletto (#), specificando che il cancelletto indica che la particella è stata ripresa dalla mappa dei fabbricati per allineamento con quella dei terreni e necessita di verifica, poiché che si tratta di un bene condominiale, occorrerà che sia il condominio a depositare il Tipo Mappale, che è un atto di aggiornamento del catasto dei terreni, specifico per la rappresentazione in mappa di nuovi fabbricati o modifiche a fabbricati già esistenti, come ampliamenti o demolizioni. In sostanza, permette di comunicare al catasto informazioni sui cambiamenti avvenuti sulla cartografia catastale, in particolare riguardanti gli edifici. Occorrerà eventualmente procedere anche al Frazionamento e Fusione delle Particelle non più presenti nel lotto, o che siano state accorpate ad altre.

2- ATTO DI PIGNORAMENTO

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

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento principale

Atto esecutivo di Pignoramento immobiliare (EI 88/2025) Reg. part. 2712, notificato il 03/02/2025, trascritto all'Agenzia del Territorio di Firenze il 03/03/2025.

Premesso che il Giudice di Pace di Firenze, con Decreto Ingiuntivo n. 3569/2024 (R.G. n. 11504/2023) emesso il 20/06/2024 ha ingiunto ai signori [REDACTED] e [REDACTED], tutti residenti in Fucecchio in Via [REDACTED] n. 7, di pagare immediatamente in favore dell'istante la somma di € 2.481,40 oltre interessi moratori ... nonché € 576,00 per spese legali ... oltre spese generali, Cap e IVA ... -Premesso che il predetto Decreto Ingiuntivo immediatamente esecutivo è stato notificato l'11/07/2024 ...-Che il suddetto atto non è stato notificato nei confronti del sig. [REDACTED] in quanto deceduto; -Che le debitrice [REDACTED] e [REDACTED] non hanno adempiuto spontaneamente al pagamento del suindicato credito; -Che tutti i conti correnti intestati alle debitrici sono risultati incapienti ... -Che decorsi i termini ... si è provveduto alla notifica dell'atto di precetto di rinnovazione il 12/11/2024 per un **importo complessivo pari ad € 4.024,04**. -Successivamente il 17/12/2024 veniva notificato atto di pignoramento presso terzi nei confronti della signora [REDACTED] titolare di pensione INPS; dalla dichiarazione del terzo

emergeva come "Su detta pensione è presente un pignoramento munito di Ordinanza di assegnazione promosso dal Notaio [REDACTED] per un importo complessivo di € 6.173,84 per il quale l'Istituto sta effettuando una trattenuta del quinto ... pari a € 119,18 avente scadenza 01/2029"; - Visto quanto sopra ... non si è provveduto all'iscrizione a ruolo della procedura esecutiva; - Tuttavia è interesse della [REDACTED] recuperare il proprio credito, ed essendo stati vani i precedenti tentativi effettuati, si rende opportuno procedere con il pignoramento immobiliare nei confronti della signora [REDACTED] ... proprietaria esclusiva dell'immobile sito in Fucecchio, Via [REDACTED] n. 7, ove la stessa è residente.

Soggetto Contro: [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a Livorno il 13/11/1970, residente a Fucecchio in [REDACTED], 7; per il diritto di **proprietà dell'intero 1/1**.

A favore: [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a Firenze il 24/03/1975 residente in [REDACTED], 35 - Firenze; per il diritto di **proprietà dell'intero 1/1**.

Beni pignorati

Unità negoziale 1: la piena proprietà dell'intera quota del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio al Foglio di mappa 63, Particella 217, Sub. 2, Categoria A2, Consistenza 7 vani, Sup. catastale tot. 98 mq, R.C. € 506,13, proprietà 1/1; (**Abitazione di tipo civile**), indirizzo Via [REDACTED] n.c. 7, Piano T rialzato; dati derivanti da variazione nel classamento del 12/07/1994 pratica n. FI0273034 in atti dal 29/10/2004 (n. 41250.1/1994).

Confini: beni condominiali, Via [REDACTED], Via [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED], ssa.

Importo complessivo del Pignoramento: € 4.024,04

Saranno oggetto di pignoramento anche i seguenti immobili:

-**Garage pertinenziale** al Piano Seminterrato, accessibile dal Vano scale condominiale e dal Resede condominiale, oltreché dalla rampa esterna con ingresso su Via [REDACTED]; al Catasto Fabbricati di Fucecchio al F. 63, Part. 217, Sub. 17, Cat. C/6, classe 4, 17 mq, Sup. catastale tot. 19 mq, R.C. € 43,90;

-Ripostiglio ad uso **Deposito** pertinenziale sito al Piano Seminterrato, accessibile dal Vano scale condominiale e relativo Corridoio/Disimpegno di servizio; al Catasto Fabbricati di Fucecchio al F. 63, Part. 217, Sub. 24, Cat. C/2, Cl. 4, Sup. 6 mq, Sup. catastale tot. 8 mq, R.C.: € 14,25. La Part. 217 Sub. 24 deriva da Pratica n. FI0074102 del 09/06/2023 in atti dal 12/06/2023 PORZ. SFUGGITA ALL'ACCATASTAMENTO (n. 74102.1/2023);

Confini: beni condominiali, Via [REDACTED], Via [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED], ssa.

2.2 Estremi degli atti di Intervento successivi

Atto di intervento di [REDACTED] [REDACTED] con l'Avv. Giuditta Evangelisti del 13/08/2025. Premesso che - l'istante è in possesso di titolo esecutivo costituito da decreto ingiuntivo n. 541/2024 emesso in data 18/04/2024 dal Giudice di Pace di Empoli, dott. Sabrina Luperini, con il quale veniva ingiunto a [REDACTED] nato a Prato il 20.02.1930 (codice fiscale [REDACTED]) [REDACTED] nata a Empoli il 14.06.1937 (codice fiscale [REDACTED]) [REDACTED] nata a Livorno il 13/11/1970 (codice fiscale [REDACTED]), tutti residenti in Fucecchio, via [REDACTED] n.7, di pagare, in via solidale, al ricorrente, immediatamente dalla notifica del ricorso e decreto, la somma di € 3.300,00 (tremilatrecento/00) oltre gli interessi moratori dalla scadenza al saldo effettivo, oltre le spese di procedura liquidate in complessivi € 600,00 per compensi professionali, € 76,00 per spese, oltre rimborso spese forfettarie, IVA e CAP come per legge e successive occorrenze; rimborso spese forfettarie, IVA e CAP come per legge e successive occorrenze;

- in data 29 maggio 2024, tale decreto ingiuntivo, che si attestava conforme all'originale ex art. 475 c.p.c., veniva notificato unitamente all'atto di precetto a [REDACTED] e [REDACTED], per l'importo di € 4.263,43 oltre le spese ... come per legge;

- il [REDACTED] promuoveva dinanzi al Tribunale di Firenze procedura esecutiva mobiliare presso il terzo I.N.P.S. (n. 3146/2024 R.G.E.) nei confronti della debitrice solidale [REDACTED];

- con ordinanza resa all'udienza del 19/11/2024, il Giudice dell'Esecuzione liquidava le spese dell'esecuzione in € 1.910,21 oltre spese di registrazione dell'ordinanza e successive occorrenze ed assegnava al [REDACTED] un quinto del credito per pensione della debitrice [REDACTED] verso l'I.N.P.S. fino alla concorrenza della somma dovuta di € 6.173,64;

- in forza della suddetta ordinanza, l'I.N.P.S. provvedeva ad accantonare la somma di € 476,72, maturata sino al decesso della sig.ra [REDACTED], che veniva erogata in favore del [REDACTED] in data 3 febbraio 2025;

- **il credito residuo** dell'istante nei confronti della condebitrice [REDACTED] ammonta ad € 5.696,92 e, pertanto... il [REDACTED] interviene nella procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 88/2025 E.I.... nei confronti di [REDACTED] [REDACTED], nata a Livorno il 13/11/1970 (C.F.: [REDACTED]) ... al fine di ottenere il soddisfacimento del proprio credito ad oggi ammontante ad **€ 5.696,92** oltre interessi legali ...

Atto di intervento [REDACTED] - [REDACTED] del 03/09/2025, con l'Avv. Mario di Traglia. Premesso che l'Ente è creditore verso la contribuente [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) della somma complessiva di € 1.491,52 oltre interessi maturati e maturandi...

3- ATTO DI PROVENIENZA

3- indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Dalla visura degli atti depositati, **l'Abitazione** di tipo civile sita a Fucecchio in Via [REDACTED] n.c. 7, Piano Terra rialzato risulta pervenuta a [REDACTED] con:

Atto di Compravendita Rep. n. 17612/12955 del 04/07/2023, del Notaio dott. [REDACTED] di Fucecchio, trascritto a Pisa il 03/08/2023 n. 11687 reg. part.

Contro: [REDACTED] (nato a Prato il 1920/02/1930, C.F.: [REDACTED]), e [REDACTED] (nata a Empoli il 14/06/1937, C.F.: [REDACTED]); proprietari per 1/2 ciascuno, coniugi in comunione legale dei beni;

A Favore: [REDACTED] (nata a Livorno il 13/11/1970, C.F.: [REDACTED]); per l'intero 1/1, in regime di separazione di beni.

Beni: **Abitazione** con **Resede** di pertinenza, ubicata in Fucecchio in Via [REDACTED], 7. Al Catasto Fabbricati al F. 63, Part. 217, Sub. 2, Categoria A2, Classe 2, vani 7, Sup. catastale 98 mq (totale escluse aree scoperte), Rendita € 506,13.

-**Garage pertinenziale** al Piano Seminterrato, accessibile dal Vano scale condominiale e dal Resede condominiale, oltreché dalla rampa esterna con ingresso su Via [REDACTED]; al *Catasto Fabbricati* di Fucecchio al F. 63, Part. 217, Sub. 17, Cat. C/6, classe 4, 17 mq, Sup. catastale tot. 19 mq, R.C. € 43,90;

-Ripostiglio ad uso **Deposito** pertinenziale sito al Piano Seminterrato, accessibile dal Vano scale condominiale e relativo Corridoio/Disimpegno di servizio; al *Catasto Fabbricati* di Fucecchio al F. 63, Part. 217, Sub. 24, Cat. C/2, Cl. 4, Sup. 6 mq, Sup. catastale tot. 8 mq, R.C.: € 14,25. La Part. 217 Sub. 24.

Confini: parti condominiali, Via [REDACTED], Via [REDACTED], salvo se altri o migliori confini.

Provenienza ventennale

Per quanto riguarda la storia ipotecaria della **Part. 217 Subb. 2 - 17 - 24:**

Ai fini storici si precisa che:

L'immobile con le sue pertinenze esclusive è pervenuto alla signora [REDACTED] in forza di **Atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Dott. [REDACTED] di Fucecchio del 04/07/2023, **Rep. 17612/12955**, trascritto a Pisa il 03/08/2023 al n. 11687 reg. part. per acquisto da [REDACTED] (n. a Prato il 20/02/1930) e [REDACTED] (n. a Empoli il 14/06/1937).

Fino al 30/06/1987 beni erano di proprietà di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) per la quota di 1/2 fino al 30/06/1987; e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) proprietario per 1/2 fino al 04/07/2023, per Voltura d'Ufficio del 30/06/1987 -Rettifica dati anagrafici come da mod. 55 IST.82144/2023 CC.23121706, Voltura n. 10461.1/2023 -Pratica n. FI0082149 in atti dal 22/06/2023

Ai detti signori il bene in oggetto, fra maggior consistenza, era pervenuto per titoli anteriori al ventennio e precisamente con atto di compravendita del Notaio Dott. [REDACTED] di Empoli del 09/10/1967, rep. 44115/4989, registrato ad Empoli il 27/10/1967 al n. 3000 e trascritto a Pisa il 02/11/1967 al n.6767 vol. 90.

4- DESCRIZIONE DEI BENI

4- fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) 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 dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;

4.1 Descrizione dei beni

I beni indicati nell'Esecuzione Immobiliare **88/2025 (Abitazione** di tipo civile con pertinenze esclusive: **Resede, Garage e Deposito**), così come specificato dal Provvedimento, sono localizzati in Via [REDACTED], 7 -Fucecchio (FI).

I beni sono stati oggetto di sopralluogo in data 16/09/2025; in questa data concordata con il custode ISVEG, con i miei collaboratori, mi sono recato presso l'immobile in oggetto, per effettuare i rilievi metrici e fotografici, e per inquadrare l'esatta consistenza del bene. E' necessario premettere che, nonostante la collaborazione della parte eseguita, per la mancanza della fornitura elettrica e per la presenza di innumerevoli masserizie ed elementi di arredo, il rilievo sia metrico che fotografico in alcune stanze è stato molto complesso o incompleto, soprattutto nei locali accessori. Ho rilevato quanto di seguito riportato (**All. 8**).

Il contesto territoriale

Il Fabbricato, di cui è parte l'abitazione in oggetto, è localizzato in Via [REDACTED] 7, nella estrema periferia Sud di Fucecchio, lambita dall'ansa del fiume Arno e del Comune di San Miniato; confinante ad Est con il Comune di Cerreto

Guidi, ad Ovest il Comune di Santa Croce sull'Arno. Secondo i dati OMI dell'Agenzia delle Entrate i beni sono classificati in zona B3 -fascia Capoluogo.

La zona è di pluridecennale lottizzazione, con palazzine ad uso residenziale, con i servizi riscontrabili nelle periferie dei piccoli Comuni, con ampie aree non costruite. Lo sviluppo territoriale è vincolato al confine territoriale rappresentato dal Fiume Arno ([Foto Google Earth](#)).

L'Immobile Elementi generali

Il Fabbricato ad uso residenziale è stato edificato nel 1968, ed è composto da 5 livelli fuori terra, oltre al Piano Seminterrato con i Garages e i locali ad uso Deposito; l'abitazione oggetto di pignoramento ha subito modifiche interne ed esterne, sia in fase di costruzione, sia successivamente nel 2001. L'immobile è realizzato con struttura in cemento armato, con tamponature in laterizio intonacate e tinteggiate di color giallo chiaro, mentre il Piano Terra è rivestito con piastrelle in gres marrone. I balconi hanno il parapetto in c.a. a vista.

Le finestre sono in legno verniciato di bianco con vetro semplice, e controfinestre in alluminio, in un riquadro di travertino.

L'Abitazione, al Piano Terra rialzato, è la prima a sinistra del fabbricato, all'angolo con Via [REDACTED]. Prospiciente all'abitazione si sviluppa un Resede di proprietà esclusiva a forma di L. Oltre all'accesso dall'androne condominiale, l'abitazione ha un secondo ingresso chiuso da un cancellino pedonale sul lato del Resede/giardino su via [REDACTED]. L'Appartamento si compone di Ingresso, Soggiorno/Pranzo con Cucinotto, Balconcino fronte strada con accesso anche dal Resede, Disimpegno, Corridoio, Camera da letto con Balconcino, Ripostiglio, Bagno e Camera.

Lo stato di manutenzione complessivo, esterno ed interno, è buono ([Foto Google](#), e [Foto da 1 a 10](#)).

Composizione e calcolo superfici -Abitazione civile

L'accesso alle abitazioni si trova in un ampio ambiente coperto sollevato da terra con 4 gradinate; un portone in alluminio anodizzato e vetro si apre nell'androne condominiale con il vano scala, che portano anche al Piano Seminterrato con i box Garage, i Depositi e vani tecnici ([Foto 4, 7](#)).

Adiacente all'ascensore si trova **l'Ingresso** di 9,4 mq, alto 2,95 come quasi la totalità dell'abitazione, illuminato da una finestra esposta sull'andito esterno condominiale su Via [REDACTED]. Sul lato opposto al portoncino di ingresso è posta il Soggiorno/Pranzo. La pavimentazione è in graniglia con mattonelle 40x40, come in tutta l'abitazione, anche se con differenti colorazioni ([Foto 8, 10, 11, 12](#)). Sul lato destro un muro con arco divide il **Disimpegno** di 3,5 mq ed alto 2,69 m ([Foto 17, 18](#)).

Il **Soggiorno/Pranzo** è un grande ambiente di 17,7 mq, dotato di due pareti finestrate: quella a sinistra con finestra e portafinestra sul **Balconcino** metallico, e l'altra con una finestra di 2,34 x 1,64 m alta (Foto 13,14, 27, 28). A diretto contatto, tramite un vano di circa 2 mq, c'è la **zona Cottura**, di 3 mq, alta 2,65 m e con le pareti piastrellate con mattonelle 20x20 in gres fino ad un'altezza di 1,66 m (Foto 15, 16).

Tornando nel Disimpegno, si accede nel **Corridoio** di 6,5 mq, alto 2,69 m, che collega le altre camere dell'abitazione (Foto 19, 20).

Subito a sinistra c'è la **Camera 1** di 10,7 mq, ben illuminata e arieggiata da una finestra affiancata ad una portafinestra che porta sul secondo **Balconcino** metallico di 2,5 mq (Foto 21, 22, 31).

In adiacenza si trova il **Ripostiglio** di 5,7 mq, dotato di finestra (Foto 23).

Alla su destra si trova il **Bagno** di 4,4 mq, dotato di finestra, Il Bagno è piastrellato con mattonelle in gres fino all'altezza di 1,85 m. La dotazione dei sanitari è completa di cabina doccia; è presente anche la caldaia per il riscaldamento autonomo (Foto 24).

La stanza in cima al Corridoio è la **Camera 2**, ampia camera matrimoniale di 15,9 mq, ben illuminata ed arieggiata da una finestra di 229 x 161 cm, che si affaccia sul Resede di proprietà (Foto 25, 26).

N.B.: La denominazione degli ambienti e la loro numerazione sono fittizie; sono state definite dal CTU per agevolare l'individuazione degli spazi e delle foto relative.

Resede di pertinenza

A forma di L, avvolge per due lati il fabbricato. È parzialmente lastricato, sia con mattonelle in gres, sia con blocchetti autobloccanti; nella parte a giardino sono piantati alcuni alberi, di cui quello all'angolo molto vistoso, ed altri di varie specie, oltre a vegetazione spontanea nata per la prolungata mancanza di manutenzione. Il perimetro libero è recintato con una ringhiera su muretto basso; a circa metà del lato su Via [REDACTED], la cancellata presenta un accesso carrabile di circa 70 cm. La superficie complessiva del **Resede** è di 89 mq, comprendendo anche i due balconcini descritti precedentemente. Nel lato minore, nei pressi del balconcino del Soggiorno/Pranzo è presente un piccolo Gazebo esagonale in legno, di circa 120 cm di lato e altezza media 240 cm. Si precisa che tale manufatto non è stato autorizzato, per cui, se vincolato al suolo, andrà smontato (Foto 1, 2, 3, 4, 7, 27, 28, 29, 30, 31, 32).

Garage pertinenziale -P. S.

Al Piano Seminterrato, si trovano i box garage, accessibili oltreché dalla Rampa condominiale con apertura su Via [REDACTED], anche internamente dal Vano scale. Il box **Garage** di pertinenza è individuato come il terzo da sinistra guardando

il fabbricato dall'area di manovra. La superficie è di 14 mq e l'altezza è di 2,14 m. L'apertura esterna è larga circa 2 m. Dall'interno del fabbricato si accede al box garage da una porta in ferro di 83 cm, attraversando il corridoio e le aree condominiali del Piano Seminterrato (Foto 6, 40, 37, 38).

Deposito pertinenziale -P. S.

Il locale ad uso Deposito di pertinenza si trova al Piano Seminterrato, accessibile dal Vano scale condominiale e relativo Corridoio/Disimpegno di servizio. La superficie del **Deposito** di pertinenza è di 6,5 mq, con altezza di 2,14 m. E' illuminato e aerato da una finestra a nastro in alto sulla parete opposta a quella con la porta metallica. Il Deposito è quello di fronte al box Garage, ed è individuato come il terzo da sinistra guardando il corridoio con le spalle al garage (Foto 33, 34, 35, 41).

Impianti presenti

L'immobile ad uso residenziale, per la sua tipologia costruttiva (di oltre cinquanta anni), ed impiantistiche, e per le sue prestazioni energetiche è classificato in classe energetica E (edificio non di alta efficienza) come da Certificato APE allegato all'Atto di Compravendita; inoltre, riguardo alla dotazione impiantistica, considerando che attualmente sono state sospese le forniture, si rileva quanto segue:

Impianto idrico-sanitario: l'unità abitativa è alimentata da acqua proveniente dall'acquedotto comunale di Fucecchio. L'acqua calda sanitaria è prodotta, dalla caldaia dell'impianto termico. Il contatore è posizionato sulla via.

Impianto termico: l'unità abitativa è riscaldata da un impianto autonomo con caldaia alimentata a gas GPL proveniente dalla rete comunale. La caldaia è posizionata nel Bagno dell'abitazione. I radiatori sono in alluminio.

Impianto elettrico: sottotraccia. Nella documentazione depositata e ricevuta dal Comune non è disponibile la certificazione relativa all'impianto elettrico ai sensi della L. 46/90, anche se è stato individuato il pozzetto della messa a terra.

Impianto smaltimento acque reflue: condominiale, con fossa tricamerale posizionata nell'area del resede.

Giudizio sullo stato di conservazione

Al momento del sopralluogo del 16/09/2025, l'intero fabbricato ad uso residenziale risultava in condizioni di manutenzione buone sia internamente che esternamente. L'Abitazione e le sue pertinenze erano in **Normale stato di conservazione**.

4.2 Destinazione urbanistica prevista (stralci del RU e del PS All. 22)

Dal Piano Strutturale adottato con Deliberazione del C.C. n. 16 del 07/04/2014 abbiamo estrapolato i seguenti dati:

Dalla Tavola *Var.D.1 Sud - Sistemi e Sottosistemi Territoriali*, il fabbricato si trova nell'Ambito 3, Sistema della Pianura a Nord dell'Arno; 3.1 Sottosistema insediativo, ai margini del sottosistema 3.2 Sottosistema a prevalente indirizzo agricolo.

Dalla *Tav. B2 - 21 - Disciplina degli insediamenti esistenti e delle Trasformazioni*, il fabbricato è situato in zona Territoriale B - B3 (tessuto urbano consolidato unitario pubblico; oggetto di Piani Attuativi realizzati o in corso di realizzazione).

Dalla *Tav. 2b - Vincoli Sovraordinati*, il fabbricato **non è sottoposto a vincoli**.

Dalla *Tav. C3.2 - Carta della pericolosità Sismica Sud, ai sensi del DPGR 53/r*, il fabbricato è situato in zona soggetta a **Pericolosità Sismica locale Elevata S3**, in una scala da S1 bassa a S4 molto elevata.

Dalla *Tav. C5 - Carta della Pericolosità Idraulica (ai sensi del DPGRn. 53/R)*, il fabbricato è situato in zona soggetta a **Pericolosità Idraulica I3** -Tr 200 anni, in una scala da I1 minimo a I4 max.

Dalla *Tav. C8 - Autorità di Bacino Fiume Arno -Zonizzazione del territorio (articoli di progetto Piano di Bacino)*, il fabbricato è situato in zona soggetta agli articoli 6, 8, 12, 14 del Progetto.

Dalla *Tav. C9 - Carta delle criticità del territorio*, il fabbricato è situato in zona soggetta senza indicazioni.

L'immobile si trova nella **UTOE 3- Arno** (*Riferimento cartografico: Tav. D 5.3 sud*) Per ogni U.T.O.E., il P.S. definisce per mezzo di apposite schede, parte integrante e sostanziale delle Norme tecniche di attuazione, gli elementi costitutivi, e vi associa problematiche ed obiettivi. territorio a carattere prevalentemente produttivo

L'UTOE 3 di Fucecchio, denominata "Arno", è un'unità territoriale organica elementare che fa parte del sistema territoriale fluviale del comune. Si estende lungo il fiume Arno e comprende sia l'alveo fluviale che le aree golenali agricole, delimitata a nord e a sud dagli argini del fiume

DESCRIZIONE DELL'UTOE Il territorio dell'UTOE n.3 fa parte del Sistema territoriale fluviale ed è costituito da due sottosistemi, uno dell'alveo fluviale, l'altro delle aree golenali agricole. È individuato a nord ed a sud dagli argini del fiume e per un tratto da via Cesare Battisti, ad est e ad ovest dal confine comunale con Cerreto Guidi e Santa Croce sull'Arno. Il sottosistema dell'alveo fluviale comprende l'intero corso d'acqua ed il ciglio di sponda; quello delle aree golenali interessa invece la vasta fascia

compresa all'interno delle opere di arginatura, attualmente destinata ad usi prevalentemente agricoli, con la presenza di sporadici edifici sparsi di origine rurale. L'intera UTOE, di notevole delicatezza ambientale ed idraulica, è dotata di una specifica identità culturale e paesaggistica.

PROBLEMATICHE - Condizioni di rischio idraulico; - Qualità delle acque; - Difficoltà di accesso pedonale e ciclabile agli argini; - Carenza di manutenzione delle sponde, delle arginature e della vegetazione ripariale; - Presenza di area estrattiva dismessa. - Inadeguatezza del ponte di San Pierino.

OBIETTIVI - Rendere attuabili le previsioni del Piano di Bacino del fiume Arno-Stralcio di Rischio Idraulico, con particolare riferimento di Roffia, per la messa in sicurezza degli abitati; - Assicurare gli interventi previsti dal Consorzio di Bonifica della Valdera con particolare riferimento alla realizzazione di una serie di casse di espansione per la messa in sicurezza dell'abitato di San Pierino; - Tutelare e valorizzare l'ambiente e le risorse naturali in tutte le loro componenti, con particolare riguardo al miglioramento della qualità delle acque; - Valorizzare il Parco Fluviale dell'Arno, con interventi di rinaturalizzazione e ripristino della vegetazione riparia, consolidamenti spondali secondo le tecniche di ingegneria naturalistica, predisposizione di sentieristica attrezzata sugli argini esistenti per favorire le tradizionali forme di fruizione e di percorrenza delle rive del fiume; - Garantire la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici; - Attuare interventi volti al recupero di tratti originali dell'antico tracciato della via Francigena ed alla loro interconnessione con le strade esistenti, al fine di consentire ai pellegrini ed al turismo ciclopedonale la fruibilità dell'intero percorso; - Utilizzare tecniche eco-compatibili nelle attività agro-silvo-pastorali; - Recuperare l'area estrattiva dismessa e l'area di lavorazione inerti, con interventi di integrazione nel Parco Fluviale e di mitigazione sull'ambiente naturale; - Assicurare gli interventi di completamento del nuovo ponte sull'Arno, con conseguente alleggerimento del traffico veicolare sul ponte esistente; - Prevedere interventi di rifunzionalizzazione del vecchio ponte per limitarne l'utilizzo al traffico locale, con la creazione di percorsi pedonali e ciclabili.

INVARIANTI STRUTTURALI - Corridoi alberati; - Reticolo idrografico; - Pozzi pubblici; - Coni visivi di pregio; - Edifici di notevole pregio storico-architettonico; - Aree sensibili (Art.3 delle Norme del PTCP); - Strada Regionale.

4.3 Formazione di Lotti

I beni pignorati (**Abitazione** con Resede esclusivo Foglio di mappa 63, Particella 217, Sub. 2, oltre alle sue pertinenze esclusive **Garage** Sub. 17 e **Deposito** Sub. 24) formano un **Lotto unico**.

5- STATO DI POSSESSO

5- *provvedere a riferire, anche con l'ausili o del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli 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 provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è 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;*

L'Abitazione di tipo civile con resede esclusivo e locali annessi box Garage e Deposito, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 88/2025, così come descritto nel precedente punto 4, e come risulta dagli Atti di Pignoramento, è attualmente abitato dalla famiglia dell'esecutata, per cui **si considera Libera**. Si allega il Certificato Contestuale (All. 9).

6- FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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:*

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...);

Dall'Atto di acquisto del Notaio dott. [REDACTED] di Ragusa, del 12/03/2025, oltre all'atto esecutivo di pignoramento, non risultano altre formalità, vincoli e oneri a carico dei beni in oggetto.

Come da documentazione inviataci dall'amministratore condominiale pro-tempore del condominio di Via [REDACTED] 7, si legge che:

- *il debito della Sig.ra [REDACTED] nei confronti del condominio, per il recupero del quale è in corso la procedura di richiesta del decreto ingiuntivo, è pari ad € **1.173,37**; (All. Esercizio ordinario 2024/2025)*

7- FORMALITA' DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI

7- verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), 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 precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza 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;

Dalla lettura della Certificazione ipocatastale del Notaio Dott. [REDACTED] di Ragusa e Modica del 12/03/2025, risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art. 2650 c.c. Risultano le seguenti formalità:

Atto esecutivo di Pignoramento immobiliare notificato il 03/02/2025, trascritto all'Agenzia del Territorio di Pisa il 03/01/2025, **Reg. part. 2712**, rep. 1082/2025;

Soggetto Contro: [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a Livorno il 13/11/1970, residente a Fucecchio in Via [REDACTED], 7; per il diritto di **proprietà dell'intero 1/1**.

A favore: [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a Firenze il 24/03/1975 residente in [REDACTED], 35 - Firenze; per il diritto di **proprietà dell'intero 1/1**.

Beni pignorati: la piena proprietà dell'intera quota del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio al Foglio di mappa 63, Particella 217, Sub. 2, Categoria A2, Consistenza 7 vani, Sup. catastale tot. 98 mq, R.C. € 506,13, proprietà 1/1; (**Abitazione di tipo civile**), indirizzo Via [REDACTED] n.c. 7, Piano T rialzato...

Confini: parti condominiali, Via [REDACTED], Via [REDACTED], salvo se altri o migliori confini.

Importo complessivo del Pignoramento: **€ 4.024,04**

Atto di intervento di [REDACTED] del 13/08/2025. Premesso che - l'istante è in possesso di titolo esecutivo costituito da decreto ingiuntivo n. 541/2024 emesso in data 18/04/2024 dal Giudice di Pace di Empoli,

Soggetto Contro: [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a Livorno il 13/11/1970, residente a Fucecchio in Via [REDACTED], 7; [REDACTED] nato a Prato il 20.02.1930

(codice fiscale [REDACTED]) [REDACTED] nata a Empoli il 14.06.1937 (C.F.: [REDACTED]) [REDACTED] nata a Livorno il 13/11/1970 (codice fiscale [REDACTED]), tutti residenti in Fucecchio, via [REDACTED] n.7, di pagare, in via solidale, al ricorrente ...

- **il credito residuo** dell'istante nei confronti della condebitrice Pagliai Simona ammonta ad € 5.696,92 e, pertanto... il [REDACTED] interviene nella procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 88/2025 E.I. ... nei confronti di [REDACTED], nata a Livorno il 13/11/1970 (C.F.: [REDACTED])... al fine di ottenere il soddisfacimento del proprio credito ad oggi ammontante ad **€ 5.696,92** oltre interessi legali ... spese forfettarie, IVA e CAP come per legge e successive occorrende...

Atto di intervento dell'Agenzia delle Entrate - del 03/09/2025, con l'Avv. Mario di Traglia. Premesso che l'Ente è creditore verso la contribuente [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) della somma complessiva di **€ 1.491,52** oltre interessi maturati e maturandi...

Ipoteca volontaria n. 4082 del 21/10/2009 per € 86.000,00, a favore [REDACTED] (oggi [REDACTED] spa); ipoteca che parte acquirente ([REDACTED]) dichiara di conoscere ed accettare in quanto a fronte del mutuo contratto quale parte mutuataria dalla parte acquirente stessa e da altro soggetto; sono fatti salvi le servitù nascenti dallo stato dei luoghi e i vincoli derivanti da regolamenti o piani comunali e locali in genere...

Non sono presenti altre formalità.

Continuità delle Trascrizioni

Come disposto dal signor Giudice nel verbale di giuramento, il sottoscritto ha richiesto all'Avvocato della parte procedente, con pec del 25/09/2025, ha inviato il documento dell'intervento del Notaio Fabrizio Nencioni dell'11/08/2025 e quello dell'Agenzia delle Entrate del 03/09/2025.

Il sottoscritto ha richiesto al custode Isveg, la *"verifica dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile"*, come richiesto dal signor Giudice in calce al verbale di giuramento; con pec del 24/09/2025 il custode ha risposto *"... le confermiamo l'attuale assenza di procedere di rilascio sul bene staggito ..."*

8- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

8 -indicare l'importo annuo delle 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;

Millesimi, Spese Condominiali

Come da documentazione inviataci dall'amministratore condominiale pro-tempore, come anticipato con una mail, si legge che:

- la **quota millesimale** di proprietà generale riferita all'immobile in oggetto è pari a **65/000**;
- da preventivo 2024/25 le spese ordinarie di gestione ammontano ad € 450 circa;
- il debito della Sig.ra ████████ nei confronti del condominio, per il recupero del quale è in corso la procedura di richiesta del decreto ingiuntivo, è pari ad € **1.173,37**;
- al momento non sono stati deliberati lavori straordinari da eseguire al condominio.

9- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

9 - verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 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 V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Corrispondenza del bene agli atti amministrativi (comunali e catastali)

Dalla documentazione in nostro possesso, in base al sopralluogo effettuato il 16/09/2025, dalla visura dei progetti depositati e dalle indicazioni ricevute presso l'ufficio tecnico del Comune di Fucecchio, emerge che il fabbricato è stato costruito nel 1968 ed ultimato nel 1970, quindi in data posteriore al 1° Settembre 1967; nel corso degli anni ha subito modifiche interne ed esterne. Si riporta di seguito la documentazione relativa alle autorizzazioni reperate:

Pratica Edilizia. n. 105 del 27/03/1968 prot. 005206 rilasciato il 15/05/1968 per la costruzione dell'Edificio per abitazione (A); denuncia opere in c.a. dell'8/05/1968; l'**Abitabilità** è stata rilasciata il 09/07/1970, prot. 8175. Certificato di Collaudo del 16/05/1970 (*All. 19*).

Concessione Edilizia in Sanatoria 1690 pratica n. 1322 rilasciata il 13/03/2000, per diversa distribuzione degli spazi interni difformi dalla Concessione Edilizia con cui l'abitazione è stata realizzata, rilasciata il 13/03/2000. In pratica si tratta di demolizione di alcuni tramezzi e costruzione di altri, con adeguamento delle aperture finestrate. Gli interventi non hanno comportato un aumento di volume (*All. 20*).

DIA 332/01 prot. 13716 del 08/06/2001 per modifiche estetiche al fabbricato, ed in particolare all'abitazione al P.T. Tra le varie opere, la sostituzione dei vecchi gradini di accesso al Resede di **PROIESTE** con nuovi gradini di ferro e nuovi ballatoi (*All. 21*).

Difformità Urbanistiche/Edilizie rilevate

Da quanto rilevato, e dalla verifica dei progetti depositati autorizzati, si può dichiarare che l'immobile in oggetto, nello stato rilevato, **corrisponde alle autorizzazioni edilizie rilasciate**, quindi è **Conforme urbanisticamente**; tuttavia sono state per alcune difformità non sostanziali assimilabili a meri errori grafici:

-il **Gazebo** (Sup. 4 mq, h.med. 2,4 m) con struttura e pannelli laterali in legno e copertura impermeabilizzata. Non risultano autorizzazioni rilasciate, per cui, se fissato stabilmente sul terreno, tale manufatto andrà rimosso.

-Il **Balconcino** della Camera 1 non ha i gradini per accedere nel Resede, come autorizzato dalla DIA 332/01;

-la **portafinestra di accesso** al Balconcino del Soggiorno è invertita con la finestra, diversamente da quanto rilasciato dalla DIA 332/01 (visibile in Pianta e Prospetto);

-da ricontrollare le **quote interne** per modeste differenze rispetto a quanto rilevato (ma con difficoltà di misurazione per locali non pienamente disponibili e senza fornitura elettrica).

Inoltre, non costituisce difformità Urbanistica la modesta differenza di alcune misure interne rilevate rispetto a quelle dei progetti depositati.

Difformità Catastali

Sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato rilevato e la Planimetria catastale, consistenti in:

- mancanza in mappa dei due Balconcini;
- differente altezza della zona Cottura, Disimpegno e Corridoio;
- individuazione del Resede di pertinenza;
- Individuazione dell'apertura della portafinestra del Soggiorno; s.e. e o.

Per queste modifiche occorrerà depositare un aggiornamento DOCFA; si ribadisce che il condominio dovrà depositare una pratica per **regolarizzare la Mappa catastale** con il simbolo cancelletto (#), poiché che si tratta di un bene condominiale. Quindi occorrerà che sia il condominio a depositare il Tipo Mappale, che è un atto di aggiornamento del catasto dei terreni, specifico per la rappresentazione in mappa di nuovi fabbricati o modifiche a fabbricati già esistenti. Occorrerà eventualmente procedere anche al Frazionamento e Fusione delle Particelle non più presenti nel lotto, o che siano state accorpate ad altre.

Comunque **il sottoscritto CTU consiglia di depositare in Comune una nuova Tavola dello Stato Legittimo**, previo accordo con l'Ufficio Urbanistica comunale, prima di depositare l'aggiornamento DOCFA.

Sanabilità delle opere abusive ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94

Le modeste difformità precedentemente descritte costituite dalle modeste modifiche interne, essendo già presenti nelle pratiche edilizie depositate, non costituiscono un abuso, ma piuttosto dei meri errori grafici, da correggere con una Tavola dello Stato Legittimo. Il sottoscritto CTU ha ipotizzato i costi delle pratiche relative alla sola unità immobiliare in questione, e non all'aggiornamento della mappa Catastale relativo all'intero Condominio, facendo attenzione che **gli importi calcolati per la presentazione dello Stato Legittimo ed i diritti di segreteria sono indicativi**, ed andranno verificati presso l'Ufficio Tecnico Comunale prima della presentazione della documentazione necessaria.

Successivamente alla presentazione dello Stato Legittimo si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale con una pratica DOCFA, con un costo di circa € 70,00 per il deposito per ogni unità immobiliare interessata, oltre all'onorario per la prestazione professionale del tecnico.

RIEPILOGO ONERI, SANZIONI, ONORARI

Stato Legittimo, con eventuale Conformità in Sanatoria

Sanzione per Opere presunte di € 15.000,00 = € **1.033,00**

Diritti di segreteria per Accertamento di Conformità in Sanatoria = € **150,00**

Deposito AGGIORNAMENTO DOCFA = € 70,00

ONORARI PROFESSIONALI

Per Stato Legittimo, presunto = € 2.000,00

Per Aggiornamento catastale = € 1.000,00

TOTALE PRESUNTO PER REGOLARIZZAZIONE E ONORARI € 4.253,00

(+ IVA e cap sugli Onorari) s.e. e o.

10- IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

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 e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 1.178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Dalla documentazione in nostro possesso si può affermare che l'immobile in oggetto NON è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

11- VALORE DEGLI IMMOBILI

11. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta 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 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche dati nazionali etc.

I beni pignorati costituiscono un lotto unico, e riguardano:

-la piena proprietà della **Abitazione civile** con pertinenze, sita in Via [REDACTED] n.c. 7, Piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio al Foglio di mappa 63, Particella 217, Sub. 2, Classe 2, Rendita € 560,13;

- la piena proprietà del **box Garage** di pertinenza sito in Fucecchio (FI), Via [REDACTED] n.c. 7 P.S1, al Catasto Fabbricati al F. 63, Part. 217, Sub. 17, Cat. C/6, Rendita 43,90;

- la piena proprietà del locale **Deposito** di pertinenza sito in Fucecchio (FI), Via [REDACTED] n.c. 7 P.S1, al Catasto Fabbricati al F. 63, Part. 217, Sub. 24, Cat. C/2, Rendita 14,25;

L'abitazione è composta da Ingresso principale, Soggiorno-Pranzo con zona Cottura, Balconcino, piccolo Disimpegno, Corridoio, Cameretta con Balconcino, Ripostiglio, Bagno e Camera da letto matrimoniale; con annesso un **Giardino esclusivo** di pertinenza che circonda l'abitazione su due lati.

Al Piano Seminterrato si trovano il locale a Deposito e il Box Garage, entrambi accessibili anche dai locali condominiali interni.

Confini: parti condominiali, Via [REDACTED], Via [REDACTED], salvo se altri o migliori confini.

Come meglio specificato al punto 5 precedente, l'Abitazione con le sue pertinenze sono abitate dalla famiglia dell'esecutata, pertanto i beni si considerano Liberi.

Il fabbricato di cui è parte l'abitazione pignorata, e l'abitazione stessa identificata al punto 1 e descritta al punto 4, al momento del sopralluogo, risultavano in buone condizioni di manutenzione interna ed esterna.

Per la valutazione del bene (alla voce edifici residenziali), abbiamo calcolato la Superficie convenzionale (Sc), attribuendo i coefficienti riduttivi relativi ad ogni tipologia di superficie, seguendo le linee guida del DPR 138/98 e secondo gli usi e le consuetudini; sono stati individuati sia i valori per le abitazioni, sia quelli dei box.

Valutazioni OMI: Sono stati individuati i prezzi degli immobili ad uso residenziale (Capannoni tipici/Laboratori), relativi alla localizzazione, tipologia e stato di conservazione, ricavati sul territorio, dal bollettino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre 2024, zona OMI B3 -Fascia capoluogo, con valore di mercato minimo di 850,00 €/mq e valore massimo di 1.250,00 €/mq. La media dei valori reperiti OMI è 1050 €/mq.

Per i Box, i valori OMI sono: valore minimo 550,00 €/mq e massimo 800,00 €/mq (All. 23).

Abbiamo preso in considerazione anche i dati forniti da Immobiliare.it e da Quotazioni immobiliari

Valutazioni Immobiliare.it La rilevazione al mese di Agosto 2025 il prezzo medio richiesto per gli immobili in vendita a Fucecchio è di 1.540,00 €/mq, anche

se il valore min 1.500,00 €/mq, max richiedi 1.700,00 €/mq. La media dei valori reperiti sul sito Immobiliare.it è di 1.540 €/mq

Per i Box, il valore medio è 440,00 €/mq (All. 26).

Valutazione Borsino immobiliare Richieste per gli immobili residenziali, per immobili in fascia media (con immobile di valore uguale alla media della zona), da un min. 889,00 €/mq ad un max di 1.388,00 €/mq. La media dei valori reperiti sul sito Borsino Immobiliare è 1.138 €/mq.

Per i Box, i valori Borsino Immobiliare sono: valore minimo 535,00 €/mq e massimo 820,00 €/mq (All. 25).

I Valori suddetti sono stati confrontati con i valori di mercato reperiti in loco e con i valori dichiarati nei contratti di compravendita effettuati da Gennaio 2024 a Giugno 2025. I dati elaborati dall'Agenzia delle Entrate dimostrano che ci sono state poche vendite nel raggio di 500 m, zona B3 e per la tipologia di edifici come quello in oggetto: sono stati reperiti 5 atti, riguardanti 10 immobili (abitazioni con annessi).

Il valore medio dichiarato risulta di (160.000/118 mq, 120.000/119 mq, 125.000/91 mq, 120.000/137 mq)/4= **1.170,00 €/mq**: tuttavia, tranne la superficie, non si conoscono le caratteristiche degli immobili venduti (taglio degli immobili, ossia la superficie, stato di conservazione, tipologia del fabbricato, vetustà, ecc.) (All. 24).

La media dei valori reperiti sui siti è (OMI 1050 €/mq; Borsino Immob. 1138 €/mq; Immobiliare.it 1540 €/mq) = 1.243.00 €/mq. La media dei valori compreso quelli dichiarati è (1.243,00+1.170,00)/2= **1.206,00 €/mq**: questo è il **valore** che il CTU ritiene congruo e che sarà **assegnato** per la valutazione dell'Abitazione con pertinenze.

Per il box Garage, la media dei valori reperiti (OMI 675 €/mq; Borsino Immob. 677 €/mq; Immobiliare.it 422 €/mq) = **591 €/mq**: questo è il **valore assegnato per il box Garage**.

Per la valutazione del bene abbiamo calcolato la Superficie lorda di ogni singolo ambiente, attribuendo i seguenti **coefficienti riduttivi**:

Fabbricato ad uso Residenziale²

² Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani – Osservatorio del Mercato Immobiliare -Agenzia del Territorio

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Omogeneizzazione Anche in questo caso le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente: a. Superfici degli accessori diretti Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

b. **Area scoperta** Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

Sup. lorda Locali principali coeff. 1,00;

Sup. lorda Locali accessori direttamente collegati coeff. 0,50;

Sup. lorda Locali accessori non direttamente collegati coeff. 0,25-0,30 (per uso funzionale).

Sup. lorda Resede/Giardino esclusivo coeff. 0,30

Nella valutazione del Resede abbiamo considerato il coefficiente 0,3 considerando l'uso a giardino attrezzato, e abbiamo compreso la superficie dei due balconcini metallici dell'abitazione.

Le superfici rilevate dei singoli ambienti del Capannone e degli annessi di proprietà esclusiva, ricalcolate con i coefficienti commerciali, sono riportate nella seguente **Tabella Riepilogo Superfici**:

Abitazione civile F.63 Part. 217 Sub. 2	Denominazione	Sup. mq Rilevate	Sup. mq Lorde	Coeff. Comme rciali	Sup. lorde Commercial i
Piano Terra rialzato	Ingresso	9,4		1	0
	Disimpegno	3,5		1	0
	Corridoio	6,5		1	0
	Soggiorno/Pranzo	17,7		1	0
	zona Cottura	3		1	0
	Camera 1	10,7		1	0
	Camera 2	15,9		1	0
	Ripostiglio	5,7		1	0
	Bagno	4,4		1	0
	Totale superfici Abitazione	76,8	93,9	1	93,9
	Resede di pertinenza (con Balconcini)		89	0,3	26,7
	Piano Semint. Deposito Sub. 24	6,5	8	0,3	2,4
	Tot. Sup. commerciale Abitazione e annessi				123
Piano Seminterrato	Garage Sub. 17	14	16,5	1	16,5
	Tot. Sup. commerciale Garage				16,5

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

11.a - Valore di mercato

LOTTO Unico -Abitazione civile con annessi pertinenziali Resede, Deposito (C2) e Box Garage (C6) di proprietà 1/1, Via [REDACTED], 7 -PT, S1 -Fucecchio (FI)

Superfici commerciali

Le superfici commerciali sono state ricavate suddividendo le aree dei beni per uso/funzioni, moltiplicandole per i coefficienti riportati dall'Agenzia del Territorio; così come trascritto nella Tabella precedente, valori arrotondati:

Tot. Sup. lorda comm. **Abitazione con Resede (Sub. 2) PT e Deposito (Sub. 24) PS1 123 mq**

Sup. lorda comm. **Box Garage di pertinenza (Sub. 17) -PS1 16,5 mq**

Valore di Mercato Abitazione e annessi pignorati (€ 1.206,00x123 mq) = € 148.338,00 (Euro Centoquarantottomilatrecentotrentotto/00)

Valore di Mercato box Garage di pertinenza (€ 591,00x16,5 mq) arrotondato= € 9.751,00 (Euro Novemilasettecentocinquantuno/50)

Tot. Valore di Mercato Abitazione e annessi e Garage pignorati, arrotondato= € 158.000,00 (Euro Centocinquantottomila/00)

E' questo il probabile valore di mercato che il bene potrebbe avere normalmente trattato, che quindi avrà per l'aggiudicatario, considerando la piena proprietà indivisa per l'intero **1/1 del compendio libero**.

Riduzione per Regolarizzazione Edilizia ed Urbanistica € 4.253,00 (+ IVA e cap sugli Onorari) s.e. e o.

Valore di Mercato del compendio stato libero da Regolarizzare -Abitazione con Resede, Deposito e Garage, Via [REDACTED], 7 -PT, S1 -Fucecchio (FI) - prop. 1/1, - F. 63 -Part. 217 -Subb. 2, 24, 17 (€ 158.000,00-4.253,00) = € 153.747,00 (Euro Centocinquantatremilasettecentoquarantasette/00)

12- PREZZO BASE D'ASTA

*12 -indicare il **prezzo 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 c.c. 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.*

11 - Valore a base d'asta

Riduzione 10%, considerando le modalità di pagamento delle vendite all'asta che non agevolano possibili acquirenti, nonché la situazione economica contingente; si considera una riduzione del valore del bene (€ 158.000,00 x 10%) a detrarre: **€ 15.800,00**

Riduzione per Regolarizzazione (eventuale)
€ 4.253,00 (+ IVA e cap sugli Onorari) s.e. e o.

Valore a base d'asta del compendio stato libero da Regolarizzare - Abitazione con pertinenze Resede, Deposito e Garage, Via [REDACTED], 7 -PT, S1 -Fucecchio (FI) - **prop. 1/1**, - F. 63 -Part. 217 -Subb. 2, 24, 17 (€ 158.000,00-15.800,00-4.253,00)=
€ 137.947,00 (Euro Centotrentasettemilanovecentoquarantasette/00)

13- APPETIBILITA' SUL MERCATO

13 -precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
-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. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il Fabbricato ad uso residenziale e l'abitazione che vi fa parte con le sue pertinenze, oggetto di pignoramento, si trova al confine Sud del Comune di Fucecchio, in zona tranquilla, ed ha un buon impatto estetico con un ampio androne condominiale. L'Abitazione è ben arieggiata, dotata di un Resede/Giardino attrezzato e ricco di piante; inoltre il Deposito di pertinenza ed il box Garage arricchiscono le dotazioni del bene.

Per le sue caratteristiche morfologiche e per la localizzazione nel territorio, e per il suo buono stato di conservazione, e il prezzo di vendita a base d'asta il bene oggetto di pignoramento risulta **sufficientemente appetibile** commercialmente per la tipologia degli immobili residenziali di fascia media, in considerazione delle caratteristiche tipologiche e distributive interne, e la congiuntura economica.

Dalla ricerca degli immobili venduti, allargata nel periodo Gennaio 2021- Agosto 2024, entro un raggio di 1000 m dall'immobile in oggetto, abbiamo rilevato un numero di 5 contratti riferiti a 10 immobili (Abitazioni e Garage) (All. 24).

13bis- REGIME IMPOSITIVO

13bis - indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

Essendo intestati a persona fisica, i beni oggetto di pignoramento **NON sono soggetti ad IVA.**

14- RIEPILOGO

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

Come descritto precedentemente, il compendio pignorato costituisce un **unico lotto**, essendo composto da un'Abitazione di tipo civile con annessi esclusivi: Resede, Deposito e Garage, Libero, **non divisibile**; per questo non occorre un riepilogo.

15-TABELLA RIEPILOGATIVA

*15. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:**
una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;
-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (N.B.: si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).*

Come richiesto, si allega separatamente la Tabella Riepilogativa per il lotto unico.

16- DEPOSITO

16. L'esperto dovrà effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Avendo redatto la presente perizia di stima completa di allegati, rispondendo a tutti i quesiti posti dal Sig. Giudice, dopo aver fatto le opportune indagini ed avendo consultato la dovuta documentazione, il CTU ritiene di aver esaurito l'incarico ricevuto, e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e delucidazione in merito. Il sottoscritto CTU, così come richiesto al punto 12 del verbale di giuramento, dichiara di depositare per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T.:

1) Perizia di stima integrale unica comprendente il lotto unico, con Allegati, Foto e Tavole rappresentative;

- 2) Copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla Privacy, con Allegati, Foto e Tavole rappresentative.
- 3) Tabella riepilogativa, per il lotto unico;
- 4) Tabella riepilogativa Privacy, per il lotto unico.
- 5) Copia degli Atti di compravendita dei terreni su cui è stato edificato il fabbricato e copia del contratto di Locazione.

Si fa presente che copia della perizia completa sarà inviata tramite raccomandata A/R.

Sesto Fiorentino, 28/09/2025

II CTU
Dott. Arch. Vincenzo Rinaldi



e) Elenco Allegati

Verbali, Comunicazioni, Certificati

- 1- Comunicazione alle parti di nomina CTU e data sopralluogo, del 15/05/2025
- 2- Verbale del primo sopralluogo del 19/06/2025, non effettuato
- 3- Comunicazione di impossibilità a svolgere il sopralluogo, del 19/06/2025
- 4- Comunicazione del CTU agli Avvocati di parte per eventuale transazione, del 30/06/2025
- 5- Richiesta dello stato di avanzamento dell'accordo transattivo, pec del CTU del 14/07/2025
- 6- Nuova Richiesta dello stato di avanzamento dell'accordo transattivo, mail del CTU del 12/08/2025
- 7- Comunicazione del secondo sopralluogo del 02/09/2025
- 8- Verbale del secondo sopralluogo, del 16/09/2025
- 9- Certificato contestuale della eseguita, del 19/05/2025

Visure catastali

- 10- Estratto di mappa F. 63 –Fucecchio
- 11- Planimetria Abitazione e Resede pertinenziale F. 63, Part. 217, Sub.2
- 12- Planimetria Garage di pertinenza, F. 63, Part. 217, Sub.17
- 13- Planimetria Deposito di pertinenza, F. 63, Part. 217, Sub.24
- 14- Elaborato planimetrico, F. 63, Part. 217
- 15- Elenco immobili F. 63, Part. 217
- 16- Visura storica catastale F. 63, Part. 217, Sub.2 (Abitazione)
- 17- Visura storica catastale F. 63, Part. 217, Sub.17 (Garage)
- 18- Visura storica catastale F. 63, Part. 217, Sub.24 (Deposito)

Stralcio Progetti depositati e PRG/PS

- 19- Permesso di Costruire 105 del 27/03/1968
- 20- Concessione in Sanatoria 1690 del 13/03/2000
- 21- DIA 332/01 del 08/06/20017
- 22- Stralcio Tavole Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale

Valori immobiliari

- 23- Consultazione Valori Geopoi Agenzia delle Entrate, 2 Semestre 2024
- 24- Consultazione Valori Dichiarati immobili venduti
- 25- Consultazione Valori Borsino Immobiliare
- 26- Consultazione Valori Immobiliare.it

Elaborati grafici di Rilievo - Documentazione Fotografia

Tav. 1 – Rilievo Immobile -Sopralluogo del 16/09/2025

-Tabella Riepilogativa

Atti reperiti

- Atto di Compravendita Rep. n. 17612 racc. 12955 del 04/07/2023, del [REDACTED] dott. [REDACTED]
- Tabelle Millesimali Condominio