

# Tribunale di Firenze

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 784/13

Procedente: [REDACTED] [REDACTED]  
Avv. Fabio Nannotti (c/o Avv. Bernardo Neto)

Esecutati: [REDACTED] [REDACTED] + [REDACTED] [REDACTED]

Giudice Esecutore: Dott.ssa Lucia Schiaretti

C.T.U.: Arch. Vincenzo Rinaldi

### Indice generale

a) PREMESSA- Verbale di Giuramento.....	2
b) COMUNICAZIONI DEL CTU.....	6
c) ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE DEL CTU.....	6
d) SINTESI CRONOLOGICA.....	7
1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	10
2- ATTO DI PIGNORAMENTO.....	12
3- ATTO DI PROVENIENZA.....	13
4- DESCRIZIONE DEI BENI.....	14
5- STATO DI POSSESSO.....	19
6- FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	20
7- FORMALITA' DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI.....	20
8- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	21
9- VALORE DELL'IMMOBILE.....	23
9bis- REGIME IMPOSITIVO.....	26
10- RIEPILOGO.....	26
11- TABELLA RIEPILOGATIVA.....	26
12- DEPOSITO.....	26
13- Elenco Allegati.....	28

Firenze, 18 Dicembre 2015





### a) PREMESSA- Verbale di Giuramento

Con provvedimento del 17 Dicembre 2014 il signor Giudice Esecutore, Dott.ssa Lucia Schiaretti 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.

La comunicazione è pervenuta il 13/01/2015; il sottoscritto Arch. Vincenzo Rinaldi ha accettato l'incarico inviando tramite pec la Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico Conferito, il 16/01/2015.

Al conferimento dell'incarico era allegato il Verbale di Giuramento dell'Esperto, con il Quesito posto:

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 comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, 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 precedente 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 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 esecutata;*
  - 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, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella casetta 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 C.T.U. ed al più presto depositate in Cancelleria.*



- 4) *di avvertire immediatamente il creditore precedente e questo Giudice, allo scopo di valutare l'anticipazione della nomina di un custode in persona di soggetto diverso dal debitore:*
  - a) *in caso di impossibilità o difficoltà di accesso all'immobile e di provvedere nel caso all'uso della Forza Pubblica come da successiva autorizzazione;*
  - b) *in caso di esistenza di contratti di locazione in corso o di occupazione senza titolo.*
- 5) *Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" 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;*
- 6) *di ricevere dal debitore esecutato persona fisica che abita l'immobile eventuale richiesta di essere autorizzato ad abitare l'immobile, ex art. 560 c.p.; tale istanza dovrà essere depositata in cancelleria, a parte, al più tardi al momento della consegna dell'elaborato, unitamente ad una dichiarazione in ordine all'opportunità di mantenere il debitore nella detenzione dell'immobile (indicare, in particolar modo, se il debitore ostacola le operazioni).*
- 7) ***Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;***

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: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi 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;*
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, 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;*
5. *provvedere a riferire 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 specifici-*



ca 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;

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 comproprietà;

8. 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. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

9. indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),
- il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi): **in linea di massima, la riduzione si attesterà sul 10%-15%, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate dal CTU;**

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;



9. bis. 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;
10. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
11. L'esperto dovrà **allegare** alla relazione:  
**una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato;**  
-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;  
-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).
12. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 45 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 depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **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 la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.**
13. **presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

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;**  
**designa**

*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<sup>1</sup>.*

<sup>1</sup> *(Per l'accesso si seguiranno le seguenti regole di base):*

- a) avvisare con raccomandata A/R il debitore della data e ora del sopralluogo;
- 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 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;
- d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concor-



dando 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 C.T.U. ed al più presto depositate in Cancelleria.
- 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**
- E) **dispone accounto a titolo di fondo spese di € 500,00, da porsi a provvisorio carico del creditore precedente;**
- F) **precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.**

Il Giudice poneva il termine per il deposito della perizia l'8 Gennaio 2016, e rinviava per l'ulteriore corso all'udienza del **18 Febbraio 2016** alle ore 11,20.

### b) COMUNICAZIONI DEL CTU

Come indicato al punto 2) il sottoscritto ha inviato comunicazioni scritte al creditore ed al debitore agli indirizzi risultanti agli atti, dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, tramite Raccomandate A/R il 23/01/2015 (All. 1).

E' stata consegnata anche copia della Richiesta di Autorizzazione di Abitare l'immobile (All. 3).

Come indicato al punto 5), il sottoscritto ha inviato ai debitori il **Foglio Notizie per la parte Esecutata**.

### 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.**

Come ordinato 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), ed ha provveduto ad acquisire copia del titolo di provenienza del bene, redatto dal Notaio Dott. Corrado Arangio ([All. 4](#)).

#### d) SINTESI CRONOLOGICA

Per una più facile comprensione della correlazione degli eventi riguardanti gli atti ascritti alla parte eseguita, riferiti ai beni immobili (abitazione ed annessi) in Castelfiorentino, li abbiamo raccolti nella seguente sintesi cronologica:

07/02/2002 **Pratica Edilizia 81/2002** presentata il 07/02/2002, per Modifiche interne in civile abitazione;

23/05/2002 **Atto di Compravendita** del Notaio Dott. Corrado Arangio di Castelfiorentino, Rep. 22.569, Racc. 7.435 del 23/05/2002, registrato il 7 Giugno 2002 ad Empoli al numero 1554 ser. 1V, trascritto a Volterra l'11/06/2002 art. 3528 al numero 5095,

*A favore di [REDACTED] (nato a Carini (PA) il 15 Aprile 1982, C. F.: [REDACTED]  
[REDACTED]), di stato libero, e [REDACTED] (nata a Carini (PA) il 16 Aprile 1984, C. F.: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), di stato libero, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno della piena proprietà;*

*contro [REDACTED] (nato a Caivano (NA) il 12 Maggio 1965, C. F.: [REDACTED]  
[REDACTED]), coniugato ed in regime di separazione dei beni, per la piena ed esclusiva proprietà (1/1)*

Relativo alla piena proprietà delle seguenti porzioni del vetusto fabbricato, in regime di condominio, posti nel Comune di Castelfiorentino (FI), Via P. Neri, 13, e precisamente:

a) **Appartamento di civile abitazione** posto al piano primo, con da atrio e scala condominiale e con porta di fronte per chi sale, composto di ingresso – disimpegno, due vani a destra con affacci sulla via; cucina, servizio igienico ed una camera con affacci su corte interna, corridoio di disimpegno che termina in un locale buio con ripostiglio; alle coerenze di: affacci, parti condominiali su più lati, salvo se altri;

B) **Locale di sgombero**, posto al piano terreno, della superficie di circa 40 mq, con ingresso dall'atrio condominiale e da pertinenziale corte interna, su cui insiste un piccolo ripostiglio ed il pozzo; alle coerenze di parti condominiali, distacchi su più lati, salvo se altri.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino le dette unità sono distinte nel Foglio 52, -Part. 211, Sub. 501, Via Pompeo Neri n. 13, P. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, rendita catastale Euro 360,23 – rendita proposta; -Part. 211, Sub. 500, Via Pompeo Neri n. 13, P. T, cat. C/2, cl. 1, 40 mq, rendita catastale Euro 66,11 – rendita proposta.

Provenienza da acquisto con decreto del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale civile di Firenze in data 26/10/2001 cron. 1811, rep. 362 registrato a Firenze il 31/10/2001 al n. 11422, trascritto a Volterra il 16/11/2001 all'art. 5560 n. 8230. Il possesso giuridico ed il materiale godi-



mento degli immobili in contratto sono già stati trasferiti alla parte acquirente per tutti gli effetti onerosi.

Ai sensi e per gli effetti della L. 28/02/1985 n. 47 la parte venditrice dichiara che *la costruzione dell'edificio comprendente i locali oggetto del presente atto è stata iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967, ... e che dopo tale data le unità non hanno subito interventi edilizi o modifiche eccezionali fatta per la ristrutturazione interna dell'appartamento, giusta Denuncia di Inizio Attività rilasciata in data 07 Febbraio 2002 prot. n. 1528/2002, pratica n. 81/2002.*

Segnatamente garantisce la parte venditrice essere quanto qui ceduto pienamente conforme alla normativa edilizia ed urbanistica vigente, con la precisazione, in difetto, di rilevare senz'altro indenne la parte acquirente da ogni e qualsiasi responsabilità, onere e spesa futura. (All. 4)

23/05/2002 **Ipoteca volontaria**, del 23/05/2002, a garanzia di mutuo fondiario in ordine ad atto pubblico ai rogiti del Notaio dott. Corrado Arangio, Rep. n. 22570/7436, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra l'11/06/2002, n. 5096/1035;  
a Favore di [REDACTED] spa con sede a Firenze (C.F.: 00470800483);  
Contro [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno; gravante sulle unità immobiliari in oggetto, a garanzia di un mutuo fondiario da detta Banca ai medesimi per un importo totale di **Euro 230.000,00**, importo capitale Euro 115.000,00 per una durata di 20 anni.

28/02/2008 **Ipoteca legale**, del 28/02/2008, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra ai nn. 1804/352, per atto Equitalia Cerit spa n. 349911/41 di rep. del 30/01/2008  
a Favore di Equitalia Cerit spa con sede in Scandicci (FI), c.f.: 05141390483 (domicilio ipotecario eletto: Equitalia Cerit spa, Via Pantin 1 -Scandicci);  
Contro [REDACTED]; grava la quota di 1/2 delle unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale **€ 31.006,04**, importo capitale € 15,503,02.

08/11/2013 **Pignoramento immobiliare**, del 08/11/2013, in ordine ad atto di prechetto debitamente notificato il 02/10/2013, formalità trascritta all'Agenzia Entrate di Pisa – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 17/12/2013, Reg. Gen. 8304, Reg. Part. n. 6003;  
a Favore di [REDACTED] con sede a Siena (C.F.: 00884060526);  
Contro [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]), titolari dei diritti di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno, e quindi complessivamente dei diritti di piena proprietà pari all'intero 1/1.  
Fabbricati: In Comune di Castelfiorentino, alla Via P. Neri n. 13,  
Appartamento di civile abitazione posto al piano primo, composto di quattro vani, servizio igienico ed accessori; alle coerenze di: affacci, parti con-



dominiali su più lati, ssa. Al NCEU del Comune di Castelfiorentino al F. 52, Part. 211, Sub. 501, cat. A/3;

Locale di sgombro, posto al piano terreno, della superficie di circa 40 mq, con pertinenziale corte interna; alle coerenze di: parti condominiali, distacchi su più lati, ssa; Al NCEU del Comune di Castelfiorentino al F. 52, Part. 211, Sub. 500, cat. C/2;

Nella sez. D della nota di trascrizione si legge che *“Non risultano pubblicati precedenti pignoramenti”*.

Richiedente: Avv. Fabio Nannotti di Pistoia. Il preceitto è stato notificato il 02/10/2013, per la complessiva somma di **Euro 99.415,40** (Euro novantanovemilaquattrocentoquindici/40) oltre interessi di mora sino al saldo ed oltre € 54,46 per spese di notifica del predetto atto di preceitto ed oltre le spese della presente procedura esecutiva spese.

17/12/2013

**Verbale di Pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità immobiliare di Volterra in data 17/12/2013 ai nn.8304/6003, atto Ufficiale Giudiziario di Firenze n. 15140 di rep..del 08/11/2013, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con sede in Siena, c.f.: 00884060526, contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno, gravante sulle unità immobiliari in oggetto.

08/11/2013

**Pignoramento immobiliare**, del 08/11/2013, in ordine ad atto di preceitto debitamente notificato il 02/10/2013, formalità trascritta all'Agenzia Entrate di Pisa – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 17/12/2013, Reg. Gen. 8304, Reg. Part. n. 6003;  
a Favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede a Siena (C.F.: 00884060526);  
Contro [REDACTED] (C. F.: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) e [REDACTED] (C. F.: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]).

Nella sez. D della nota di trascrizione si legge che *“Non risultano pubblicati precedenti pignoramenti”*.

Richiedente: Avv. Fabio Nannotti di Pistoia. Il preceitto è stato notificato il 02/10/2013, per la complessiva somma di **Euro 99.415,40** (Euro novantanovemilaquattrocentoquindici/40) oltre interessi di mora sino al saldo ed oltre € 54,46 per spese di notifica del predetto atto di preceitto ed oltre le spese della presente procedura esecutiva spese.

08/01/2014

**Richiesta al Tribunale di disporre la vendita dei beni**, di cui all'atto di pignoramento immobiliare, dell'Avv. Fabio Nannotti.

14/02/2014

Deposito **Richiesta ammissione della [REDACTED] [REDACTED]**, del 27/01/2014, a partecipare alla distribuzione del prezzo che sarà ricavato dalla vendita dei beni immobili dedotti in espropriazione con il procedimento esecutivo immobiliare in oggetto, in sede ipotecaria pari a **€ 28.049,29** oltre interessi di mora al tasso legale, attualmente dell'1% dal 03/05/2013 sino al saldo su € 28.049,29 nonché per spese e compensi difensivi del presente interven-



to e successive nella misura che sarà liquidata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione.

a Favore di [REDACTED] con sede a Siena (C.F.: 00884060526);

Contro [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]).

Richiedente: Avv. Fabio Nannotti di Pistoia. L'importo della somma di € 28.049,29, credito calcolato al 02/05/2013, dipendente dal saldo debitore del 'conto di finanziamento' n. 10428,35 accessorio al contratto di mutuo n. 61679,84 del 23/05/2002, conto di finanziamento aperto a seguito di rinegoziazione ai sensi dell'art. 3 del DL 27/05/2008 n. 93, oltre interessi di mora al tasso legale, attualmente dell'1% dal 03/05/2013 ... Il suindicato credito, derivante dalla rinegoziazione del mutuo suddetto, è garantito dall'ipoteca iscritta all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Prov. di Pisa – Sez. Distaccata di Volterra in data 11/06/2002, Reg. Gen. n. 5096 e Reg. Part. n. 1035, a garanzia del credito derivante dal mutuo stesso.

- 26/02/2015 **Sopralluogo** del CTU nei beni oggetto del procedimento (abitazione e locale di sgombero) in Castelfiorentino, Via Pompeo Neri, 13 -P1-PT ([All. 2](#))
- 04/03/2015 **Domanda al Tribunale di partecipare alla distribuzione** del prezzo ricavato dalla vendita dei beni espropriati, con riserva di quantificare l'ammontare degli interessi di mora maturati, oltre le spese, diritti ed onorari, da parte di **Equitalia Centro spa**, creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma **€ 11.301,64** per tributi, interessi di mora, spese e compensi (Ipoteca del 30/01/2008 – Gen. 1804, Part. 352, € 15.503,02).
- 04/03/2015 **Domanda al Tribunale di partecipare alla distribuzione** del prezzo ricavato dalla vendita dei beni espropriati, con riserva di quantificare l'ammontare degli interessi di mora maturati, oltre le spese, diritti ed onorari, da parte di **Equitalia Centro spa**, creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma **€ 3.632,36** per tributi, interessi di mora, spese e compensi.
- 21/04/2015 **Accesso agli atti** del CTU presso il Comune di Castelfiorentino per visura progetti.

## 1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi 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;*

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

L'intera proprietà dei beni oggetto del pignoramento è **in giusto conto**.

Porzioni di Fabbricato costituiti da **civile Abitazione** al piano primo, e **Magazzino** al piano terra, posti nel Comune di Castelfiorentino, in Via Pompeo Neri, 13. Al NCEU del Comune di Castelfiorentino  
al F. 52, Part. 211, Sub. 501, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 360,23;  
al F. 52, Part. 211, Sub. 500, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 40 mq, Rendita € 66,11.

Il fabbricato è così censito a seguito di

-classamento della denuncia a variazione n. 16058.1/2003 del 10/11/2003, in atti dal giorno 10/11/2003 prot. n. 348763 (Variazione di Classamento);

-variazione n. 5949.1/2002 del 10/05/2002, in atti dal giorno 10/05/2002 prot. n. 159704 (Meglio Rappresentazione grafica).

--variazione n. 5951.1/2002 del 10/05/2002, in atti dal giorno 10/05/2002 prot. n. 159734 (Diversa distribuzione degli spazi interni- Ristrutturazione).

-Atto pubblico /Compravendita) del 23/05/2002, trascrizione n. 3528.1/2002 in atti dal 12/06/2002, Rep. n. 22569 Rogante Notaio Corrado Arangio;

-Sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria) del 12/11/2001, Voltura n. 449076.1/2001 in atti dal 28/01/2002, prot. n. 35803, Rep. n. 362; Rogante Tribunale di Firenze. Registrazione: Decreto di Trasferimento.

**-Confini:** Via Pompeo Neri, affacci, parti condominiali su più lati, salvo se altri.

I dati riportati **corrispondono** con quelli del pignoramento.

#### 1.2 Univoca individuazione dei beni

I beni oggetto di pignoramento qui trattato, specificamente la civile abitazione con locali accessori, **sono correttamente identificati** con la planimetria catastale esistente e con gli estratti di mappa depositati in catasto.

Anche i soggetti esecutati corrispondono con gli intestatari della documentazione catastale depositata e consultata.

Sono stata invece individuata una difformità sulla sagoma della pianta dell'abitazione, così come raffigurata nella pratica 81/2002 depositata in Comune ([All. 6](#)).

#### 1.3 Aggiornamento in caso di difformità catastali sostanziali



L'estratto di mappa Catastale depositata agli atti corrisponde allo stato dei luoghi, per cui non si è proceduto ad eseguire alcun aggiornamento (All. 11).

## 2- ATTO DI PIGNORAMENTO

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.....);*

### 2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

**Pignoramento immobiliare**, del 08/11/2013, in ordine ad atto di precezzo debitamente notificato il 02/10/2013, formalità trascritta all'Agenzia Entrate di Pisa – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 17/12/2013, Reg. Gen. 8304, Reg. Part. n. 6003;

a Favore di [REDACTED] con sede a Siena (C.F.: 00884060526);  
Contro [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]).

Nella sez. D della nota di trascrizione si legge che “*Non risultano pubblicati precedenti pignoramenti*”.

Richiedente: Avv. Fabio Nannotti di Pistoia. Il precezzo è stato notificato il 02/10/2013, per la complessiva somma di **Euro 99.415,40** (Euro novantanove mila quattrocentoquindici/40) oltre interessi di mora sino al saldo ed oltre € 54,46 per spese di notifica del predetto atto di precezzo ed oltre le spese della presente procedura esecutiva spese.

Si ricorda che, successivamente al deposito dell'Atto di Pignoramento, sono state presentate al Tribunale di Firenze le seguenti richieste di partecipazione:

14/02/2014 Deposito **Richiesta ammissione della** [REDACTED], del 27/01/2014, a partecipare alla distribuzione del prezzo che sarà ricavato dalla vendita dei beni immobili dedotti in espropriazione con il procedimento esecutivo immobiliare in oggetto, in sede ipotecaria pari a **€ 28.049,29** oltre interessi di mora al tasso legale, attualmente dell'1% dal 03/05/2013 sino al saldo su € 28.049,29 nonché per spese e compensi difensivi del presente intervento e successive nella misura che sarà liquidata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione.

a Favore di [REDACTED] con sede a Siena (C.F.: 00884060526);  
Contro [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]).

Richiedente: Avv. Fabio Nannotti di Pistoia. L'importo della somma di € 28.049,29, credito calcolato al 02/05/2013, dipendente dal saldo debitore del 'conto di finanziamento' n. 10428,35 accessorio al contratto di mutuo n. 61679,84 del 23/05/2002, conto di finanziamento aperto a seguito di rinegoziazione ai sensi dell'art. 3 del DL 27/05/2008 n. 93, oltre interessi di mora al tasso legale, attualmente dell'1% dal 03/05/2013 ... Il suindicato



credito, derivante dalla rinegoziazione del mutuo suddetto, è garantito dall'ipoteca iscritta all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Prov. di Pisa – Sez. Distaccata di Volterra in data 11/06/2002, Reg. Gen. n. 5096 e Reg. Part. n. 1035, a garanzia del credito derivante dal mutuo stesso.

il 04/03/2015

**Domanda al Tribunale di partecipare alla distribuzione** del prezzo ricavato dalla vendita dei beni espropriati, con riserva di quantificare l'ammontare degli interessi di mora maturati, oltre le spese, diritti ed onorari, da parte di **Equitalia Centro spa**, creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma **€ 11.301,64** per tributi, interessi di mora, spese e compensi (Ipoteca del 30/01/2008 – Gen. 1804, Part. 352, € 15.503,02).

il 04/03/2015

**Domanda al Tribunale di partecipare alla distribuzione** del prezzo ricavato dalla vendita dei beni espropriati, con riserva di quantificare l'ammontare degli interessi di mora maturati, oltre le spese, diritti ed onorari, da parte di **Equitalia Centro spa**, creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma **€ 3.632,36** per tributi, interessi di mora, spese e compensi.

L'atto di Pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene indiviso, di comproprietà dei signori [REDACTED] (per la quota di  $\frac{1}{2}$ ) e [REDACTED] (per la quota di  $\frac{1}{2}$ ). Dalla documentazione consultata non sono emersi altri diritti reali.

### 3- ATTO DI PROVENIENZA

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

I beni sopra indicati sono di proprietà di [REDACTED], nato a Carini (PA) il 15/04/1982, Cod. Fisc.: [REDACTED], e [REDACTED], nata a Carini (PA) il 16/04/1984, Cod. Fisc.: [REDACTED], comproprietari in ragione della **quota indivisa di 1/2 ciascuno** del diritto di piena proprietà.

I beni sono pervenuti ai signori [REDACTED] e [REDACTED] dal signor [REDACTED] (nata a Caivano (NA) il 12/05/1965) con **Atto di compravendita**, al rogito del Notaio Dott. Corrado Arangio Rep. 22569/7435 del 23/05/2002, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa (ora Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio) l'11/06/2002 al n. 5095/3528, per la piena proprietà di **1/1 della proprietà indivisa**, relativa al compendio specificato al punto 1 precedente.

L'unità censita al **F. 52, Part. 211, Sub. 501** è così distinta per variazione del 10/05/2002 n. 5951 .1/2002 della precedente unità immobiliare censita al F. 52, Part. 208/5=211/2, A/5 di vani 4, così distinta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'unità immobiliare censita al F. 52, Part. 211/500 è così distinta per variazione del 10/05/2002 n. 5949 .1/2002 della precedente unità immobiliare censita al F. 52, Part. 208/6=211/1, C/2 di 73 mq, così distinta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.



Per decreto di trasferimento immobili, atto del Tribunale di Firenze Rep. n. 1811/2001 del 26/10/2001, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra del 16/11/2001 ai nn. 8230/5560 le unità immobiliari distinte al F. 52, Part 208/5=211/2 e Part. 208/6=211/1 di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] venivano trasferite al sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), che acquistava in regime di separazione dei beni. [REDACTED]

Anteriormente al ventennio le unità distinte al F. 52, Part. 208/5=211/2 e al F. 52, Part. 208/6=211/1 erano di proprietà dei signori [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), che avevano acquistato, in regime di comunione legale dei beni, da [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), con atto di compravendita del Notaio Dott. Arangio Rep. n. 6518/1526 del 06/12/1989, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 23/12/1989 n. 7803/5625.

Al sig. [REDACTED] i beni erano giunti in comproprietà per successione al sig. [REDACTED], denuncia di successione registrata a Castelfiorentino al n. 43 vol. 143; atto di divisione Notaio Dott. Mosca del 05/04/1978, Rep. n. 20310/5259, registrato ad Empoli il 13/04/1978 al n. 1523 vol. 164, trascritto a Volterra il 14/04/1978 all'art. 1503 n. 1878 vol. 1325. (*Agli atti*).

Nella certificazione ipocatastale, il Notaio Dott. Omero Araldi ha accertato che il repertorio delle iscrizioni è aggiornato alla data del 03/03/2014, ed il repertorio delle trascrizioni è aggiornato alla stessa data.

Inoltre gli immobili oggetto di questa esecuzione immobiliare “... risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità ..., senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di Piano Regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

#### 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;

##### 4.1 Descrizione dei beni

I beni indicati nell'Esecuzione Immobiliare **784/13**, così come specificato dal Provvedimento (civile Abitazione e locale di sgombero), sono stati oggetto di sopralluogo in data 26 Febbraio 2015 (*All. 2*). Posti nel centro storico del Comune di Castelfiorentino, in Via Pompeo Neri, nc 13, l'unità immobiliare e le sue Pertinenze sono compresi in un fabbricato secolare, composto da tre abitazioni in tre piani, più Piano Terreno con gli annessi. Il fabbricato presenta le facciate, in particolar modo quella sulla Via Neri, molto degradate. La copertura dell'edificio è in legno con manto di coppi ed embrici: anche la co-



pertura è in cattive condizioni di manutenzione, e sarà oggetto di imminente ristrutturazione (secondo le dichiarazioni del comproprietario).

### Composizione e calcolo superfici

L'Abitazione si trova al Primo Piano dell'immobile in Via Pompeo Neri, 13 -Castelfiorentino, di proprietà degli esecutati per la quota parte di 1/2 cadauno, per l'intero indiviso, ma abitato dalla famiglia dei genitori. Al Piano Terra si trova il Locale di sgombero (*Tav. 1*).

Il 26 Febbraio 2015 alle ore 9,30, con la collaborazione del Geom. Roberto Palazzo, mi sono recato presso l'immobile in oggetto, per effettuare il rilievo ed inquadrare l'esatta consistenza dei beni. Ho rilevato quanto segue:

### **Il contesto territoriale**

L'intero fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, è un immobile ad uso abitativo, inserito in un aggregato urbano coevo del centro storico cittadino, anche se si rileva la presenza di immobili edificati più recentemente. Gli edifici adiacenti hanno la stessa tipologia, numero di piani ed altezza (*Foto 1, 2, 3, 4*).

### **Il complesso immobiliare**

Il fabbricato, di quattro piani fuori terra, ha forma rettangolare allungata, irregolare sul lato Nord, ed ingloba una corte, in cui si affacciano le finestre delle camere interne delle tre abitazioni. Ha struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata di giallo chiaro, visibile solo in facciata al Piano Terra, ormai deteriorato nei piani superiori: le facciate, quella principale sulla Via Neri, ma anche quelle interne, sono in cattive condizioni di manutenzione. Dal portone in legno si accede in un lungo corridoio, a metà del quale è posizionato il vano scale con le rampe in pietra serena. In fondo al corridoio condominiale, dietro un altro portoncino, si apre l'accesso alla corte, di stessa proprietà. Nella corte si affacciano tutte le finestre delle camere interne di tutte le abitazioni.

Nella stessa corte è presente una cisterna in muratura, in planimetria catastale segnata come '**Pozzo**': secondo quanto dichiaratoci dal comproprietario, e per quanto ci è stato possibile verificare, abbiamo notato che in effetti il manufatto in muratura è in realtà una cisterna che accoglie le acque piovane provenienti dalla copertura. Infine non sono disponibili atti di denuncia al Genio Civile del pozzo. Pertanto si può definire il suddetto manufatto quale **Cisterna** di raccolta acqua piovana.

Sempre nella corte si trova un piccolo Ripostiglio, anch'esso di proprietà esclusiva. Infine, in adiacenza al Ripostiglio, c'è la porta di accesso al locale di sgombero (*Foto 6, 35, 36, 37, 38, 39*).

La copertura ha struttura in legno, con pianelle in cotto, e manto di copertura con embrici e coppi. Le grondaie ed i pluviali in facciata principale sono in rame.

### **L'Abitazione - Elementi generali**

Si tratta di una unità immobiliare, al Primo Piano dell'edificio. Nel complesso, l'abitazione si trova in buone condizioni di manutenzione, interna, essendo stata ogget-



to di recente ristrutturazione (nel 2002); esternamente invece, avrebbe bisogno di lavori di manutenzione.

Altezza interna variabile, essendo il soffitto a volte, con un massimo di 3,18 m.

Pareti esterne in mattoni intonacate e tinteggiate di colore giallo chiaro. Pareti interne tinteggiate di vari colorazioni, con effetto speciale spatalato o con mattoni lasciati a vista.

Soffitti a volta ad arco ribassato, con mattoni lasciati a vista, con un gradevole effetto estetico, tranne che per le due camere che si affacciano su Via Neri.

Pavimento in gres formato 30x30 con effetto anticato, posato in diagonale, per tutta l'abitazione, tranne che in Bagno.

Infissi: Finestre in legno di pino, senza scuri, con vetro doppio; solo le camere sulla via sono dotate di persiane in legno verniciato di verde.

Porte: in legno tamburato tipo quercia, di disegno liscio moderno, con imbotti dello stesso legno. Maniglie di disegno moderno.

Dal portoncino di ingresso si accede in un lungo **Ingresso/Corridoio** di 18,7 mq totali, che fiancheggia tutte le stanze. Il primo tratto, a forma di L, è alto 3,25. Il Corridoio passa poi in adiacenza al WC ed alla Camera 2. Infine, scendendo due gradini, termina con il locale di sgombero. La parete di quest'ultimo tratto è parzialmente intonacato e con ampia superficie in mattoni a vista ([Foto 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15](#)).

La **Camera 1** matrimoniale si affaccia sulla Via Neri. E' di 15,7 mq, con il soffitto intonacato e tinteggiato di bianco. La finestra è dotata di persiana in legno ([Foto 33, 34](#)).

Adiacente alla Camera 1 si trova un piccolo **Soggiorno** di 7,7 mq, a cui si accede da porta vetrata. Ha il soffitto h= 3,12 intonacato ([Foto 31, 32](#)).

A sinistra della porta di accesso, dietro una ampia apertura a tutta altezza, si trova la grande **Cucina** di 15,5 mq, illuminata da due finestre che si affacciano sulla corte. Nel mobile angolare trova posto la caldaia del riscaldamento. Il soffitto a volta in mattoni a vista sabbiati e stuccati, caratterizza l'intero ambiente; ha un'altezza media di 2,95 m. Le piastrelle rivestono parzialmente solo due pareti, e solo per la fascia tra basi e pensili ([Foto 16, 17, 18, 19](#)).

Attraversando una porta a vetri si passa nel corridoio che porta al **WC**, un ambiente realizzato successivamente al fabbricato originario, retto da longarine metalliche ben visibili dalla corte sottostante. Il WC è di 3,6 mq ed alto 2,66; ha le pareti rivestite con piastrelle in gres ben decorate. E' dotato di cabina doccia, lavabo su mobile, bidet e vaso con scarico a zaino. La rubinetteria è dotata di miscelatore. Una finestra sulla corte illumina e arieggia il locale ([Foto 20, 21](#)).

Scendendo due gradini del Corridoio, ci avviciniamo alla **Camera 2**, letto singolo, di 15,2 mq, con finestra sulla corte interna. Il soffitto è a volta, con mattoni a vista. L'altezza max è 2,89 m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di giallo ([Foto 22, 23](#)).

In fondo al corridoio si giunge nel **Locale di Sgombero** con uso di **Lavanderia**, di forma trapezoidale, con suggestivo soffitto voltato in mattoni a vista. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. La superficie di questo locale è di 16,0 mq, e le altezze variano da 2,05 m all'imposta, fino alla max di 2,86 m. Una piccola finestra ad altezza di 2,18 m da terra, mette in collegamento questa camera con la Camera 2, consentendo un modesto ricambio d'aria ([Foto 24, 25, 26, 27](#)).

Con accesso diretto dallo sbrutto, si trova un piccolo **Ripostiglio** di 2,1 mq, con altezza max di 2,65 m ([Foto 28, 29, 30](#)).



A completamento dei beni di proprietà oggetto di questa esecuzione immobiliare, al Piano Terra: in fondo all'ingresso a comune, chiusa da un portoncino si trova la **Corte** di proprietà degli esecutati, in cui si affacciano le finestre delle camere interne di tutte le abitazioni dell'immobile. La Corte ha una superficie scoperta di 15,2 mq. Al suo interno sono posizionate le fosse biologiche bicamerali, ed una cisterna, denominata **catastalmente Pozzo**, che in realtà raccoglie le acque piovane. E' presente anche un piccolo **Ripostiglio** di 1 mq ([Foto 6, 35, 36, 37, 38, 39](#)).

Da una parete adiacente al Ripostiglio, si accede al grande **Locale di Sgombero** di 39,6 mq, con pareti e soffitto a volta, tutto in mattoni a vista. Il locale è pavimentato con pavimento di cotto ([Foto 40, 41](#)).

### **RIEPILOGO SUPERFICI**

**Fabbricato uso civile abitazione e pertinenze, Via P. Neri, 13 -P.1° -Castelfiorentino (FI)**

Le superfici rilevate dei singoli vani sono le seguenti:

<b>Fabbricato a civile abitazione</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Superfici rilevate mq</b>	<b>Sup. lorde mq</b>	<b>Coeff. Com m.</b>	<b>Sup. lorde Comm. mq</b>
<b>Abitazione -P. 1</b>	<i>Ingresso/Corridoio</i>	18,7		1	
	<i>Cucina</i>	15,5		1	
	<i>Camera 1(M)</i>	15,7		1	
	<i>Soggiorno</i>	7,7		1	
	<i>WC</i>	3,6		1	
	<i>Camera 2</i>	15,2		1	
	<i>Locale di sgombero</i>	16,0		1	
	<i>Ripostiglio</i>	2,1		1	
<b>Tot. P. 1</b>	<b>Tot. Superfici mq</b>	<b>94,5</b>	<b>116,8</b>	<b>1</b>	<b>116,8</b>
<b>Locali a -P T</b>	<i>Sgombero/Cantina</i>	39,6	44,8	0,5	22,4
	<i>Corte con cisterna e Ripostiglio</i>	19,7	21,1	0,5	10,55
<b>Tot. P. T.</b>	<b>Tot. Superfici mq</b>	<b>59,3</b>	<b>65,9</b>		<b>32,95</b>
<b>Tot. Sup. commerciale Abitazione e pertinenze, mq</b>					<b>149,8</b>

### **Impianti presenti**

**L' unità immobiliare utilizzata a civile abitazione** è dotata dei seguenti impianti:

**Impianto idrico-sanitario:** l'unità abitativa è dotata di impianto idrico-sanitario, alimentata da acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia utilizzata per il riscaldamento.

Il contatore dell'acqua è posizionato all'esterno, in facciata.



**Impianto elettrico:** sottotraccia, oggetto di ristrutturazione nel 2002. Non è disponibile la certificazione ai sensi della L. 46/90.

Il contatore del gestore è situato nell'androne a comune.

**Impianto termico:** l'unità immobiliare è riscaldata autonomamente con una caldaia a tiraggio forzato (marca Fontecal), alimentata dal gas metano della rete comunale. La caldaia è posizionata in cucina. Lo scarico dei fumi è portato al tetto.

Il contatore del gas è situato nell'androne a comune.

**Impianto smaltimento acque reflue:** i liquami vengono inviati con tre differenti canalizzazioni (meteoriche, nere e saponose), nelle fosse biologiche bicamerali, poste nella corte di proprietà degli esecutati.

**Impianto telefonico:** presente con linea sotto traccia.

#### Giudizio sullo stato di conservazione

Al momento del sopralluogo del 21 Febbraio 2015, l'immobile risultava in **buone condizioni di manutenzione** per le parti interne; le parti condominiali: le facciate, compreso quelle della corte interna, erano in cattive condizioni, ed il tetto necessitava di manutenzione, a detta del comproprietario in fase di previsione.

#### 4.2 Destinazione urbanistica prevista

L'immobile di cui fa parte il bene esecutato si trova nel centro storico di Castelfiorentino, nel tessuto omogeneo della UTOE 1. Di seguito si riporta lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione ad essa relativa. Si allega anche lo stralcio della tavola di PRG (All. 8).

#### Comune di Castelfiorentino -Regolamento Urbanistico 2011 - Norme Tecniche di Attuazione

**Art. 8 Regole urbanistiche generali per i progetti di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio nel sistema insediativo con riferimento ai "tessuti urbani omogenei"**

Il Regolamento urbanistico stabilisce per ciascun immobile, sulla base dell'inserimento in uno dei "tessuti omogenei" individuati dal Regolamento urbanistico, le regole di conservazione e di trasformazione, con riferimento alle categorie d'intervento di cui all'Allegato A. Di seguito vengono riportate le regole di carattere generale valide per tutte le UTOE del sistema insediativo; nel successivo art. 9 sono riportate le regole di intervento relative al valore degli edifici, che prevalgono su quelle riferite ai tessuti, e norme finalizzate al miglioramento o alla sostituzione per gli edifici non compatibili con il contesto; nel successivo Titolo 3 – Capo I - sono stabilite ulteriori regole urbanistiche specifiche legate alle caratteristiche delle singole UTOE.

I "tessuti omogenei" indicati di seguito sono stati individuati sulla base del processo storico di formazione, delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli edifici (con particolare riferimento alla densità edilizia, alla "compattezza" dell'edificato, all'ordine dell'edificato) del rapporto fra gli edifici e la viabilità, della realizzazione sulla base di Piani di dettaglio con indicazioni planivolumetriche e tipologiche particolareggiate, della presenza di destinazioni specifiche fortemente caratterizzanti. Le possibilità di ampliamento delle singole unità abitative ed immobiliari indicate nei successivi punti relativi ai TESSUTI OMOGENEI saranno applicabili alle unità abitative esistenti o concesse alla data di adozione del R.U. Qualunque operazione di frammentazione rispetto alla situazione alla data di adozione del R.U. (12.05.2003) farà decadere la possibilità di realizzare gli ampliamenti.



*Nei Tessuti Omogenei il cambio di destinazione d'uso ad unità abitative di fondi e magazzini al piano terra, sarà consentito nei seguenti casi:*

- o per ampliare le unità abitative poste al piano primo con le quali dovranno essere funzionalmente collegate;*
- oppure per creare unità abitative indipendenti di superficie utile superiore a 60 mq.. In questo ultimo caso dovranno essere reperite aree a parcheggio privato nella misura minima di 1mq/2,5 mq di nuova superficie utile abitabile.*

*Ove risulti che tali fondi siano destinati, anche in parte, ad autorimessa, sarà in ogni caso obbligatorio reperire ulteriori aree a parcheggio privato nella misura doppia della superficie originariamente destinata a parcheggio.*

#### *T.A. CENTRI STORICI CONSOLIDATI*

*Sono i tessuti corrispondenti ai centri medioevali ed ai settori ottocenteschi immediatamente adiacenti. Sono costituiti dall'edilizia più antica formatasi su strade storiche, in prevalenza con quinte edilizie continue. Sono presenti edifici specialistici di antica origine. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, interventi DA1, DA2, DA3, DA5 di trasformazione totale, DH, E1 nei casi previsti esplicitamente nel successivo art. 9 e nelle norme specifiche per le singole UTOE del Titolo 3 Capo I. I corpi di fabbrica privi di valore, in particolare le aggiunte minori e successive agli edifici riconosciuti di valore storico ed architettonico (già classificate "superfetazioni" dal P.P.C.S. in vigore prima del R.U.) potranno essere riorganizzati con interventi di ristrutturazione e di ricollocazione con le seguenti finalità:*

- recupero di immagine con adeguamento tipologico e di finiture*
- valorizzazione degli spazi interni agli isolati*
- valorizzazione dei giardini privati*
- recupero di parametri igienici.*

*Per motivi assolutamente prevalenti di carattere igienico dovranno essere necessariamente demoliti i corpi di fabbrica che costituiscono aggiunte minori e successive e che ostruiscono chiostrine e corti con almeno un lato di larghezza inferiore a 5 ml. (valutata al netto delle superfetazioni). Dovranno essere necessariamente demoliti anche i corpi di fabbrica che costituiscono aggiunte minori e successive in aderenza agli edifici monumentali, per i quali non sia possibile una rilocalizzazione non deturante per l'immagine del monumento.*

#### 4.3 Formazione di Lotti

L'Abitazione al P.1 e le pertinenze al P.T. costituiscono un **lotto unico** non convenientemente divisibile, anche se aventi due differenti subalterni catastali.

#### **5- STATO DI POSSESSO**

5. provvedere a riferire 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;

Oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 784/13 sono i beni, così come descritto nel precedente punto 4, e come risulta dall'Atto di Compravendita del Notaio Dott. Corrado Arangio. L'abitazione, al momento del sopralluogo, era occupata dai genitori degli esecutati, senza alcun tipo di contratto (All. 3).

Pertanto, da quanto evidenziato, i beni oggetto di questa perizia in Castelfiorentino, sono considerati **liberi**.

Per accertare quale sia il nucleo familiare residente in Via Pompeo Neri, 13, e la residenza degli esecutati, abbiamo richiesto i certificati dello stato di famiglia e di residenza, attestanti i componenti delle famiglia e le loro residenze (All. 5).

Si precisa che per l'occupazione dei beni, così come risposto a nostra specifica richiesta, **non è stato stipulato nessun contratto** di locazione tra i comproprietari e loro genitori.

Relativamente alla situazione ai sensi della L. 151/75, si precisa che sia il sig. [REDACTED], sia la sig.ra [REDACTED], al momento della compravendita risultavano entrambi allo stato libero.

## 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:

- domande 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 ...);

Dalla visura degli atti depositati, aggiornati al 03/03/2014, relativamente ai soggetti di questa perizia, Non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

## 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 comproprietà;

Nella certificazione ipocatastale del 4 Marzo 2014, il Notaio Dott. Omero Araldi ha accertato che gli immobili oggetto di questa esecuzione immobiliare "... risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità ..., senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di Piano Regolatore e di qualsiasi



si natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

**Ipoteca volontaria**, del 23/05/2002, a garanzia di mutuo fondiario in ordine ad atto pubblico ai rogiti del Notaio dott. Corrado Arangio, Rep. n. 22570/7436, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra l'11/06/2002, n. 5096/1035;  
a Favore di [REDACTED] spa con sede a Firenze (C.F.: 00470800483);  
Contro [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno; gravante sulle unità immobiliari in oggetto, a garanzia di un mutuo fondiario da detta Banca ai medesimi per un importo totale di **Euro 230.000,00**, importo capitale Euro 115.000,00 per una durata di 20 anni (*Agli atti*);

**Ipoteca legale**, del 28/02/2008, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità immobiliare di Volterra ai nn. 1804/352, per atto Equitalia Cerit spa n. 349911/41 di rep. del 30/01/2008  
a Favore di Equitalia Cerit spa con sede in Scandicci (FI), c.f.: 05141390483 (domicilio ipotecario eletto: Equitalia Cerit spa, Via Pantin 1 -Scandicci);  
Contro [REDACTED]; grava la quota di 1/2 delle unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale **€ 31.006,04**, importo capitale € 15,503,02.

**Pignoramento immobiliare**, del 08/11/2013, in ordine ad atto di precezzo debitamente notificato il 02/10/2013, formalità trascritta all'Agenzia Entrate di Pisa – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 17/12/2013, Reg. Gen. 8304, Reg. Part. n. 6003;  
a Favore di [REDACTED] con sede a Siena (C.F.: 00884060526);  
Contro [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]).

Nella sez. D della nota di trascrizione si legge che *“Non risultano pubblicati precedenti pignoramenti”*.

Richiedente: Avv. Fabio Nannotti di Pistoia. Il precezzo è stato notificato il 02/10/2013, per la complessiva somma di **Euro 99.415,40** (Euro novantanove mila quattrocentoquindici/40) oltre interessi di mora sino al saldo ed oltre € 54,46 per spese di notifica del predetto atto di precezzo ed oltre le spese della presente procedura esecutiva spese.

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria, con il Decreto Bersani del 23/05/07, non è prevista nessuna spesa, salvo diverse disposizioni normative.

## 8- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

8. 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 ca-



tastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

1 Corrispondenza del bene agli atti amministrativi (comunali e catastali)

Dalla documentazione in nostro possesso, in base al rilievo effettuato il 26/02/2015, e dai contatti con i responsabili degli Uffici Tecnici del Comune di Castelfiorentino il 21/04/2015 con l'accesso agli atti, emerge che il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1800. Per quanto riguarda l'abitazione oggetto dell'esecuzione immobiliare, è stata depositata in Comune di Castelfiorentino la seguente documentazione:

**Pratica Edilizia 81/2002** presentata il 07/02/2002, per Modifiche interne in civile abitazione (All: 6);

– Non sono presenti altre pratiche, né a nome degli attuali proprietari, né a nome del precedente.

**Non è disponibile il Certificato di Abitabilità/Agibilità**, in quanto l'immobile è di antica costruzione, e non sono stati eseguiti, come da normativa, interventi tali da richiederne l'Agibilità.

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

Per quanto riguarda la Pratica Edilizia 81/2002, non si evincono diffornitità tra le opere autorizzate e quelle realizzate.

Tuttavia, dalla visura del progetto depositato, abbiamo osservato che la sagoma rappresentata nei disegni è difforme, per la forma e le dimensioni del locale buio ad uso lavanderia ed il Ripostiglio attiguo, sia a quanto rilevato, sia alla planimetria catastale allegata al contemporaneo atto di compravendita. Per questo motivo, riteniamo che si tratti di un errore grafico, scaturito in fase di rilievo progettuale. A seguito dei contatti con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelfiorentino, è emersa la necessità di regolarizzare la diffornitità, depositando una pratica di Attestazione di Conformità in Sanatoria, da parte della futura proprietà.

Per la diffornitità citata è prevista una sanzione amministrativa determinata dal Comune di Castelfiorentino al momento della presentazione della documentazione, ma che un evidente errore grafico può essere valutata in € 516,00, oltre ad € 109,00 per diritti di segreteria e bolli. Sarà da considerare anche l'onorario per prestazioni professionali.

**Riepilogo spese per Sanatoria**

Rilascio Conformità Edilizia a Sanatoria,	
Sanzione Comunale prevista	€ 516,00
Diritti di segreteria	€ 109,00
Redazione pratica del tecnico	€ 1.000,00
<b>Totale a detrarre (arrotondato)</b>	<b>€ 1.625,00</b>

Vincoli ambientali e paesaggistici

L'immobile Non si trova in Zona sottoposta ai vincoli di cui al capo II art. 142 comma 1 lettera G del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 "Codice per i beni culturali e del paesaggio".

L'Area in cui insiste il fabbricato NON ricade in zone di interesse Archeologico.

Vincolo Idrogeologico

L'Area in cui insiste il fabbricato NON è soggetta a Vincolo Idrogeologico.

## 9- VALORE DELL'IMMOBILE

9. indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:

-il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili similari (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),  
-il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi): in linea di massima, la riduzione si atterrà sul 10%-15%, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate dal CTU;

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;

I beni pignorati di cui si tratta sono così costituiti:

Unità negoziale 1, dalla **piena proprietà di 1/1** dell'intera proprietà indivisa costituita da **civile Abitazione** al piano primo, e **Magazzino** al piano terra, posti nel Comune di Castelfiorentino, in Via Pompeo Neri, 13. Al NCEU del Comune di Castelfiorentino al F. 52, Part. 211, Sub. 501, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 360,23 (Abitazione);  
al F. 52, Part. 211, Sub. 500, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 40 mq, Rendita € 66,11 (Magazzino); proprietà di [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno.

Come meglio specificato al punto 5 precedente, il bene è abitato dalla famiglia dei genitori dei comproprietari, senza nessun contratto di locazione tra i comproprietari e loro genitori, e può pertanto essere considerato **libero**, senza diritto di prelazione da parte di altri.

L'Immobile adibito a civile abitazione, identificato al punto 1 e descritto al punto 4, al momento del sopralluogo risultava **in buone condizioni di conservazione** interna, con le parti condominiali da ripristinare (facciate esterne ed interne, vano scale, copertura).

Per la valutazione dell'**Abitazione** abbiamo calcolato la Superficie convenzionale (Sc), attribuendo alla Superficie londa i **coefficienti riduttivi** seguenti relativi ad ogni

tipologia di superficie, seguendo le linee guida del DPR 138/98 e secondo gli usi e consuetudini.

**Fabbricato ad uso civile Abitazione**

*Sup. lorda Abitazione civile Piano Primo, coeff. 1,00;*

*Sup. lorda Locale di Sgombero, Piano Terra, coeff. 0,50;*

*Sup. lorda Corte con Ripostiglio e cisterna, Piano Terra, coeff. 0,20;*

Sono stati individuati i prezzi degli immobili residenziali, relativi alla localizzazione, tipologia e stato di conservazione, ricavati sul territorio e dal bollettino dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dati disponibili riferiti al primo semestre 2015, mediandoli con i valori di mercato reperiti in loco.

**9.a - Valore di mercato**

**Abitazione, Via Pompeo Neri, 13 – Castelfiorentino (FI)**

Superfici commerciali

Sup. lorda abitazione (116,8 mq x coeff.1,00)= 116,8 mq

Sup. lorda Locale di Sgombero (44,8 mq x coeff. 0,50)= 22,4 mq

Sup. lorda Corte + Rip. e cisterna (21,1 mq x coeff. 0,20)= 4,2 mq

**Tot. Sup. lorda commerciale abitazione 143,4 mq**

La valutazione degli immobili residenziali nella zona centrale (B3 dell'Osservatorio Immobiliare), riferita alla tipologia di Abitazioni di tipo civile, e considerando la stato di fatto, è la seguente:

Valore min. Euro 1.200,00 /mq

Valore max. Euro 1.800,00 /mq

**Valore assegnato** Euro 1.350,00 /mq

**Valore di mercato Abitazione piena prapr. 1/1, libera, arrotondato =**

**Euro 1.350,00 x 143,4 mq=**

**Euro 193.590,00 (Euro centonovantatremilacinquecentonovanta/00)**

**Riduzione presunta per sanzioni per difformità da sanare= Euro 1.625,00=**  
(Euro milleseicentoventicinque/00)

**Valore di mercato Abitazione+annessi, piena prapr. 1/1, libero =**

**Euro 193.590,00-1.625,00=**

**Arrotondato Euro 192.000,00 (Euro centonovantaduemila/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 di 1/1 del bene libero.



9.b - Valore a base d'asta

Tenendo conto dei meccanismi d'asta che non agevolano gli eventuali acquirenti, le difficoltà di visita del bene, e le dimensioni del lotto, si considera il seguente coefficiente riduttivo:

**Riduzione 10%** considerando le modalità di pagamento delle vendite all'asta che non agevolano possibili acquirenti, (Euro 193.590,00 x 10% a detrarre: Euro 19.359,00 (Euro diciannovemilarecentocinquantanove/00)

**Riduzione presunta per sanzioni per difformità da sanare** = Euro 1.625,00 = (Euro milleseicentoventicinque/00)

**Valore a base d'asta piena proprietà 1/1, libero, arrotondato**  
(€ 193.590,00-19.359,00-1.625,00)=  
**Euro 172.600,00** (Euro centosettantaduemilaseicento/00)

**Tabella riepilogativa calcolo valutazione immobiliare (Valori arrotondati)**

	Sup. lorda mq	Coeff.	Tot. Sup. comm.
<b>Fabbricato di civile Abitazione</b>			
Sup. lorda abitazione P1	116,8	1,0	116,8
Sup. lorda Loc. sgombro PT	44,8	0,5	22,4
Sup. lorda Corte con Rip. e cisterna PT	21,1	0,2	4,2
<b>Totale Superficie Convenzionale</b>			<b>143,4</b>
Valore min. Euro/mq			1200
Valore max. Euro/mq			1.800,00
<b>Valore assegnato Euro/mq</b>			<b>1.350,00</b>
<b>Valore di mercato, piena proprietà 1/1</b>	<b>143,4</b>		<b>193.590,00</b>
<b>Abitazione con pertinenze, Libera</b>			
<b>Riduzione per vendita all'asta</b>		0,1	19.359,00
<b>Riduzione per sanzioni presunte per difformità da sanare</b>			1.625,00
<b>Valore Totale Abitazione civile P1 con pertinenze PT -Arrotondato</b>			<b>172.600,00</b>

9.c - Compendio Pignorato

*Il compendio pignorato (abitazione civile al P1 e le pertinenze al PT) non è convenientemente divisibile in natura.*



### 9bis- REGIME IMPOSITIVO

9. bis. 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;

Trattandosi di beni intestati a privati, la vendita **non è soggetta ad I.V.A.**

### 10- RIEPILOGO

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

Non essendo il bene suddivisibile in più lotti, non necessita il riepilogo del valore di stima, per il quale si rimanda al precedente punto 9.

### 11- TABELLA RIEPILOGATIVA

11. L'esperto dovrà allegare alla relazione: **una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato;**

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;  
-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

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

### 12- DEPOSITO

12. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 45 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 depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredato di foto, documenti, ecc) ed una copia epurata; **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 risposto a tutti i quesiti posti dal Sig. Giudice Dott.ssa Lucia Schiavetti, 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.



Vincenzo Rinaldi  
Architetto

Dichiara di aver già inviato tramite piattaforma P.C.T. Copia integrale e copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla Privacy, con Allegati, Foto e tavole rappresentative.

Inoltre il sottoscritto consegna presso la Cancelleria del sig. Giudice, così come richiesto ai punti 13 e 14 del verbale di giuramento:

- 1) Copia Integrale cartacea, corredata di foto e documenti;
- 2) Copia Epurata, corredata di foto e documenti;
- 3) Oltre al CD contenente tutto quanto presentato in forma cartacea, con documenti non correggibili e una copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla Privacy, con foto e documenti.

Il CTU si impegna altresì 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.

.....

Firenze, 18 Dicembre 2015





### 13- *Elenco Allegati*

#### **Allegati I- Verbali, Comunicazioni, Certificati**

- 1- *Comunicazione alle parti di nomina CTU e data sopralluogo*
- 2- *Verbale del sopralluogo del 26/02/2015*
- 3- *Richiesta di Autorizzazione di Abitare l'immobile*
- 4- *Atto di Compravendita del Notaio Dott. Corrado Arangio di Castelfiorentino, Rep. 22.569, Racc. 7.435 del 23/05/2002*
- 5- *Certificati contestuali e di residenza*
- 6- *Stralcio Pratica DIA 81/2002*
- 7- *Dichiarazione Conformità Impianti*
- 8- *Stralcio PRG – Utoe 1*
- 9- *Visura storica immobile*
- 10- *Estratto di mappa catastale, Comune di Castelfiorentino*
- 11- *Planimetria catastale Abitazione e Annessi*

#### **ALLEGATI II- Elaborati grafici di Rilievo**

*Sopralluogo del 26 Febbraio 2015:*

Tav. 1 – Pianta civile Abitazione e Pertinenze con punti di vista foto

#### **ALLEGATI III- Documentazione Fotografica**

Inserto Foto 1 – Immobile per civile Abitazione e Pertinenze

#### **ALLEGATI-IV- Tabella Riepilogativa**

*Richiesta di Autorizzazione di Abitare l'immobile*

# Tribunale di Firenze

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 784/13

Procedente: [REDACTED] [REDACTED]  
Avv. Fabio Nannotti (c/o Avv. Bernardo Neto)

Esecutati: [REDACTED] [REDACTED] + [REDACTED] [REDACTED]

Giudice Esecutore: Dott.ssa Lucia Schiaretti

C.T.U.: Arch. Vincenzo Rinaldi

### Indice generale

a) PREMESSA- Verbale di Giuramento.....	2
b) COMUNICAZIONI DEL CTU.....	6
c) ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE DEL CTU.....	6
d) SINTESI CRONOLOGICA.....	7
1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	10
2- ATTO DI PIGNORAMENTO.....	12
3- ATTO DI PROVENIENZA.....	13
4- DESCRIZIONE DEI BENI.....	14
5- STATO DI POSSESSO.....	19
6- FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	20
7- FORMALITA' DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI.....	20
8- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	21
9- VALORE DELL'IMMOBILE.....	23
9bis- REGIME IMPOSITIVO.....	26
10- RIEPILOGO.....	26
11- TABELLA RIEPILOGATIVA.....	26
12- DEPOSITO.....	26
13- Elenco Allegati.....	28

Firenze, 18 Dicembre 2015





**a) PREMESSA- Verbale di Giuramento**

Con provvedimento del 17 Dicembre 2014 il signor Giudice Esecutore, Dott.ssa Lucia Schiaretti 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.

La comunicazione è pervenuta il 13/01/2015; il sottoscritto Arch. Vincenzo Rinaldi ha accettato l'incarico inviando tramite pec la Dichiarazione di Accettazione dell'Incarico Conferito, il 16/01/2015.

Al conferimento dell'incarico era allegato il Verbale di Giuramento dell'Esperto, con il Quesito posto:

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 **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto**, 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 precedente 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 con le seguenti regole di base:
 
  - a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, **inviano anche il Foglio notizie per la parte esecutata**;
  - 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**, 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 C.T.U. ed al più presto depositate in Cancelleria.*



- 4) *di avvertire immediatamente il creditore precedente e questo Giudice, allo scopo di valutare l'anticipazione della nomina di un custode in persona di soggetto diverso dal debitore:*
  - a) *in caso di impossibilità o difficoltà di accesso all'immobile e di provvedere nel caso all'uso della Forza Pubblica come da successiva autorizzazione;*
  - b) *in caso di esistenza di contratti di locazione in corso o di occupazione senza titolo.*
- 5) *Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" 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;*
- 6) *di ricevere dal debitore esecutato persona fisica che abita l'immobile eventuale richiesta di essere autorizzato ad abitare l'immobile, ex art. 560 c.p.; tale istanza dovrà essere depositata in cancelleria, a parte, al più tardi al momento della consegna dell'elaborato, unitamente ad una dichiarazione in ordine all'opportunità di mantenere il debitore nella detenzione dell'immobile (indicare, in particolar modo, se il debitore ostacola le operazioni).*
- 7) *Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;*

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: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi 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;*
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, 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;*
5. *provvedere a riferire 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 specifici-*



ca 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;

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 comproprietà;

8. 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. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

9. indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili similari (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),
- il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi): **in linea di massima, la riduzione si attesterà sul 10%-15%, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate dal CTU;**

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;



9. bis. 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;
10. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
11. L'esperto dovrà **allegare** alla relazione:  
**una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato;**  
-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;  
-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).
12. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 45 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 depositare in cancelleria, **successivamente al deposito per via telematica**, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; **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 la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.**

13. **presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

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;**  
**designa**

*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<sup>1</sup>.*

<sup>1</sup> *(Per l'accesso si seguiranno le seguenti regole di base):*

- a) avvisare con raccomandata A/R il debitore della data e ora del sopralluogo;
- 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 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;
- d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concor-



dando 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 C.T.U. ed al più presto depositate in Cancelleria.
- 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**
- E) **dispone accounto a titolo di fondo spese di € 500,00, da porsi a provvisorio carico del creditore precedente;**
- F) **precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.**

Il Giudice poneva il termine per il deposito della perizia l'8 Gennaio 2016, e rinviava per l'ulteriore corso all'udienza del **18 Febbraio 2016** alle ore 11,20.

### b) COMUNICAZIONI DEL CTU

Come indicato al punto 2) il sottoscritto ha inviato comunicazioni scritte al creditore ed al debitore agli indirizzi risultanti agli atti, dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, tramite Raccomandate A/R il 23/01/2015 (All. 1).

E' stata consegnata anche copia della Richiesta di Autorizzazione di Abitare l'immobile (All. 3).

Come indicato al punto 5), il sottoscritto ha inviato ai debitori il **Foglio Notizie per la parte Esecutata**.

### 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.**

Come ordinato 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), ed ha provveduto ad acquisire copia del titolo di provenienza del bene, redatto dal Notaio Dott. Corrado Arangio ([All. 4](#)).

#### d) SINTESI CRONOLOGICA

Per una più facile comprensione della correlazione degli eventi riguardanti gli atti ascritti alla parte esecutata, riferiti ai beni immobili (abitazione ed annessi) in Castelfiorentino, li abbiamo raccolti nella seguente sintesi cronologica:

- 07/02/2002 **Pratica Edilizia 81/2002** presentata il 07/02/2002, per Modifiche interne in civile abitazione;
- 23/05/2002 **Atto di Compravendita** del Notaio Dott. Corrado Arangio di Castelfiorentino, Rep. 22.569, Racc. 7.435 del 23/05/2002, registrato il 7 Giugno 2002 ad Empoli al numero 1554 ser. 1V, trascritto a Volterra l'11/06/2002 art. 3528 al numero 5095,  
*A favore di [REDACTED] (nato a Carini (PA) il 15 Aprile 1982, C. F.: [REDACTED]  
[REDACTED]), di stato libero, e [REDACTED] (nata a Carini (PA) il 16 Aprile 1984, C. F.: [REDACTED], di stato libero, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno della piena proprietà;*  
*contro [REDACTED] (nato a Caivano (NA) il 12 Maggio 1965, C. F.: [REDACTED], coniugato ed in regime di separazione dei beni, per la piena ed esclusiva proprietà (1/1)*  
Relativo alla piena proprietà delle seguenti porzioni del vetusto fabbricato, in regime di condominio, posti nel Comune di Castelfiorentino (FI), Via P. Neri, 13, e precisamente:  
a) **Appartamento di civile abitazione** posto al piano primo, con da atrio e scala condominiale e con porta di fronte per chi sale, composto di ingresso – disimpegno, due vani a destra con affacci sulla via; cucina, servizio igienico ed una camera con affacci su corte interna, corridoio di disimpegno che termina in un locale buio con ripostiglio; alle coerenze di: affacci, parti condominiali su più lati, salvo se altri;  
b) **Locale di sgombero**, posto al piano terreno, della superficie di circa 40 mq, con ingresso dall'atrio condominiale e da pertinenziale corte interna, su cui insiste un piccolo ripostiglio ed il pozzo; alle coerenze di parti condominiali, distacchi su più lati, salvo se altri.  
Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino le dette unità sono distinte nel Foglio 52, -Part. 211, Sub. 501, Via Pompeo Neri n. 13, P. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, rendita catastale Euro 360,23 – rendita proposta; -Part. 211, Sub. 500, Via Pompeo Neri n. 13, P. T, cat. C/2, cl. 1, 40 mq, rendita catastale Euro 66,11 – rendita proposta.  
Provenienza da acquisto con decreto del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale civile di Firenze in data 26/10/2001 cron. 1811, rep. 362 registrato a Firenze il 31/10/2001 al n. 11422, trascritto a Volterra il 16/11/2001 all'art. 5560 n. 8230. Il possesso giuridico ed il materiale godi-



mento degli immobili in contratto sono già stati trasferiti alla parte acquirente per tutti gli effetti onerosi.

Ai sensi e per gli effetti della L. 28/02/1985 n. 47 la parte venditrice dichiara che *la costruzione dell'edificio comprendente i locali oggetto del presente atto è stata iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967, ... e che dopo tale data le unità non hanno subito interventi edilizi o modifiche eccezionali fatta per la ristrutturazione interna dell'appartamento, giusta Denuncia di Inizio Attività rilasciata in data 07 Febbraio 2002 prot. n. 1528/2002, pratica n. 81/2002.*

Segnatamente garantisce la parte venditrice essere quanto qui ceduto pienamente conforme alla normativa edilizia ed urbanistica vigente, con la precisazione, in difetto, di rilevare senz'altro indenne la parte acquirente da ogni e qualsiasi responsabilità, onere e spesa futura. (All. 4)

23/05/2002 **Ipoteca volontaria**, del 23/05/2002, a garanzia di mutuo fondiario in ordine ad atto pubblico ai rogiti del Notaio dott. Corrado Arangio, Rep. n. 22570/7436, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra l'11/06/2002, n. 5096/1035;

a Favore di [REDACTED] spa con sede a Firenze (C.F.: 00470800483); Contro [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno; gravante sulle unità immobiliari in oggetto, a garanzia di un mutuo fondiario da detta Banca ai medesimi per un importo totale di **Euro 230.000,00**, importo capitale Euro 115.000,00 per una durata di 20 anni.

28/02/2008 **Ipoteca legale**, del 28/02/2008, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra ai nn. 1804/352, per atto Equitalia Cerit spa n. 349911/41 di rep. del 30/01/2008

a Favore di Equitalia Cerit spa con sede in Scandicci (FI), c.f.: 05141390483 (domicilio ipotecario eletto: Equitalia Cerit spa, Via Pantin 1 -Scandicci);

Contro [REDACTED]; grava la quota di 1/2 delle unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale **€ 31.006,04**, importo capitale € 15,503,02.

08/11/2013 **Pignoramento immobiliare**, del 08/11/2013, in ordine ad atto di prechetto debitamente notificato il 02/10/2013, formalità trascritta all'Agenzia Entrate di Pisa – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 17/12/2013, Reg. Gen. 8304, Reg. Part. n. 6003;

a Favore di [REDACTED] con sede a Siena (C.F.: 00884060526);

Contro [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]), titolari dei diritti di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno, e quindi complessivamente dei diritti di piena proprietà pari all'intero 1/1.

Fabbricati: In Comune di Castelfiorentino, alla Via P. Neri n. 13,  
Appartamento di civile abitazione posto al piano primo, composto di quattro vani, servizio igienico ed accessori; alle coerenze di: affacci, parti con-



dominiali su più lati, ssa. Al NCEU del Comune di Castelfiorentino al F. 52, Part. 211, Sub. 501, cat. A/3;

Locale di sgombro, posto al piano terreno, della superficie di circa 40 mq, con pertinenziale corte interna; alle coerenze di: parti condominiali, distacchi su più lati, ssa; Al NCEU del Comune di Castelfiorentino al F. 52, Part. 211, Sub. 500, cat. C/2;

Nella sez. D della nota di trascrizione si legge che *"Non risultano pubblicati precedenti pignoramenti"*.

Richiedente: Avv. Fabio Nannotti di Pistoia. Il preceitto è stato notificato il 02/10/2013, per la complessiva somma di **Euro 99.415,40** (Euro novantanovemilaquattrocentoquindici/40) oltre interessi di mora sino al saldo ed oltre € 54,46 per spese di notifica del predetto atto di preceitto ed oltre le spese della presente procedura esecutiva spese.

17/12/2013

**Verbale di Pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità immobiliare di Volterra in data 17/12/2013 ai nn.8304/6003, atto Ufficiale Giudiziario di Firenze n. 15140 di rep..del 08/11/2013, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con sede in Siena, c.f.: 00884060526, contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno, gravante sulle unità immobiliari in oggetto.

08/11/2013

**Pignoramento immobiliare**, del 08/11/2013, in ordine ad atto di preceitto debitamente notificato il 02/10/2013, formalità trascritta all'Agenzia Entrate di Pisa – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 17/12/2013, Reg. Gen. 8304, Reg. Part. n. 6003;

a Favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede a Siena (C.F.: 00884060526);

Contro [REDACTED] (C. F.: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) e [REDACTED] (C. F.: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]).

Nella sez. D della nota di trascrizione si legge che *"Non risultano pubblicati precedenti pignoramenti"*.

Richiedente: Avv. Fabio Nannotti di Pistoia. Il preceitto è stato notificato il 02/10/2013, per la complessiva somma di **Euro 99.415,40** (Euro novantanovemilaquattrocentoquindici/40) oltre interessi di mora sino al saldo ed oltre € 54,46 per spese di notifica del predetto atto di preceitto ed oltre le spese della presente procedura esecutiva spese.

08/01/2014

**Richiesta al Tribunale di disporre la vendita dei beni**, di cui all'atto di pignoramento immobiliare, dell'Avv. Fabio Nannotti.

14/02/2014

Deposito **Richiesta ammissione della** [REDACTED] [REDACTED], del 27/01/2014, a partecipare alla distribuzione del prezzo che sarà ricavato dalla vendita dei beni immobili dedotti in espropriazione con il procedimento esecutivo immobiliare in oggetto, in sede ipotecaria pari a **€ 28.049,29** oltre interessi di mora al tasso legale, attualmente dell'1% dal 03/05/2013 sino al saldo su € 28.049,29 nonché per spese e compensi difensivi del presente interven-



to e successive nella misura che sarà liquidata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione.

a Favore di [REDACTED] con sede a Siena (C.F.: 00884060526);

Contro [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]).

Richiedente: Avv. Fabio Nannotti di Pistoia. L'importo della somma di € 28.049,29, credito calcolato al 02/05/2013, dipendente dal saldo debitore del 'conto di finanziamento' n. 10428,35 accessorio al contratto di mutuo n. 61679,84 del 23/05/2002, conto di finanziamento aperto a seguito di rinegoziazione ai sensi dell'art. 3 del DL 27/05/2008 n. 93, oltre interessi di mora al tasso legale, attualmente dell'1% dal 03/05/2013 ... Il suindicato credito, derivante dalla rinegoziazione del mutuo suddetto, è garantito dall'ipoteca iscritta all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Prov. di Pisa – Sez. Distaccata di Volterra in data 11/06/2002, Reg. Gen. n. 5096 e Reg. Part. n. 1035, a garanzia del credito derivante dal mutuo stesso.

- 26/02/2015 **Sopralluogo** del CTU nei beni oggetto del procedimento (abitazione e locale di sgombero) in Castelfiorentino, Via Pompeo Neri, 13 -P1-PT ([All. 2](#))
- 04/03/2015 **Domanda al Tribunale di partecipare alla distribuzione** del prezzo ricavato dalla vendita dei beni espropriati, con riserva di quantificare l'ammontare degli interessi di mora maturati, oltre le spese, diritti ed onorari, da parte di **Equitalia Centro spa**, creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma **€ 11.301,64** per tributi, interessi di mora, spese e compensi ([Ipoteca del 30/01/2008](#) – Gen. 1804, Part. 352, € 15.503,02).
- 04/03/2015 **Domanda al Tribunale di partecipare alla distribuzione** del prezzo ricavato dalla vendita dei beni espropriati, con riserva di quantificare l'ammontare degli interessi di mora maturati, oltre le spese, diritti ed onorari, da parte di **Equitalia Centro spa**, creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma **€ 3.632,36** per tributi, interessi di mora, spese e compensi.
- 21/04/2015 **Accesso agli atti** del CTU presso il Comune di Castelfiorentino per visura progetti.

## 1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi 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;*

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

L'intera proprietà dei beni oggetto del pignoramento è **in giusto conto**.

Porzioni di Fabbricato costituiti da **civile Abitazione** al piano primo, e **Magazzino** al piano terra, posti nel Comune di Castelfiorentino, in Via Pompeo Neri, 13. Al NCEU del Comune di Castelfiorentino  
al F. 52, Part. 211, Sub. 501, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 360,23;  
al F. 52, Part. 211, Sub. 500, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 40 mq, Rendita € 66,11.

Il fabbricato è così censito a seguito di

-classamento della denuncia a variazione n. 16058.1/2003 del 10/11/2003, in atti dal giorno 10/11/2003 prot. n. 348763 (Variazione di Classamento);

-variazione n. 5949.1/2002 del 10/05/2002, in atti dal giorno 10/05/2002 prot. n. 159704 (Meglio Rappresentazione grafica).

--variazione n. 5951.1/2002 del 10/05/2002, in atti dal giorno 10/05/2002 prot. n. 159734 (Diversa distribuzione degli spazi interni- Ristrutturazione).

-Atto pubblico /Compravendita) del 23/05/2002, trascrizione n. 3528.1/2002 in atti dal 12/06/2002, Rep. n. 22569 Rogante Notaio Corrado Arangio;

-Sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria) del 12/11/2001, Voltura n. 449076.1/2001 in atti dal 28/01/2002, prot. n. 35803, Rep. n. 362; Rogante Tribunale di Firenze. Registrazione: Decreto di Trasferimento.

**-Confini:** Via Pompeo Neri, affacci, parti condominiali su più lati, salvo se altri.

I dati riportati **corrispondono** con quelli del pignoramento.

#### 1.2 Univoca individuazione dei beni

I beni oggetto di pignoramento qui trattato, specificamente la civile abitazione con locali accessori, **sono correttamente identificati** con la planimetria catastale esistente e con gli estratti di mappa depositati in catasto.

Anche i soggetti esecutati corrispondono con gli intestatari della documentazione catastale depositata e consultata.

Sono stata invece individuata una difformità sulla sagoma della pianta dell'abitazione, così come raffigurata nella pratica 81/2002 depositata in Comune ([All. 6](#)).

#### 1.3 Aggiornamento in caso di difformità catastali sostanziali



L'estratto di mappa Catastale depositata agli atti corrisponde allo stato dei luoghi, per cui non si è proceduto ad eseguire alcun aggiornamento (All. 11).

## 2- ATTO DI PIGNORAMENTO

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.....);

### 2.1 *Estremi dell'atto di pignoramento*

**Pignoramento immobiliare**, del 08/11/2013, in ordine ad atto di precezzo debitamente notificato il 02/10/2013, formalità trascritta all'Agenzia Entrate di Pisa – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 17/12/2013, Reg. Gen. 8304, Reg. Part. n. 6003;

a Favore di [REDACTED] con sede a Siena (C.F.: 00884060526);

Contro [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C. F.: [REDACTED])  
[REDACTED].

Nella sez. D della nota di trascrizione si legge che “*Non risultano pubblicati precedenti pignoramenti*”.

Richiedente: Avv. Fabio Nannotti di Pistoia. Il precezzo è stato notificato il 02/10/2013, per la complessiva somma di **Euro 99.415,40** (Euro novantanove mila quattrocentoquindici/40) oltre interessi di mora sino al saldo ed oltre € 54,46 per spese di notifica del predetto atto di precezzo ed oltre le spese della presente procedura esecutiva spese.

Si ricorda che, successivamente al deposito dell'Atto di Pignoramento, sono state presentate al Tribunale di Firenze le seguenti richieste di partecipazione:

14/02/2014 Deposito **Richiesta ammissione della** [REDACTED], del 27/01/2014, a partecipare alla distribuzione del prezzo che sarà ricavato dalla vendita dei beni immobili dedotti in espropriazione con il procedimento esecutivo immobiliare in oggetto, in sede ipotecaria pari a **€ 28.049,29** oltre interessi di mora al tasso legale, attualmente dell'1% dal 03/05/2013 sino al saldo su € 28.049,29 nonché per spese e compensi difensivi del presente intervento e successive nella misura che sarà liquidata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione.

a Favore di [REDACTED] con sede a Siena (C.F.: 00884060526);

Contro [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]).

Richiedente: Avv. Fabio Nannotti di Pistoia. L'importo della somma di € 28.049,29, credito calcolato al 02/05/2013, dipendente dal saldo debitore del 'conto di finanziamento' n. 10428,35 accessorio al contratto di mutuo n. 61679,84 del 23/05/2002, conto di finanziamento aperto a seguito di rinegoziazione ai sensi dell'art. 3 del DL 27/05/2008 n. 93, oltre interessi di mora al tasso legale, attualmente dell'1% dal 03/05/2013 ... Il suindicato



credito, derivante dalla rinegoziazione del mutuo suddetto, è garantito dall'ipoteca iscritta all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Prov. di Pisa – Sez. Distaccata di Volterra in data 11/06/2002, Reg. Gen. n. 5096 e Reg. Part. n. 1035, a garanzia del credito derivante dal mutuo stesso.

il 04/03/2015

**Domanda al Tribunale di partecipare alla distribuzione** del prezzo ricavato dalla vendita dei beni espropriati, con riserva di quantificare l'ammontare degli interessi di mora maturati, oltre le spese, diritti ed onorari, da parte di **Equitalia Centro spa**, creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma **€ 11.301,64** per tributi, interessi di mora, spese e compensi (Ipoteca del 30/01/2008 – Gen. 1804, Part. 352, € 15.503,02).

il 04/03/2015

**Domanda al Tribunale di partecipare alla distribuzione** del prezzo ricavato dalla vendita dei beni espropriati, con riserva di quantificare l'ammontare degli interessi di mora maturati, oltre le spese, diritti ed onorari, da parte di **Equitalia Centro spa**, creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma **€ 3.632,36** per tributi, interessi di mora, spese e compensi.

L'atto di Pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene indiviso, di comproprietà dei signori [REDACTED] (per la quota di  $\frac{1}{2}$ ) e [REDACTED] (per la quota di  $\frac{1}{2}$ ). Dalla documentazione consultata non sono emersi altri diritti reali.

### 3- ATTO DI PROVENIENZA

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

I beni sopra indicati sono di proprietà di [REDACTED], nato a Carini (PA) il 15/04/1982, Cod. Fisc.: [REDACTED], e [REDACTED], nata a Carini (PA) il 16/04/1984, Cod. Fisc.: [REDACTED], comproprietari in ragione della **quota indivisa di 1/2 ciascuno** del diritto di piena proprietà.

I beni sono pervenuti ai signori [REDACTED] e [REDACTED] dal signor [REDACTED] (nata a Caivano (NA) il 12/05/1965) con **Atto di compravendita**, al rogito del Notaio Dott. Corrado Arangio Rep. 22569/7435 del 23/05/2002, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa (ora Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio) l'11/06/2002 al n. 5095/3528, per la piena proprietà di **1/1 della proprietà indivisa**, relativa al compendio specificato al punto 1 precedente.

L'unità censita al **F. 52, Part. 211, Sub. 501** è così distinta per variazione del 10/05/2002 n. 5951 .1/2002 della precedente unità immobiliare censita al F. 52, Part. 208/5=211/2, A/5 di vani 4, così distinta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'unità immobiliare censita al F. 52, Part. 211/500 è così distinta per variazione del 10/05/2002 n. 5949 .1/2002 della precedente unità immobiliare censita al F. 52, Part. 208/6=211/1, C/2 di 73 mq, così distinta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.



Per decreto di trasferimento immobili, atto del Tribunale di Firenze Rep. n. 1811/2001 del 26/10/2001, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra del 16/11/2001 ai nn. 8230/5560 le unità immobiliari distinte al F. 52, Part 208/5=211/2 e Part. 208/6=211/1 di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] venivano trasferite al sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), che acquistava in regime di separazione dei beni. [REDACTED]

Anteriormente al ventennio le unità distinte al F. 52, Part. 208/5=211/2 e al F. 52, Part. 208/6=211/1 erano di proprietà dei signori [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), che avevano acquistato, in regime di comunione legale dei beni, da [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), con atto di compravendita del Notaio Dott. Arangio Rep. n. 6518/1526 del 06/12/1989, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 23/12/1989 n. 7803/5625.

Al sig. [REDACTED] i beni erano giunti in comproprietà per successione al sig. [REDACTED], denuncia di successione registrata a Castelfiorentino al n. 43 vol. 143; atto di divisione Notaio Dott. Mosca del 05/04/1978, Rep. n. 20310/5259, registrato ad Empoli il 13/04/1978 al n. 1523 vol. 164, trascritto a Volterra il 14/04/1978 all'art. 1503 n. 1878 vol. 1325. ([Agli atti](#)).

Nella certificazione ipocatastale, il Notaio Dott. Omero Araldi ha accertato che il repertorio delle iscrizioni è aggiornato alla data del 03/03/2014, ed il repertorio delle trascrizioni è aggiornato alla stessa data.

Inoltre gli immobili oggetto di questa esecuzione immobiliare “... risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità ..., senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di Piano Regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

#### 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;*

##### 4.1 Descrizione dei beni

I beni indicati nell'Esecuzione Immobiliare **784/13**, così come specificato dal Provvedimento (civile Abitazione e locale di sgombero), sono stati oggetto di sopralluogo in data 26 Febbraio 2015 ([All. 2](#)). Posti nel centro storico del Comune di Castelfiorentino, in Via Pompeo Neri, nc 13, l'unità immobiliare e le sue Pertinenze sono compresi in un fabbricato secolare, composto da tre abitazioni in tre piani, più Piano Terreno con gli annessi. Il fabbricato presenta le facciate, in particolar modo quella sulla Via Neri, molto degradate. La copertura dell'edificio è in legno con manto di coppi ed embrici: anche la co-



pertura è in cattive condizioni di manutenzione, e sarà oggetto di imminente ristrutturazione (secondo le dichiarazioni del comproprietario).

### Composizione e calcolo superfici

L'Abitazione si trova al Primo Piano dell'immobile in Via Pompeo Neri, 13 -Castelfiorentino, di proprietà degli esecutati per la quota parte di 1/2 cadauno, per l'intero indiviso, ma abitato dalla famiglia dei genitori. Al Piano Terra si trova il Locale di sgombero (*Tav. 1*).

Il 26 Febbraio 2015 alle ore 9,30, con la collaborazione del Geom. Roberto Palazzo, mi sono recato presso l'immobile in oggetto, per effettuare il rilievo ed inquadrare l'esatta consistenza dei beni. Ho rilevato quanto segue:

### **Il contesto territoriale**

L'intero fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, è un immobile ad uso abitativo, inserito in un aggregato urbano coevo del centro storico cittadino, anche se si rileva la presenza di immobili edificati più recentemente. Gli edifici adiacenti hanno la stessa tipologia, numero di piani ed altezza (*Foto 1, 2, 3, 4*).

### **Il complesso immobiliare**

Il fabbricato, di quattro piani fuori terra, ha forma rettangolare allungata, irregolare sul lato Nord, ed ingloba una corte, in cui si affacciano le finestre delle camere interne delle tre abitazioni. Ha struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata di giallo chiaro, visibile solo in facciata al Piano Terra, ormai deteriorato nei piani superiori: le facciate, quella principale sulla Via Neri, ma anche quelle interne, sono in cattive condizioni di manutenzione. Dal portone in legno si accede in un lungo corridoio, a metà del quale è posizionato il vano scale con le rampe in pietra serena. In fondo al corridoio condominiale, dietro un altro portoncino, si apre l'accesso alla corte, di stessa proprietà. Nella corte si affacciano tutte le finestre delle camere interne di tutte le abitazioni.

Nella stessa corte è presente una cisterna in muratura, in planimetria catastale segnata come '**Pozzo**': secondo quanto dichiaratoci dal comproprietario, e per quanto ci è stato possibile verificare, abbiamo notato che in effetti il manufatto in muratura è in realtà una cisterna che accoglie le acque piovane provenienti dalla copertura. Infine non sono disponibili atti di denuncia al Genio Civile del pozzo. Pertanto si può definire il suddetto manufatto quale **Cisterna** di raccolta acqua piovana.

Sempre nella corte si trova un piccolo Ripostiglio, anch'esso di proprietà esclusiva. Infine, in adiacenza al Ripostiglio, c'è la porta di accesso al locale di sgombero (*Foto 6, 35, 36, 37, 38, 39*).

La copertura ha struttura in legno, con pianelle in cotto, e manto di copertura con embrici e coppi. Le grondaie ed i pluviali in facciata principale sono in rame.

### **L'Abitazione - Elementi generali**

Si tratta di una unità immobiliare, al Primo Piano dell'edificio. Nel complesso, l'abitazione si trova in buone condizioni di manutenzione, interna, essendo stata ogget-



to di recente ristrutturazione (nel 2002); esternamente invece, avrebbe bisogno di lavori di manutenzione.

Altezza interna variabile, essendo il soffitto a volte, con un massimo di 3,18 m.

Pareti esterne in mattoni intonacate e tinteggiate di colore giallo chiaro. Pareti interne tinteggiate di vari colorazioni, con effetto speciale spatalato o con mattoni lasciati a vista.

Soffitti a volta ad arco ribassato, con mattoni lasciati a vista, con un gradevole effetto estetico, tranne che per le due camere che si affacciano su Via Neri.

Pavimento in gres formato 30x30 con effetto anticato, posato in diagonale, per tutta l'abitazione, tranne che in Bagno.

Infissi: Finestre in legno di pino, senza scuri, con vetro doppio; solo le camere sulla via sono dotate di persiane in legno verniciato di verde.

Porte: in legno tamburato tipo quercia, di disegno liscio moderno, con imbotti dello stesso legno. Maniglie di disegno moderno.

Dal portoncino di ingresso si accede in un lungo **Ingresso/Corridoio** di 18,7 mq totali, che fiancheggia tutte le stanze. Il primo tratto, a forma di L, è alto 3,25. Il Corridoio passa poi in adiacenza al WC ed alla Camera 2. Infine, scendendo due gradini, termina con il locale di sgombero. La parete di quest'ultimo tratto è parzialmente intonacato e con ampia superficie in mattoni a vista ([Foto 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15](#)).

La **Camera 1** matrimoniale si affaccia sulla Via Neri. E' di 15,7 mq, con il soffitto intonacato e tinteggiato di bianco. La finestra è dotata di persiana in legno ([Foto 33, 34](#)).

Adiacente alla Camera 1 si trova un piccolo **Soggiorno** di 7,7 mq, a cui si accede da porta vetrata. Ha il soffitto h= 3,12 intonacato ([Foto 31, 32](#)).

A sinistra della porta di accesso, dietro una ampia apertura a tutta altezza, si trova la grande **Cucina** di 15,5 mq, illuminata da due finestre che si affacciano sulla corte. Nel mobile angolare trova posto la caldaia del riscaldamento. Il soffitto a volta in mattoni a vista sabbiati e stuccati, caratterizza l'intero ambiente; ha un'altezza media di 2,95 m. Le piastrelle rivestono parzialmente solo due pareti, e solo per la fascia tra basi e pensili ([Foto 16, 17, 18, 19](#)).

Attraversando una porta a vetri si passa nel corridoio che porta al **WC**, un ambiente realizzato successivamente al fabbricato originario, retto da longarine metalliche ben visibili dalla corte sottostante. Il WC è di 3,6 mq ed alto 2,66; ha le pareti rivestite con piastrelle in gres ben decorate. E' dotato di cabina doccia, lavabo su mobile, bidet e vaso con scarico a zaino. La rubinetteria è dotata di miscelatore. Una finestra sulla corte illumina e arieggia il locale ([Foto 20, 21](#)).

Scendendo due gradini del Corridoio, ci avviciniamo alla **Camera 2**, letto singolo, di 15,2 mq, con finestra sulla corte interna. Il soffitto è a volta, con mattoni a vista. L'altezza max è 2,89 m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di giallo ([Foto 22, 23](#)).

In fondo al corridoio si giunge nel **Locale di Sgombero** con uso di **Lavanderia**, di forma trapezoidale, con suggestivo soffitto voltato in mattoni a vista. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. La superficie di questo locale è di 16,0 mq, e le altezze variano da 2,05 m all'imposta, fino alla max di 2,86 m. Una piccola finestra ad altezza di 2,18 m da terra, mette in collegamento questa camera con la Camera 2, consentendo un modesto ricambio d'aria ([Foto 24, 25, 26, 27](#)).

Con accesso diretto dallo sbrutto, si trova un piccolo **Ripostiglio** di 2,1 mq, con altezza max di 2,65 m ([Foto 28, 29, 30](#)).



A completamento dei beni di proprietà oggetto di questa esecuzione immobiliare, al Piano Terra: in fondo all'ingresso a comune, chiusa da un portoncino si trova la **Corte** di proprietà degli esecutati, in cui si affacciano le finestre delle camere interne di tutte le abitazioni dell'immobile. La Corte ha una superficie scoperta di 15,2 mq. Al suo interno sono posizionate le fosse biologiche bicamerali, ed una cisterna, denominata **catastalmente Pozzo**, che in realtà raccoglie le acque piovane. E' presente anche un piccolo **Ripostiglio** di 1 mq (*Foto 6, 35, 36, 37, 38, 39*).

Da una parete adiacente al Ripostiglio, si accede al grande **Locale di Sgombero** di 39,6 mq, con pareti e soffitto a volta, tutto in mattoni a vista. Il locale è pavimentato con pavimento di cotto (*Foto 40, 41*).

### **RIEPILOGO SUPERFICI**

**Fabbricato uso civile abitazione e pertinenze, Via P. Neri, 13 -P.1° -Castelfiorentino (FI)**  
Le superfici rilevate dei singoli vani sono le seguenti:

<b>Fabbricato a civile abitazione</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Superfici rilevate mq</b>	<b>Sup. lorde mq</b>	<b>Coeff. Com m.</b>	<b>Sup. lorde Comm. mq</b>
<b>Abitazione -P. 1</b>	<i>Ingresso/Corridoio</i>	18,7		1	
	<i>Cucina</i>	15,5		1	
	<i>Camera 1(M)</i>	15,7		1	
	<i>Soggiorno</i>	7,7		1	
	<i>WC</i>	3,6		1	
	<i>Camera 2</i>	15,2		1	
	<i>Locale di sgombero</i>	16,0		1	
	<i>Ripostiglio</i>	2,1		1	
<b>Tot. P. 1</b>	<b>Tot. Superfici mq</b>	<b>94,5</b>	<b>116,8</b>	<b>1</b>	<b>116,8</b>
<b>Locali a -P T</b>	<i>Sgombero/Cantina</i>	39,6	44,8	0,5	22,4
	<i>Corte con cisterna e Ripostiglio</i>	19,7	21,1	0,5	10,55
<b>Tot. P. T.</b>	<b>Tot. Superfici mq</b>	<b>59,3</b>	<b>65,9</b>		<b>32,95</b>
<b>Tot. Sup. commerciale Abitazione e pertinenze, mq</b>					<b>149,8</b>

#### **Impianti presenti**

**L' unità immobiliare utilizzata a civile abitazione** è dotata dei seguenti impianti:

**Impianto idrico-sanitario:** l'unità abitativa è dotata di impianto idrico-sanitario, alimentata da acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia utilizzata per il riscaldamento.

Il contatore dell'acqua è posizionato all'esterno, in facciata.



**Impianto elettrico:** sottotraccia, oggetto di ristrutturazione nel 2002. Non è disponibile la certificazione ai sensi della L. 46/90.

Il contatore del gestore è situato nell'androne a comune.

**Impianto termico:** l'unità immobiliare è riscaldata autonomamente con una caldaia a tiraggio forzato (marca Fontecal), alimentata dal gas metano della rete comunale. La caldaia è posizionata in cucina. Lo scarico dei fumi è portato al tetto.

Il contatore del gas è situato nell'androne a comune.

**Impianto smaltimento acque reflue:** i liquami vengono inviati con tre differenti canalizzazioni (meteoriche, nere e saponose), nelle fosse biologiche bicamerali, poste nella corte di proprietà degli esecutati.

**Impianto telefonico:** presente con linea sotto traccia.

#### Giudizio sullo stato di conservazione

Al momento del sopralluogo del 21 Febbraio 2015, l'immobile risultava in **buone condizioni di manutenzione** per le parti interne; le parti condominiali: le facciate, compreso quelle della corte interna, erano in cattive condizioni, ed il tetto necessitava di manutenzione, a detta del comproprietario in fase di previsione.

#### 4.2 Destinazione urbanistica prevista

L'immobile di cui fa parte il bene esecutato si trova nel centro storico di Castelfiorentino, nel tessuto omogeneo della UTOE 1. Di seguito si riporta lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione ad essa relativa. Si allega anche lo stralcio della tavola di PRG (All. 8).

#### Comune di Castelfiorentino -Regolamento Urbanistico 2011 - Norme Tecniche di Attuazione

**Art. 8 Regole urbanistiche generali per i progetti di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio nel sistema insediativo con riferimento ai "tessuti urbani omogenei"**

Il Regolamento urbanistico stabilisce per ciascun immobile, sulla base dell'inserimento in uno dei "tessuti omogenei" individuati dal Regolamento urbanistico, le regole di conservazione e di trasformazione, con riferimento alle categorie d'intervento di cui all'Allegato A. Di seguito vengono riportate le regole di carattere generale valide per tutte le UTOE del sistema insediativo; nel successivo art. 9 sono riportate le regole di intervento relative al valore degli edifici, che prevalgono su quelle riferite ai tessuti, e norme finalizzate al miglioramento o alla sostituzione per gli edifici non compatibili con il contesto; nel successivo Titolo 3 – Capo I - sono stabilite ulteriori regole urbanistiche specifiche legate alle caratteristiche delle singole UTOE.

I "tessuti omogenei" indicati di seguito sono stati individuati sulla base del processo storico di formazione, delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli edifici (con particolare riferimento alla densità edilizia, alla "compattezza" dell'edificato, all'ordine dell'edificato) del rapporto fra gli edifici e la viabilità, della realizzazione sulla base di Piani di dettaglio con indicazioni planivolumetriche e tipologiche particolareggiate, della presenza di destinazioni specifiche fortemente caratterizzanti. Le possibilità di ampliamento delle singole unità abitative ed immobiliari indicate nei successivi punti relativi ai TESSUTI OMOGENEI saranno applicabili alle unità abitative esistenti o concesse alla data di adozione del R.U. Qualunque operazione di frammentazione rispetto alla situazione alla data di adozione del R.U. (12.05.2003) farà decadere la possibilità di realizzare gli ampliamenti.



*Nei Tessuti Omogenei il cambio di destinazione d'uso ad unità abitative di fondi e magazzini al piano terra, sarà consentito nei seguenti casi:*

- o per ampliare le unità abitative poste al piano primo con le quali dovranno essere funzionalmente collegate;*
- oppure per creare unità abitative indipendenti di superficie utile superiore a 60 mq.. In questo ultimo caso dovranno essere reperite aree a parcheggio privato nella misura minima di 1mq/2,5 mq di nuova superficie utile abitabile.*

*Ove risulti che tali fondi siano destinati, anche in parte, ad autorimessa, sarà in ogni caso obbligatorio reperire ulteriori aree a parcheggio privato nella misura doppia della superficie originariamente destinata a parcheggio.*

#### *T.A. CENTRI STORICI CONSOLIDATI*

*Sono i tessuti corrispondenti ai centri medioevali ed ai settori ottocenteschi immediatamente adiacenti. Sono costituiti dall'edilizia più antica formatasi su strade storiche, in prevalenza con quinte edilizie continue. Sono presenti edifici specialistici di antica origine. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, interventi DA1, DA2, DA3, DA5 di trasformazione totale, DH, E1 nei casi previsti esplicitamente nel successivo art. 9 e nelle norme specifiche per le singole UTOE del Titolo 3 Capo I. I corpi di fabbrica privi di valore, in particolare le aggiunte minori e successive agli edifici riconosciuti di valore storico ed architettonico (già classificate "superfetazioni" dal P.P.C.S. in vigore prima del R.U.) potranno essere riorganizzati con interventi di ristrutturazione e di ricollocazione con le seguenti finalità:*

- recupero di immagine con adeguamento tipologico e di finiture*
- valorizzazione degli spazi interni agli isolati*
- valorizzazione dei giardini privati*
- recupero di parametri igienici.*

*Per motivi assolutamente prevalenti di carattere igienico dovranno essere necessariamente demoliti i corpi di fabbrica che costituiscono aggiunte minori e successive e che ostruiscono chiostrine e corti con almeno un lato di larghezza inferiore a 5 ml. (valutata al netto delle superfetazioni). Dovranno essere necessariamente demoliti anche i corpi di fabbrica che costituiscono aggiunte minori e successive in aderenza agli edifici monumentali, per i quali non sia possibile una rilocalizzazione non deturante per l'immagine del monumento.*

#### 4.3 Formazione di Lotti

L'Abitazione al P.1 e le pertinenze al P.T. costituiscono un **lotto unico** non convenientemente divisibile, anche se aventi due differenti subalterni catastali.

#### **5- STATO DI POSSESSO**

5. provvedere a riferire 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;

Oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 784/13 sono i beni, così come descritto nel precedente punto 4, e come risulta dall'Atto di Compravendita del Notaio Dott. Corrado Arangio. L'abitazione, al momento del sopralluogo, era occupata dai genitori degli esecutati, senza alcun tipo di contratto (All. 3).



Pertanto, da quanto evidenziato, i beni oggetto di questa perizia in Castelfiorentino, sono considerati **liberi**.

Per accertare quale sia il nucleo familiare residente in Via Pompeo Neri, 13, e la residenza degli esecutati, abbiamo richiesto i certificati dello stato di famiglia e di residenza, attestanti i componenti delle famiglia e le loro residenze (All. 5).

Si precisa che per l'occupazione dei beni, così come risposto a nostra specifica richiesta, **non è stato stipulato nessun contratto** di locazione tra i comproprietari e loro genitori.

Relativamente alla situazione ai sensi della L. 151/75, si precisa che sia il sig. [REDACTED], sia la sig.ra [REDACTED], al momento della compravendita risultavano entrambi allo stato libero.

## 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:

- domande 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 ...);

Dalla visura degli atti depositati, aggiornati al 03/03/2014, relativamente ai soggetti di questa perizia, Non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

## 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 comproprietà;

Nella certificazione ipocatastale del 4 Marzo 2014, il Notaio Dott. Omero Araldi ha accertato che gli immobili oggetto di questa esecuzione immobiliare "... risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità ..., senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di Piano Regolatore e di qualsiasi



si natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

**Ipoteca volontaria**, del 23/05/2002, a garanzia di mutuo fondiario in ordine ad atto pubblico ai rogiti del Notaio dott. Corrado Arangio, Rep. n. 22570/7436, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra l'11/06/2002, n. 5096/1035;  
a Favore di [REDACTED] spa con sede a Firenze (C.F.: 00470800483);  
Contro [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno; gravante sulle unità immobiliari in oggetto, a garanzia di un mutuo fondiario da detta Banca ai medesimi per un importo totale di **Euro 230.000,00**, importo capitale Euro 115.000,00 per una durata di 20 anni (*Agli atti*);

**Ipoteca legale**, del 28/02/2008, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità immobiliare di Volterra ai nn. 1804/352, per atto Equitalia Cerit spa n. 349911/41 di rep. del 30/01/2008  
a Favore di Equitalia Cerit spa con sede in Scandicci (FI), c.f.: 05141390483 (domicilio ipotecario eletto: Equitalia Cerit spa, Via Pantin 1 -Scandicci);  
Contro [REDACTED]; grava la quota di 1/2 delle unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 31.006,04, importo capitale € 15,503,02.

**Pignoramento immobiliare**, del 08/11/2013, in ordine ad atto di precezzo debitamente notificato il 02/10/2013, formalità trascritta all'Agenzia Entrate di Pisa – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra il 17/12/2013, Reg. Gen. 8304, Reg. Part. n. 6003;  
a Favore di [REDACTED] con sede a Siena (C.F.: 00884060526);  
Contro [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C. F.: [REDACTED]).

Nella sez. D della nota di trascrizione si legge che *“Non risultano pubblicati precedenti pignoramenti”*.

Richiedente: Avv. Fabio Nannotti di Pistoia. Il precezzo è stato notificato il 02/10/2013, per la complessiva somma di **Euro 99.415,40** (Euro novantanove mila quattrocentoquindici/40) oltre interessi di mora sino al saldo ed oltre € 54,46 per spese di notifica del predetto atto di precezzo ed oltre le spese della presente procedura esecutiva spese.

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria, con il Decreto Bersani del 23/05/07, non è prevista nessuna spesa, salvo diverse disposizioni normative.

## 8- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

8. 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 ca-



tastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

1 Corrispondenza del bene agli atti amministrativi (comunali e catastali)

Dalla documentazione in nostro possesso, in base al rilievo effettuato il 26/02/2015, e dai contatti con i responsabili degli Uffici Tecnici del Comune di Castelfiorentino il 21/04/2015 con l'accesso agli atti, emerge che il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1800. Per quanto riguarda l'abitazione oggetto dell'esecuzione immobiliare, è stata depositata in Comune di Castelfiorentino la seguente documentazione:

**Pratica Edilizia 81/2002** presentata il 07/02/2002, per Modifiche interne in civile abitazione (All: 6);

– Non sono presenti altre pratiche, né a nome degli attuali proprietari, né a nome del precedente.

**Non è disponibile il Certificato di Abitabilità/Agibilità**, in quanto l'immobile è di antica costruzione, e non sono stati eseguiti, come da normativa, interventi tali da richiederne l'Agibilità.

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

Per quanto riguarda la Pratica Edilizia 81/2002, non si evincono diffornitità tra le opere autorizzate e quelle realizzate.

Tuttavia, dalla visura del progetto depositato, abbiamo osservato che la sagoma rappresentata nei disegni è difforme, per la forma e le dimensioni del locale buio ad uso lavanderia ed il Ripostiglio attiguo, sia a quanto rilevato, sia alla planimetria catastale allegata al contemporaneo atto di compravendita. Per questo motivo, riteniamo che si tratti di un errore grafico, scaturito in fase di rilievo progettuale. A seguito dei contatti con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelfiorentino, è emersa la necessità di regolarizzare la diffornitità, depositando una pratica di Attestazione di Conformità in Sanatoria, da parte della futura proprietà.

Per la diffornitità citata è prevista una sanzione amministrativa determinata dal Comune di Castelfiorentino al momento della presentazione della documentazione, ma che un evidente errore grafico può essere valutata in € 516,00, oltre ad € 109,00 per diritti di segreteria e bolli. Sarà da considerare anche l'onorario per prestazioni professionali.

**Riepilogo spese per Sanatoria**

Rilascio Conformità Edilizia a Sanatoria,	
Sanzione Comunale prevista	€ 516,00
Diritti di segreteria	€ 109,00
Redazione pratica del tecnico	€ 1.000,00
<b>Totale a detrarre (arrotondato)</b>	<b>€ 1.625,00</b>

Vincoli ambientali e paesaggistici

L'immobile Non si trova in Zona sottoposta ai vincoli di cui al capo II art. 142 comma 1 lettera G del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 "Codice per i beni culturali e del paesaggio".

L'Area in cui insiste il fabbricato NON ricade in zone di interesse Archeologico.

Vincolo Idrogeologico

L'Area in cui insiste il fabbricato NON è soggetta a Vincolo Idrogeologico.

**9- VALORE DELL'IMMOBILE**

9. indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:

-il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili similari (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),  
-il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi): in linea di massima, la riduzione si attesterà sul 10%-15%, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate dal CTU;

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;

I beni pignorati di cui si tratta sono così costituiti:

Unità negoziale 1, dalla **piena proprietà di 1/1** dell'intera proprietà indivisa costituita da **civile Abitazione** al piano primo, e **Magazzino** al piano terra, posti nel Comune di Castelfiorentino, in Via Pompeo Neri, 13. Al NCEU del Comune di Castelfiorentino al F. 52, Part. 211, Sub. 501, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 360,23 (Abitazione);  
al F. 52, Part. 211, Sub. 500, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 40 mq, Rendita € 66,11 (Magazzino); proprietà di [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno.

Come meglio specificato al punto 5 precedente, il bene è abitato dalla famiglia dei genitori dei comproprietari, senza nessun contratto di locazione tra i comproprietari e loro genitori, e può pertanto essere considerato **libero**, senza diritto di prelazione da parte di altri.

L'Immobile adibito a civile abitazione, identificato al punto 1 e descritto al punto 4, al momento del sopralluogo risultava **in buone condizioni di conservazione** interna, con le parti condominiali da ripristinare (facciate esterne ed interne, vano scale, copertura).

Per la valutazione dell'**Abitazione** abbiamo calcolato la Superficie convenzionale (Sc), attribuendo alla Superficie linda i **coefficienti riduttivi** seguenti relativi ad ogni

tipologia di superficie, seguendo le linee guida del DPR 138/98 e secondo gli usi e consuetudini.

Fabbricato ad uso civile Abitazione

Sup. lorda Abitazione civile Piano Primo, coeff. 1,00;

Sup. lorda Locale di Sgombero, Piano Terra, coeff. 0,50;

Sup. lorda Corte con Ripostiglio e cisterna, Piano Terra, coeff. 0,20;

Sono stati individuati i prezzi degli immobili residenziali, relativi alla localizzazione, tipologia e stato di conservazione, ricavati sul territorio e dal bollettino dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dati disponibili riferiti al primo semestre 2015, mediandoli con i valori di mercato reperiti in loco.

9.a - Valore di mercato

Abitazione, Via Pompeo Neri, 13 – Castelfiorentino (FI)

Superfici commerciali

Sup. lorda abitazione (116,8 mq x coeff.1,00)=	116,8 mq
Sup. lorda Locale di Sgombero (44,8 mq x coeff. 0,50)=	22,4 mq
Sup. lorda Corte + Rip. e cisterna (21,1 mq x coeff. 0,20)=	4,2 mq
<b>Tot. Sup. lorda commerciale abitazione</b>	<b>143,4 mq</b>

La valutazione degli immobili residenziali nella zona centrale (B3 dell'Osservatorio Immobiliare), riferita alla tipologia di Abitazioni di tipo civile, e considerando la stato di fatto, è la seguente:

Valore min.	Euro 1.200,00 /mq
Valore max.	Euro 1.800,00 /mq
<b>Valore assegnato</b>	<b>Euro 1.350,00 /mq</b>

Valore di mercato Abitazione piena prapr. 1/1, libera, arrotondato =  
Euro 1.350,00 x 143,4 mq=  
Euro 193.590,00 (Euro centonovantatremilacinquecentonovanta/00)

Riduzione presunta per sanzioni per difformità da sanare= Euro 1.625,00=  
(Euro milleseicentoventicinque/00)

Valore di mercato Abitazione+annessi, piena prapr. 1/1, libero =  
Euro 193.590,00-1.625,00=  
Arrotondato Euro 192.000,00 (Euro centonovantaduemila/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 di 1/1 del bene libero.



9.b - Valore a base d'asta

Tenendo conto dei meccanismi d'asta che non agevolano gli eventuali acquirenti, le difficoltà di visita del bene, e le dimensioni del lotto, si considera il seguente coefficiente riduttivo:

**Riduzione 10%** considerando le modalità di pagamento delle vendite all'asta che non agevolano possibili acquirenti, (Euro 193.590,00 x 10% a detrarre: Euro 19.359,00 (Euro diciannovemilarecentocinquantanove/00)

**Riduzione presunta per sanzioni per difformità da sanare** = Euro 1.625,00 = (Euro milleseicentoventicinque/00)

**Valore a base d'asta piena proprietà 1/1, libero, arrotondato**  
(€ 193.590,00-19.359,00-1.625,00)=  
**Euro 172.600,00** (Euro centosettantaduemilaseicento/00)

**Tabella riepilogativa calcolo valutazione immobiliare (Valori arrotondati)**

	Sup. lorda mq	Coeff.	Tot. Sup. comm.
<b>Fabbricato di civile Abitazione</b>			
Sup. lorda abitazione P1	116,8	1,0	116,8
Sup. lorda Loc. sgombero PT	44,8	0,5	22,4
Sup. lorda Corte con Rip. e cisterna PT	21,1	0,2	4,2
<b>Totale Superficie Convenzionale</b>			<b>143,4</b>
Valore min. Euro/mq			1200
Valore max. Euro/mq			1.800,00
<b>Valore assegnato Euro/mq</b>			<b>1.350,00</b>
<b>Valore di mercato, piena proprietà 1/1</b>	<b>143,4</b>		<b>193.590,00</b>
<b>Abitazione con pertinenze, Libera</b>			
<b>Riduzione per vendita all'asta</b>		0,1	19.359,00
<b>Riduzione per sanzioni presunte per difformità da sanare</b>			1.625,00
<b>Valore Totale Abitazione civile P1 con pertinenze PT -Arrotondato</b>			<b>172.600,00</b>

9.c - Compendio Pignorato

*Il compendio pignorato (abitazione civile al P1 e le pertinenze al PT) non è convenientemente divisibile in natura.*



### 9bis- REGIME IMPOSITIVO

9. bis. 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;

Trattandosi di beni intestati a privati, la vendita **non è soggetta ad I.V.A.**

### 10- RIEPILOGO

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

Non essendo il bene suddivisibile in più lotti, non necessita il riepilogo del valore di stima, per il quale si rimanda al precedente punto 9.

### 11- TABELLA RIEPILOGATIVA

11. L'esperto dovrà allegare alla relazione: **una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato;**

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;  
-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

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

### 12- DEPOSITO

12. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 45 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 depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredato di foto, documenti, ecc) ed una copia epurata; **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 risposto a tutti i quesiti posti dal Sig. Giudice Dott.ssa Lucia Schiavetti, 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.



Dichiara di aver già inviato tramite piattaforma P.C.T. Copia integrale e copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla Privacy, con Allegati, Foto e tavole rappresentative.

Inoltre il sottoscritto consegna presso la Cancelleria del sig. Giudice, così come richiesto ai punti 13 e 14 del verbale di giuramento:

- 1) Copia Integrale cartacea, corredata di foto e documenti;
- 2) Copia Epurata, corredata di foto e documenti;
- 3) Oltre al CD contenente tutto quanto presentato in forma cartacea, con documenti non correggibili e una copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla Privacy, con foto e documenti.

Il CTU si impegna altresì 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.

.....

Firenze, 18 Dicembre 2015

**ASTAlegale.net**





### 13- *Elenco Allegati*

#### **Allegati I- Verbali, Comunicazioni, Certificati**

- 1- *Comunicazione alle parti di nomina CTU e data sopralluogo*
- 2- *Verbale del sopralluogo del 26/02/2015*
- 3- *Richiesta di Autorizzazione di Abitare l'immobile*
- 4- *Atto di Compravendita del Notaio Dott. Corrado Arangio di Castelfiorentino, Rep. 22.569, Racc. 7.435 del 23/05/2002*
- 5- *Certificati contestuali e di residenza*
- 6- *Stralcio Pratica DIA 81/2002*
- 7- *Dichiarazione Conformità Impianti*
- 8- *Stralcio PRG – Utoe 1*
- 9- *Visura storica immobile*
- 10- *Estratto di mappa catastale, Comune di Castelfiorentino*
- 11- *Planimetria catastale Abitazione e Annessi*

#### **ALLEGATI II- Elaborati grafici di Rilievo**

*Sopralluogo del 26 Febbraio 2015:*

Tav. 1 – Pianta civile Abitazione e Pertinenze con punti di vista foto

#### **ALLEGATI III- Documentazione Fotografica**

Inserto Foto 1 – Immobile per civile Abitazione e Pertinenze

#### **ALLEGATI-IV- Tabella Riepilogativa**

*Richiesta di Autorizzazione di Abitare l'immobile*