

# TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

---

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

### R.G. Esecuzione Immobiliare n. 358/2022

promossa da: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

contro: \*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.sa Giovanna Mazza**



## Sommario

<b>1.0 - PREMESSE .....</b>	<b>3</b>
<b>2.0 - QUESITO .....</b>	<b>3</b>
<b>3.0 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1 – Corrispondenze .....</b>	<b>9</b>
<b>4.0 – VERIFICA ATTI.....</b>	<b>9</b>
<b>4.1 - Estremi atto di pignoramento .....</b>	<b>9</b>
<b>4.2 - Estremi atto di provenienza.....</b>	<b>9</b>
<b>5.0 – DESCRIZIONE DEI BENI.....</b>	<b>9</b>
<b>5.1 - Caratteristiche e descrizione delle unità immobiliari .....</b>	<b>10</b>
<b>5.2 - Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale     vigente .....</b>	<b>13</b>
<b>5.3 – Verifica dell’esistenza dei diritti di impianto .....</b>	<b>13</b>
<b>6.0 – STATO DI POSSESSO DELL’IMMOBILE .....</b>	<b>13</b>
<b>7.0 – VERIFICA FORMALITA’ CC.RR.II. ....</b>	<b>13</b>
<b>8.0 – SPESE CONDOMINIALI.....</b>	<b>14</b>
<b>9.0 – VERIFICA DELLA CONFORMITA’ URBANISTICA E CATASTALE .....</b>	<b>14</b>
<b>9.1 – Verifica della conformità urbanistica .....</b>	<b>14</b>
<b>9.2 – Verifica della conformità catastale.....</b>	<b>15</b>
<b>10.0 – VALORE DI MERCATO .....</b>	<b>15</b>
<b>10.1 – Comparabili.....</b>	<b>17</b>
<b>10.2 – Valori OMI .....</b>	<b>18</b>
<b>10.2 – Superficie commerciale.....</b>	<b>19</b>
<b>11.0 – PREZZO BASE D’ASTA.....</b>	<b>20</b>
<b>12.0 – APPETIBILITA’ DEL BENE .....</b>	<b>20</b>
<b>12.1 – Divisibilità del bene .....</b>	<b>20</b>
<b>12.2 – Regime impositivo della vendita .....</b>	<b>20</b>
<b>13.0 – RIEPILOGO LOTTI .....</b>	<b>20</b>



## 1.0 - PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Alberto Giustini, nato a Firenze il 11/09/1967, codice fiscale GST LRT 67P11 D612F, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n. 3650/12, e con studio in Firenze, Via Incontri 10, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura sopra citata dalla Dott.sa Giovanna Mazza, e dopo aver inviato l'accettazione dell'incarico, con il giuramento di rito, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali.

Per rispondere compiutamente al quesito sono stati effettuati sopralluoghi ai beni oggetto di perizia, previa comunicazione dell'inizio operazioni peritali a mezzo lettera raccomandata AR spedita alla parte esecutata il 27/04/2023, al creditore procedente a mezzo lettera raccomandata AR spedita il 29/04/2023 ed a mezzo mail pec del 29/04/2023 al legale del procedente, ed infine all'Istituto Is.Ve.G. s.r.l., riportanti l'inizio di dette operazioni fissate per il giorno **16/05/2023** alle ore **9:30** presso l'immobile ed il foglio notizie per la parte esecutata. (allegato n. 1).

Nella data del 16/05/2023, alle ore 9:30, insieme al custode nominato non è stato possibile effettuare l'accesso alle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, per assenza della moglie e del figlio dell'esecutato, residenti nell'appartamento: è stato pertanto lasciato avvivo, sulla porta di accesso all'appartamento, di contattare con urgenza il sottoscritto CTU o l' Is.Ve.G. s.r.l, per poter fissare nuova data per l'accesso e il sopralluogo di rito.

Dopo esser stato contattato dalla Sig.a \*\*\*\*\* , ed appurata la disponibilità di tutte le parti, è stata fissata per il giorno **14/06/2023, alle ore 9:30**, la data del sopralluogo alle tre unità immobiliari.

Nella data del 14/06/2023 è stato effettuato l'accesso e il sopralluogo, alla presenza della moglie dell'esecutato Sig.a Cascino Carmela e del tecnico incaricato dall'Is.Ve.G srl, all'unità immobiliare con destinazione residenziale, in Fucecchio (FI), **Via Cesare Battisti 63**, piano terzo, nonché alle altre due unità immobiliari, accessori indiretti dell'appartamento, quali un garage ed un locale ad uso deposito, ubicati in Fucecchio, **Via Tea, snc**, al piano terra.

Al sopralluogo è stata compiuta una ricognizione dei luoghi finalizzata al rilevamento dell'attuale stato dei beni tramite verifica delle misure degli ambienti interni e riprese fotografiche in interno ed in esterno: di tale sopralluogo è stato redatto verbale .

Successivamente, sono stati effettuati gli accessi ai seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Firenze
- Ufficio Edilizia/Urbanistica del comune di Fucecchio
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze

## 2.0 - QUESITO

*Il Giudice pone all'esperto il seguente quesito:*

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro



- corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
2. *riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*
  3. *indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
  4. *fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*
  5. *provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'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. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*



6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
  - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
  - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventualicosti della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi



*alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, conspecifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.*

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

12. ***precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;***

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

*- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*

*- e il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (conl'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

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

14. *L'esperto dovrà consegnare **insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:***

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

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

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



## RISPOSTA AL QUESITO

### 3.0 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Tutte le unità immobiliari, fanno parte dello stesso fabbricato, meglio individuato nelle sottostanti immagini ed evidenziato all'interno del cerchio in rosso.



#### A) APPARTAMENTO

Trattasi di unità immobiliare con destinazione di **civile abitazione**, disposta su un unico livello, al piano primo, ed ubicata nel **Comune di Fucecchio (FI)**, **Via Cesare Battisti 63**, ed è parte di un più ampio fabbricato di tre piani fuori terra.

**Confini:** L'unità immobiliare, confina sui tre lati esterni con aree e spazi condominiali, e internamente, in parte con il vano scale condominiale ed in parte con l'unità confinante di proprietà del Sig. Checucci.

**Dati catastali:** Il suddetto bene risulta rappresentato, all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Firenze, al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio, nel Foglio di mappa **59**, particella **255**, subalterno **502**, ubicazione **Via Cesare Battisti 63**, piano **1**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **6 vani**, superficie catastale **103 m<sup>2</sup>**, escluse le aree scoperte **101 m<sup>2</sup>**, rendita catastale **€ 402,84**.

Ai fini della conformità, l'intestazione catastale risulta conforme così come la descrizione del bene, mentre la planimetria catastale, ultima in atti, presentata in data **11/07/2000**, "non risulta essere



conforme allo stato attuale dei luoghi”, pertanto la stessa dovrà essere aggiornata con la presentazione di nuova planimetria catastale, ipotizzando una spesa forfettaria di Euro 500,00.

Per quanto sopra si allega visura catastale (allegato n. 2), planimetria catastale ultima in atti (allegato n.4), ed estratto di mappa catastale (allegato n. 3).

### **B) GARAGE**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione **garage**, disposta su un unico livello, al piano terra, ed ubicata nel **Comune di Fucecchio (FI), Via Tea snc**, ed è parte di un più ampio fabbricato di quattro piani fuori terra.

**Confini:** L'unità immobiliare, confina sui due lati esterni con aree e spazi condominiali, e internamente, con il vano scale condominiale .

**Dati catastali:** Il suddetto bene risulta rappresentato, all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Firenze, al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio, nel Foglio di mappa **59**, particella **255**, subalterno **503**, ubicazione **Via Tea snc**, piano **T**, categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **22 m<sup>2</sup>**, superficie catastale **22 m<sup>2</sup>**, rendita catastale **€ 67,04**.

Ai fini della conformità, l'intestazione catastale risulta conforme così come la descrizione del bene, mentre la planimetria catastale, ultima in atti, presentata in data **11/07/2000**, protocollo “non risulta essere conforme allo stato attuale dei luoghi”, pertanto la stessa dovrà essere aggiornata con la presentazione di nuova planimetria catastale, ipotizzando una spesa forfettaria di Euro 200,00.

Per quanto sopra si allega visura catastale (allegato 4), planimetria catastale ultima in atti (allegato 5).

### **C) DEPOSITO**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione **deposito**, disposta su un unico livello, al piano terra, ed ubicata nel **Comune di Fucecchio (FI), Via Tea snc**, ed è parte di un più ampio fabbricato di quattro piani fuori terra.

**Confini:** L'unità immobiliare, confina sui due lati esterni con aree e spazi condominiali.

**Dati catastali:** Il suddetto bene risulta rappresentato, all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Firenze, al Catasto Fabbricati del Comune Fucecchio, nel Foglio di mappa **59**, particella **255**, subalterno **514**, ubicazione **Via Tea snc**, piano **T**, categoria **C/2**, classe **2**, consistenza **9 m<sup>2</sup>**, superficie catastale **12 m<sup>2</sup>**, rendita catastale **€ 15,34**.

Ai fini della conformità, l'intestazione catastale risulta conforme così come la descrizione del bene, mentre la planimetria catastale, ultima in atti, presentata in data **20/11/2003**, “non risulta essere conforme allo stato attuale dei luoghi”, pertanto la stessa dovrà essere aggiornata con la presentazione di nuova planimetria catastale, ipotizzando una spesa forfettaria di Euro 200,00.

Per quanto sopra si allega visura catastale (allegato 4), planimetria catastale ultima in atti (allegato 6).



## 3.1 – Corrispondenze

I beni oggetto di pignoramento corrispondono a quanto descritto nell'atto di pignoramento e ne consentono l'univoca identificazione degli stessi, mentre i confini, non sono stati riportati.

## 4.0 – VERIFICA ATTI

### 4.1 - Estremi atto di pignoramento

Sui beni insiste l'atto di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data **08/04/2022**, registro generale n. **7214**, registro particolare n. **5215** a favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* e lo stesso riguarda la proprietà dell'intera quota di tutti i beni.

### 4.2 - Estremi atto di provenienza

Il bene oggetto di stima, risulta essere di proprietà esclusiva dell'esecutato Sig. \*\*\*\*\*, a lui pervenuto per atto di compravendita del **08/06/2011**, rogato dal Notaio Dott. \*\*\*\*\*, repertorio n. **3201**, raccolta n. **2446**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Empoli in data **07/07/2011**, al n. **4942/1T** e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il **07/07/2011**, N.R. **12105/7693**. (allegato 7).

## 5.0 – DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di **n. 3 unità immobiliari**, un appartamento al piano primo e due accessori indiretti, un garage e un magazzino al piano terra, ubicati nello stesso fabbricato ma con distinti accessi: l'appartamento dalla pubblica Via Cesare Battisti al n. 63, mentre il garage e il magazzino dalla perpendicolare Via Tea, entrambi senza numero civico.

La zona in cui ricade l'immobile in oggetto, è molto vicina al centro storico del Comune di Fucecchio e anche se prevale il carattere della residenza, è ricca di attività commerciali con negozi e supermercati.

La Via Cesare Battisti è la principale arteria di collegamento dopo aver percorso la SP 11 in direzione del centro storico.

Da un esame a vista e dall'epoca di costruzione (1968), si può affermare che la struttura portante è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato, mentre le tamponature interne ed esterne in laterizio e la copertura a più falde con manto di copertura in marsigliesi di cotto: i prospetti del piano terra sono stati rivestiti con mattonelline di klinker, mentre il piano primo e secondo sono stati intonacati a civile con finitura a velo: le linee architettoniche delle facciate sono semplici e di normale finitura e quindi senza particolari ornamenti di pregio e risultano in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

L'accesso principale al fabbricato avviene dalla pubblica Via Cesare Battisti, dopo aver percorso un cortile condominiale con passo carrabile dalla predetta pubblica via: al fabbricato è possibile accedere anche da porta posta sul tergo con accesso dalla pubblica Via Tea dopo aver percorso un cortile condominiale.



## 5.1 - Caratteristiche e descrizione delle unità immobiliari

### A) APPARTAMENTO

L'unità immobiliare ad uso residenziale, porzione del fabbricato precedentemente descritto, è ubicata nel Comune di **Fucecchio (FI)**, in **Via Cesare Battisti 63** al piano primo e vi si accede dalla porta a sinistra per chi proviene dal vano scale (vedi foto n. 6 e 7); il collegamento verticale tra i piani è garantito unicamente dalle scale condominiali, in quanto assente l'impianto ascensore.

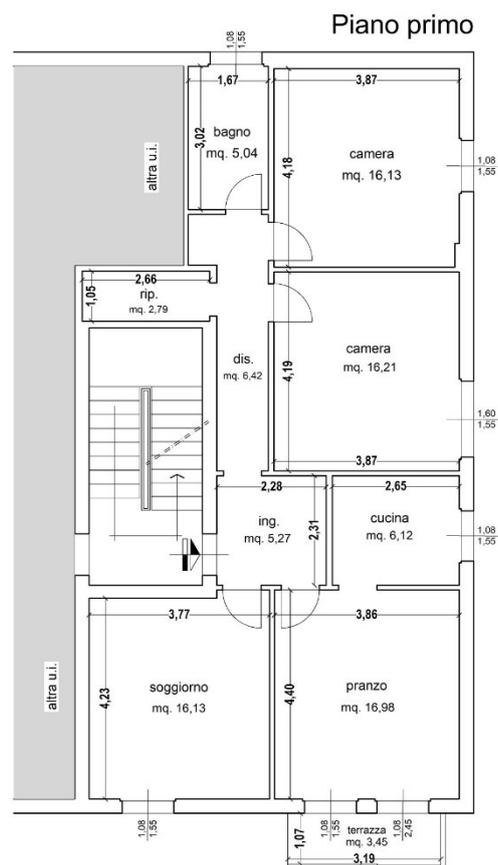
L'appartamento, disposto su un unico livello al piano primo, è composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio e bagno, nonché terrazza sul prospetto principale alla quale si accede dal locale pranzo.

Lo stato di conservazione e manutenzione di tutta l'unità immobiliare è buono, considerata la vetustà dell'immobile e che nell'anno 2011 furono eseguite alcune opere di manutenzione ordinaria: le porte sono in legno, così come le finestre che sono dotate di avvolgibili in pvc.

La pavimentazione di tutti i vani, è in mattonelle di gres ceramico così come i rivestimenti in bagno e cucina.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento singolo con elementi radianti in ferro e caldaia alimentata da gas metano di rete, l'approvvigionamento dell'acqua avviene dal contatore condominiale allacciato all'acquedotto comunale, mentre gli impianti (elettrico, adduzione e scarico acque chiare, tubazione del gas) attualmente tutti funzionanti, ma non risultano dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

Ottima la distribuzione planimetrica che ben caratterizza la zona giorno (soggiorno, pranzo e cucina) da quella notte (camere e bagno).



Dal sopralluogo all'unità immobiliare, non sono state rilevate problematiche statiche che possono essere ricondotte o imputabili ad assenza di manutenzione e conservazione del bene.

## Calcolo della consistenza e superficie calpestabile

Si procede al calcolo della superficie calpestabile dell'unità immobiliare, come indicato nel quesito del Giudice, normalizzando la superficie accessoria con l'applicazione dei coefficienti riduttivi:

### Piano primo

- Soggiorno = 16,13 m<sup>2</sup>
- Pranzo = 16,98 m<sup>2</sup>
- Cucina = 6,12 m<sup>2</sup>
- Ing. = 5,27 m<sup>2</sup>
- Disimpegno = 6,42 m<sup>2</sup>
- Camera = 16,21 m<sup>2</sup>
- Camera = 16,13 m<sup>2</sup>
- Bagno = 5,04 m<sup>2</sup>
- Ripostiglio = 2,79 m<sup>2</sup>
- Balcone = 3,45 m<sup>2</sup> x coeff. 0,25 = 0,86 m<sup>2</sup>

**Totale = 91,95 m<sup>2</sup>**

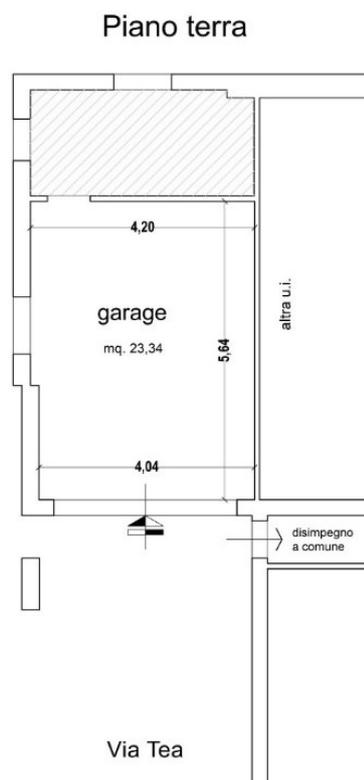
## B) GARAGE

L'unità immobiliare ad uso **GARAGE**, porzione del fabbricato precedentemente descritto, è ubicata nel Comune di **Fucecchio (FI)**, in **Via Tea snc**, al piano terra e vi si accede dopo aver attraversato cortile a comune dalla pubblica Via Tea, tramite vano carrabile munito di relativo passo carrabile. Il garage è disposto su un unico livello al piano terra, ed è composto da un unico vano di m<sup>2</sup> **23,24** circa, comunicante direttamente con il magazzino (di cui al successivo punto C) tramite porta interna ed è munito di finestra con avvolgibile in pvc .

Lo stato di conservazione e manutenzione risulta **normale**, in funzione dell'uso e della sua naturale vetustà.

La pavimentazione, è in mattonelline di klinker, tipiche dell'epoca in cui fu realizzato il fabbricato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, attualmente funzionante, ma non risultano dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.



Dal sopralluogo all'unità immobiliare, non sono state rilevate problematiche statiche che possono essere ricondotte o imputabili ad assenza di manutenzione e conservazione del bene.

## Calcolo della consistenza e superficie calpestabile

Il garage ha una superficie calpestabile di **m<sup>2</sup> 23,24**

### **C) DEPOSITO**

L'unità immobiliare ad uso **DEPOSITO**, porzione del fabbricato precedentemente descritto, è ubicato nel Comune di **Fucecchio (FI)**, in **Via Tea snc**, al piano terra e vi si accede dopo aver attraversato cortile E Sa comune dalla pubblica Via Tea, tramite vano carrabile munito di relativo passo carrabile.

Il magazzino è disposto su un unico livello al piano terra, ed è composto da un unico vano di **m<sup>2</sup> 5,27** circa, comunicante direttamente con il garage (di cui al precedente punto B) tramite porta interna ed è munito di finestra con avvolgibile in pvc .

Lo stato di conservazione e manutenzione risulta **normale**, in funzione dell'uso e della sua naturale vetustà.

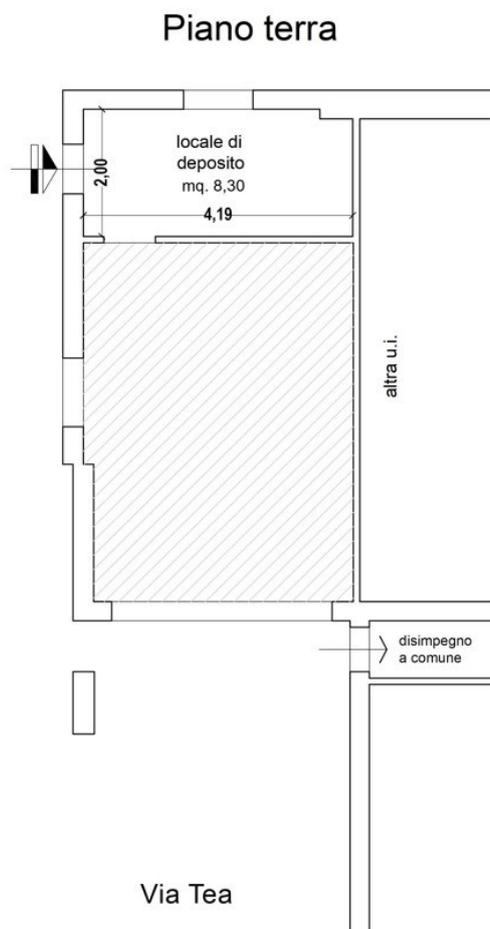
La pavimentazione, è in mattonelline di klinker, tipiche dell'epoca in cui fu realizzato il fabbricato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, attualmente funzionante, ma non risultano dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

Dal sopralluogo all'unità immobiliare, non sono state rilevate problematiche statiche che possono essere ricondotte o imputabili ad assenza di manutenzione e conservazione del bene.

## Calcolo della consistenza e superficie calpestabile

Il locale deposito ha una superficie calpestabile di **m<sup>2</sup> 8,30**





- **Iscrizione del 07/07/2011**, reg. generale n. **12106**, reg. particolare n. **2433**, ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro \*\*\*\*\* e a favore di \*\*\*\*\* e gravante sull'abitazione sub. 503 e sul garage sub. 502 e non sul deposito sub. 514.
- **Trascrizione del 23/11/2021**, reg. generale n. **24368**, reg. particolare n. **17192**, atto giudiziario Tribunale di Pisa, recante decreto di sequestro conservativo, a favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , e contro \*\*\*\*\* e gravante su tutti i beni oggetto di perizia.
- **Trascrizione del 08/04/2022**, reg. generale n. **7214**, reg. particolare n. **5215**, atto giudiziario, ufficiale giudiziario, recante pignoramento immobiliare, a favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , e contro \*\*\*\*\* e gravante su tutti i beni oggetto di perizia.
- **Trascrizione del 04/05/2022**, reg. generale n. **9112**, reg. particolare n. **6529**, atto giudiziario, ufficiale giudiziario, recante pignoramento immobiliare, a favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , e contro \*\*\*\*\* e gravante su tutti i beni oggetto di perizia.
- **Trascrizione del 24/11/2022**, reg. generale n. **24525**, reg. particolare n. **17534**, atto giudiziario, ufficiale giudiziario, recante pignoramento immobiliare, a favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , e contro \*\*\*\*\* e gravante su tutti i beni oggetto di perizia.

## 8.0 – SPESE CONDOMINIALI

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un più ampio fabbricato, ma non risulta nominato nessun amministratore pro-tempore condominiale e le spese sono gestite e pagate direttamente dai condomini.

Al momento non sono presenti procedimenti giudiziari, relativi al bene pignorato, promossi dal condominio.

## 9.0 – VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

### 9.1 – Verifica della conformità urbanistica

Ai fini della legge 47/85 l'unità immobiliare risulta essere porzione di un fabbricato costruito successivamente alla data del 1° settembre 1967, ed a seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia, Privata del Comune di Fucecchio, si sono rilevati i seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza Edilizia n. 399**, del **29/07/1968**, rilasciata ai Sigg. Meacci Pietro e Angiolo *“per essere autorizzato a costruire un fabbricato ad uso di abitazione”*.

Nella documentazione inviata dal Comune non sono presenti gli elaborati grafici allegati alla Licenza edilizia.

- **Licenza Edilizia n. 109**, del **03/07/1970**, rilasciata ai Sigg. Meacci Pietro e Angiolo **quale variante** alla Licenza edilizia n. 399 del 29/07/1968.

- **Abitabilità** rilasciata dal Sindaco del Comune di Fucecchio in data **15/04/1971**, con facoltà di abitare o far abitare con decorrenza 31/01/1971.



- **Comunicazione opere di manutenzione ordinaria**, protocollo 17652 del 2011, Ord. 222, per la *“posa in opera di mattonelle in tutto l'appartamento”*.

**Da un raffronto tra l'attuale stato dei luoghi e lo stato realizzato graficizzato nella Tavola Unica allegata alla variante n. 109 del 03/07/1970, si sono rilevate le seguenti difformità:**

**Appartamento:** traslazione della porta di accesso alla cucina, oltre le normali tolleranze grafiche.

**Garage:** lieve traslazione della muratura esterna all'interno del garage e apertura di vano porta per consentire il passaggio diretto al confinante deposito: si precisa che deposito, oggetto di perizia, era in origine il locale centrale termica.

**Deposito:** apertura di vano porta per consentire il passaggio diretto al confinante garage.

Per poter sanare le difformità riscontrate si dovrà presentare, all'Ufficio edilizia del Comune di Fucecchio, Accertamento di Conformità (art. 209 LRT n°65/2014) e per la stessa si stima una spesa presunta di circa € **3.000,00** (tremila/00), nella quale sono comprese le prestazioni professionali del tecnico, ma restano esclusi diritti di segreteria e sanzioni amministrative che il Comune richiederà al buon esito della domanda.

### 9.2 – Verifica della conformità catastale

Da una verifica dell'attuale stato dei luoghi dell'unità immobiliare con le ultime planimetrie in atti al catasto fabbricati, ufficio provinciale di Firenze, del Comune di Fucecchio, si sono riscontrate le seguenti difformità:

**Appartamento:** Nella planimetria dell'appartamento non è graficizzata la finestra nel locale pranzo, la porta della cucina non corrisponde all'attuale posizione e dovrà essere eliminato il piano terreno dove risulta ancora il locale centrale termica, oggi il deposito rappresentato dal sub. 514.

**Garage:** Non è graficizzata la porta che mette in comunicazione diretta il garage con il confinante deposito.

**Deposito:** Non è graficizzata la porta che mette in comunicazione diretta il deposito con il confinante garage ed il pilastro nell'angolo sinistro del deposito, rispetto all'entrata.

Si renderà pertanto necessario presentare denuncia di variazione catastale DOCFA ai sensi del DM. 701/94 per ogni unità immobiliare, dopo aver ottenuto il rilascio definitivo dell'accertamento di conformità, descritto nel precedente paragrafo 9.1.

### 10.0 – VALORE DI MERCATO

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta del metodo più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- a) L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- b) L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;



- c) L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si operasse in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

**1 - la metodologia diretta**, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici);

**2 - le metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Per la stima del più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia, si perverrà dunque, attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo comparativo diretto del **Market Comparison Approach (MCA)**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo di offerta della compravendita.

Il procedimento così scelto, fra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale dell'u.i.u. e si attuerà comparando le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto (comparabili) con caratteristiche simili, per dimensioni, tipologia, stato di manutenzione e conservazione, qualità e vetustà delle finiture, caratteristiche del fabbricato di cui la proprietà è porzione e considerazioni sull'area urbana che circonda il fabbricato.

A tale scopo, lo scrivente ha effettuato una puntuale indagine di mercato su immobili simili (beni comparabili) a quello da stimare, eseguita attraverso la consultazione degli annunci immobiliari sui maggiori portali italiani, immobiliare.it, idealista.it e casa.it, oltre alla consultazione della banca dati "OMI osservatorio immobiliare" dell'Agenzia del Territorio



## 10.1 – Comparabili

<b>1</b>	<i>zona</i>	Fucecchio
	<i>destinazione</i>	<b>civile abitazione</b>
	<i>breve descrizione dell'unità immobiliare</i>	Rif1146 fucecchio paese, appartamento in condominio al piano primo con ascensore, composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina con ripostiglio, disimpegno notte, due camere e bagno con doccia e vasca, oltre a quattro terrazzi. Possibilita' della terza camera. Buone condizioni. completa la proprieta' cantina e garage. mq. 130
	<i>Richiesta</i>	€ 125.000

<b>2</b>	<i>zona</i>	Fucecchio centro
	<i>destinazione</i>	<b>civile abitazione</b>
	<i>breve descrizione dell'unità immobiliare</i>	Rif. 857 - Fucecchio centro. Appartamenti di dimensioni ampie con due, tre o quattro camere da letto di metrature da 100 a 130 mq, dal primo al quarto piano con ascensore. Piccoli lavori di ammodernamento necessari. Balconi e posto auto incluso, cantina a richiesta. Valido anche per investimento. mq 110
	<i>Richiesta</i>	€ 95.000,00

<b>3</b>	<i>zona</i>	Fucecchio
	<i>destinazione</i>	<b>civile abitazione</b>
	<i>breve descrizione dell'unità immobiliare</i>	In posizione a poca distanza dal centro, non paese alto, vicino a tutti i servizi principali della città, proponiamo appartamento di 5 vani, con loggia e 3 balconi, così composto: ampio disimpegno, 3 camere da letto matrimoniali, sala pranzo con cucinotto, salone doppio, bagno finestrato e ripostiglio. mq 135
	<i>Richiesta</i>	€ 140.000,00

<b>4</b>	<i>zona</i>	Fucecchio Via Giusti 60
	<i>destinazione</i>	<b>civile abitazione</b>
	<i>breve descrizione dell'unità immobiliare</i>	Appartamento situato al terzo piano composto da due camere matrimoniali, un bagno, ampio salone, tinello cucina e ripostiglio più garage – mq 125
	<i>Richiesta</i>	€ 120.000



## Riepilogo comparabili

Comparabile	Richiesta	Superficie	Valore a mq.
1	€ 125.000,00	mq. 130	€ 961,54
2	€ 95.000,00	mq. 110	€ 863,64
3	€ 140.000,00	mq. 135	€ 1.037,04
4	€ 120.000,00	mq. 125	€ 960,00
			<b>€ 955,55</b>

## 10.2 – Valori OMI

Segui su:

[Cittadini](#) ▾ [Imprese](#) ▾ [Professionisti](#) ▾ [Intermediari](#) ▾ [Enti e PA](#) ▾ [L'Agenzia](#) ▾

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / [Banca dati delle quotazioni immobiliari](#) - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: FIRENZE  
Comune: FUCECCHIO  
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO  
Codice di zona: B3  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300	L	3,3	4,5	L
Box	NORMALE	600	850	L	2,6	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2150	L	4,7	6,7	L



Considerato l'epoca di costruzione del fabbricato in esame, le sue caratteristiche ubicazionali, distributive, le sue finiture, la vetustà degli impianti, la mancanza dell'impianto ascensore, si ritiene equo quale valore di riferimento il **valore OMI €/mq 1.100,00**.

Da quanto suddetto si evince che, ai fini della ricerca del più probabile valore unitario di mercato, i valori suddetti possono essere comparati in maniera appropriata ed il valore è dato dalla media aritmetica dei comparabili ed il valore dall'OMI a mq. di superficie.

Valore unitario = (€ 955,55 + € 1.100,00) / 2 = **€ 1.027,77/mq.**

### 10.2 – Superficie commerciale

In relazione invece alla superficie utile lorda ragguagliata, cd. commerciale, quale parametro tecnico per addivenire al valore del bene, la stessa è stata calcolata così come definita nel Manuale della Banca Dati OMI ed è data dalla somma delle seguenti superfici:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);

La misurazione dei vani principali ed accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

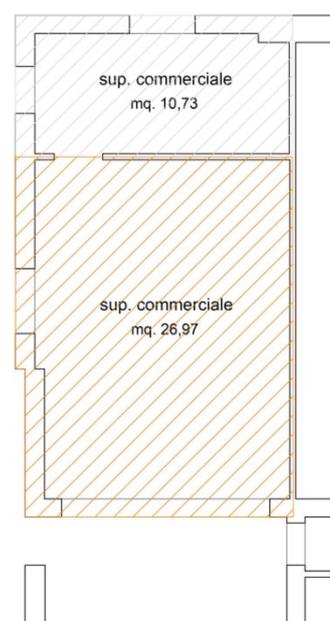
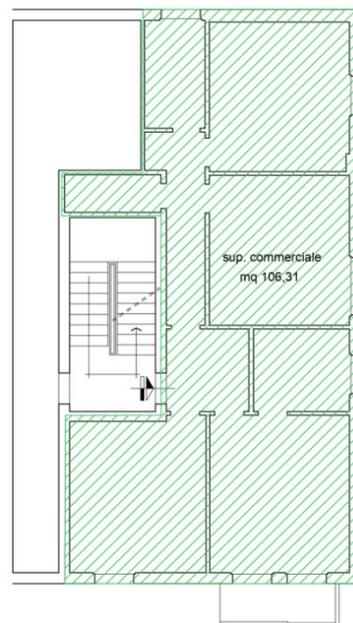
I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è poi arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Pertanto in relazione a quanto sopra espresso la **superficie commerciale**, di tutti i beni oggetto di stima, sarà:

- Superficie lorda appartamento = **106,31 m<sup>2</sup>**
- Superficie omogeneizzata balcone esclusivo = 3,45 m<sup>2</sup> x coeff. 0,25 = **0,86 m<sup>2</sup>**
- Superficie omogeneizzata garage = 26,97 m<sup>2</sup> x coeff. 0,70 = **18,88 m<sup>2</sup>**
- Superficie omogeneizzata deposito = 10,73 m<sup>2</sup> x coeff. 0,50 = **5,36 m<sup>2</sup>**

**Totale superficie commerciale = 131,41 m<sup>2</sup>**



## VALORE DI MERCATO

Superficie lorda/commerciale: mq. 131,41 m<sup>2</sup>

Valore stimato a mq.: € 1.027,77

Valore di stima dell'unità immobiliare = € 135.059,25

**Valore di mercato arrotondato per DIFETTO**

**€ 135.000,00** (euro centotrentacinquemila/00).

## 11.0 – PREZZO BASE D'ASTA

Dal valore di mercato stimato dovrà essere poi detratta la spesa degli oneri necessari alla regolarizzazione dell'immobile, stimati in complessivi € 3.900,00 di cui ai precedenti paragrafi 3.0 punto A)-B)-C) e 9.1, nonché si dovrà tener conto di una diminuzione forfettaria tenendo conto delle caratteristiche di una vendita giudiziaria, non riscontrabili in una ordinaria compravendita di mercato, tra le quali:

- minore possibilità di contrattazione;
- assenza di garanzia dei vizi ex art. 2922
- difficoltà di accesso a finanziamenti

Per quanto sopra il CTU ritiene congrua una diminuzione dell'5% del valore diminuito delle spese di regolarizzazione del bene, per cui il prezzo a base d'asta stimato sarà:

$$€ 135.000,00 \times - 8\% = € 124.200,00 - € 3.900,00 = € 120.300,00$$

**Prezzo a base d'asta arrotondato per difetto**

**€ 120.000,00** (euro centoventimila/00).

## 12.0 – APPETIBILITA' DEL BENE

I valori indicati si riferiscono all'intera quota dei beni pignorati.

A giudizio dello scrivente CTU, il bene ha una buona appetibilità sul mercato, sia per la posizione, prossima al centro storico, che per la sua consistenza, distribuzione e la presenza di accessori indiretti (garage e deposito).

### 12.1 – Divisibilità del bene

Unico proprietario dei beni è l'esecutato pertanto, non si procederà alla suddivisione.

### 12.2 – Regime impositivo della vendita

L'assegnazione del bene è soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

## 13.0 – RIEPILOGO LOTTI

Non si ritiene necessario effettuare un riepilogo in quanto trattasi di unico lotto.



=====

Il C.T.U. nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito postogli, si ritiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza.

Firenze, 4 marzo 2024



Consulente Tecnico di Ufficio  
Geom. Alberto Giustini

## Allegati

- ALLEGATO n. 1 - Comunicazione inizio operazioni peritali raccomandata del 01/09/2021;
- ALLEGATO n. 2 - Visura catastale per soggetto
- ALLEGATO n. 3 - Estratto di mappa
- ALLEGATO n. 4 - Planimetria catastale appartamento
- ALLEGATO n. 5 - Planimetria catastale garage
- ALLEGATO n. 6 - Planimetria catastale deposito
- ALLEGATO n. 7 - Ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO n. 8 - Licenza edilizia n. 399 del 29/07/1968
- ALLEGATO n. 9 - Variante n. 109 del 03/07/1970 e abitabilità del 15/04/1971
- ALLEGATO n. 10 - Elaborato grafico stato di rilievo appartamento
- ALLEGATO n. 11 - Elaborato grafico stato di rilievo garage e deposito
- ALLEGATO n. 12 - Contratto compravendita del 08/06/2011
- ALLEGATO n. 13 - Documentazione fotografica con coni di vista

