

**Tribunale Civile e Penale di FIRENZE**

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE:</i>	<b>N° 420/2019 R.G.</b>
<i>Promossa da:</i>	
<i>Nei confronti di:</i>	

<i>Giudice Dell'Esecuzione:</i>	<b>Dott.ssa Laura D'Amelio</b>
<i>Perito (C.T.U.)</i>	<b>Geom. Stefano Calamai</b>
<i>Prossima Udiienza</i>	<b>26/11/2020</b>

**- RELAZIONE PERITALE -INTEGRAZIONE**  
**stima beni immobili**

**Sommario**

<b>Premessa</b>	<b>pag. 1</b>
<b>1) Identificazione dei beni pignorati</b>	<b>pag. 2</b>
<b>2) Estremi atto di pignoramento</b>	<b>pag. 3</b>
<b>3) Estremi atto di provenienza</b>	<b>pag. 3</b>
<b>4) Descrizione dei beni pignorati</b>	<b>pag. 4</b>
<b>5) Stato di possesso</b>	<b>pag. 8</b>
<b>6) Formalità a carico dell'acquirente</b>	<b>pag. 9</b>
<b>7) Formalità non opponibili all'acquirente</b>	<b>pag. 9</b>
<b>8) Spese di Gestione</b>	<b>pag.10</b>
<b>9) Regolarità edilizia e urbanistica</b>	<b>pag.11</b>
<b>10) Valore dei beni pignorati</b>	<b>pag.12</b>
<b>11) Prezzo a base d'asta</b>	<b>pag.17</b>
<b>9 bis) Regime impositivo</b>	<b>pag.18</b>
<b>12) Appetibilità di mercato</b>	<b>pag.17</b>
<b>13) Riepilogo</b>	<b>pag.18</b>
<b>14) Allegati</b>	<b>pag.19</b>

**PREMESSA**

Io sottoscritto, Geom. Stefano Calamai, con studio in Sesto Fiorentino, via Niccolò Paganini 31/A, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze con il n. 5550/16, venivo nominato all'udienza del 03/04/2020 quale C.T.U. nella procedura esecutiva di cui sopra e, previo giuramento di rito, mi veniva chiesto di rispondere ai



quesiti di cui al verbale d'udienza .

Esaminati i documenti depositati (certificato storico catastale, stato trascrizioni e iscrizioni), constatata la mancanza del titolo di provenienza e delle planimetrie catastali ho provveduto alla loro acquisizione.

Ho provveduto inoltre ad trasmettere, a mezzo di raccomandata 1 del 13/05/2020 al debitore, comunicazione dell'incarico ricevuto e foglio notizie e avvertendolo del sopralluogo dei beni per la data del 09/06/2020 alle ore 9,30. Detta comunicazione è stata regolarmente ritirata dal destinatario.

Come stabilito nel mandato ricevuto mi sono recato sul posto il giorno e all'ora comunicata effettuando il sopralluogo di due U.I, ad esclusione del Locale Deposito che essendo in affitto non è stato possibile effettuare l'accesso.

E' stato richiesto all'affittuario \*\*\*\*\* varie date per effettuare l'accesso ed insieme all' IVG di Firenze è stata concordata la data del 22/10/2020 ore 9,30, dove è stato effettuato l'accesso regolarmente.

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

**1) APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE** posto al piano primo del fabbricato posto in Comune di Fucecchio (FI), via Umberto Giordano n.c. 28, con accesso dall'ingresso e vano scala condominiali, composto da cinque vani, cucina compresa, oltre accessori tra cui due locali ad uso ripostiglio, due bagni, tre terrazze.

**L'appartamento confina** con vano scala comune, app. al piano Terra identificato al mappale 485 sub 1, \*\*\*\*\*, s.s.a. e/o più esatti confini;

**Al Catasto Fabbricati** del comune di Fucecchio, l'appartamento è censito nel foglio di mappa n. 59, particella 485 sub. 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita €.856,03 , e intestato alla parte debitrice (proprietà per 1/1)

Per quanto riguarda la distribuzione interna risulta conforme alla planimetria catastale depositata.

**2) LOCALE DEPOSITO CARRABILE** posto al piano Terra del fabbricato posto in Comune di Fucecchio (FI), via Lamarmora n.c. 71, con accesso dalla pubblica via, composto da unico ambiente, oltre accessori tra cui anti Wc e Wc.



**Il Deposito confina** con Via La Marmora , prop. \*\*\*\*\*, \*\*, \*\*\*\*\* e/o più esatti confini;

**Al Catasto Fabbricati** del comune di Fucecchio, il deposito è censito nel foglio di mappa n. 61, particella 162 sub. 1, categoria C/2, classe 7, consistenza 74 mq, rendita €.282,81 , e intestato alla parte debitrice (proprietà per 1/1)

Per quanto riguarda la distribuzione interna si precisa che è presente all’Agenzia del Territorio la planimetria catastale d’impianto, pertanto tale necessita di aggiornamento Catastale.

**3) CORTE A COMUNE** al piano terra del fabbricato posto in Comune di Fucecchio (FI), via Umberto Giordano n.c. 28, con accesso Pedonale dalla pubblica via U. Giordano e Carrabile da via S. Teofilo da Corte.

**La Corte a Comune confina** con Via La Marmora , via S. Teofilo da Corte, P.lla 485, P.lla 734 del Foglio di mappa 59, s.s.a. e/o più esatti confini;

**Al Catasto Terreni** del comune di Fucecchio, la corte è censita nel foglio di mappa n. 59, particella 740 senza sub., senza rendita di consistenza 01 ara e 90 ca, e intestato alla parte debitrice (proprietà per 1/2) e alla sig.ra \*\*\*\*\* per 1/2.

E’ presente la dicitura “FU D ACCERT” che significa “Fabbricato Urbano da Accertare”, apposta dall’Agenzia del Territorio a seguito di un allineamento mappe, ovvero il sistema meccanografico non ha trovato corrispondenza tra il fabbricato riportato in mappa al N.C.U (Terreni) e quello censito al NCEU (Fabbricati).

Si consiglia il riallineamento tra il N.C.U (Terreni) e quello censito al NCEU (Fabbricati).

**2. ATTO DI PIGNORAMENTO**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell’atto di pignoramento immobiliare, effettuato dalla \*\*\*\*\* \*\*\*, in data 02.09.2019, ad iscrivere Pignoramento Immobiliare notificato al Sig. \*\*\*\*\* in data 06.08.2019 (R.G.E.I n. 420/2019 del Tribunale di Firenze).

**3. ATTO DI PROVENIENZA**

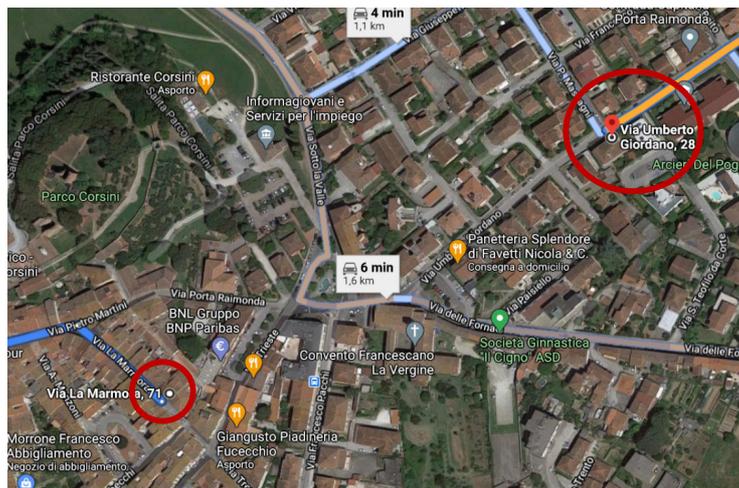
Firmato Da: CALAMAI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2254cf1838fb34711dc0ed85310ecfb4



Al debitore, per le quote indivise del 100% della proprietà per i beni indicati ai **LOTTI 1) e 2)** e per la quota del 50% del bene sopra indicato al **n.3)**, per Atto di trasferimenti di quote di immobili in corrispettivo di mantenimento, notaio \*\*\*\*\* di Fucecchio, Repertorio N.137.311, Raccolta N.37.044, Registrato a Empoli il 09/03/2017 n. 1740 Serie 1T e Trascritto a Pisa il 09/03/2017 al Reg. Gen.4058, 4059 al Reg. Part. 2712, 27. Atto di divisione parziale, notaio \*\*\*\*\* di Fucecchio, N.137.309, Raccolta N.37.043, Registrato a Empoli il 09/03/2017 n. 1739 Serie 1T e Trascritto a Pisa il 09/03/2017 al Reg. Gen.4056 al Reg. Part. 2711.

#### 4. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni di cui trattasi sono posizionati nel Comune di Fucecchio, in pieno Centro storico. Per una migliore individuazione sono stati suddivisi in tre Lotti.



**LOTTO 1) - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE** posto al piano primo del fabbricato posto in Comune di Fucecchio (FI), via Umberto Giordano n.c. 28, con accesso dall'ingresso e vano scala condominiali, composto da cinque vani, cucina compresa, oltre accessori tra cui due locali ad uso ripostiglio, due bagni, tre terrazze.

**Di seguito elenco dei locali con indicazione della S.U. che costituisco l'U.I sopra descritta.**

L'U.I. presenta un'altezza interna pari a ~3,15 m

È costituito da:

- ingresso/ disimpegno (~22,90 mq);



- soggiorno doppio (~33,20 mq);
- cucina/pranzo (~19,25 mq);
- n° 3 camere (~49,80 mq);
- n° 2 bagni (~9,15 mq);
- n° 2 rip. (~12,30 mq);
- n° 3 terrazze di (~35,15 mq);

Il tutto come ben rappresentato nella planimetria catastale presente all'Agenzia del Territorio.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, e presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in ceramica e marmo;
- intonaco civile e coloritura a tempera colori chiari, per tutti i vani;
- infissi in legno con vetro camera e avvolgibili;
- impianto idrico-sanitario completo di vaso- w.c. - bidet - lavabo - piatto doccia e vasca , completo di acqua calda e fredda;

Per quanto è stato possibile visionare risultano presenti l'impianto elettrico e l'impianto idraulico, così come risulta allacciata la fornitura gas. Impianti il cui funzionamento non è stato possibile verificare.

L'immobile è dotato di boiler per ACS per quanto riguarda i due bagni, mentre il riscaldamento risulta condominiale in comune con l'appartamento del PT dove è presente la Centrale Termica comune. Si fa presente la presenza di impianto di aria condizionata in una camera e nel soggiorno doppio.

**LOTTO 2) - LOCALE DEPOSITO CARRABILE** posto al piano Terra del fabbricato posto in Comune di Fucecchio (FI), via Lamarmora n.c. 71, con accesso dalla pubblica via, composto da unico ambiente, oltre accessori tra cui anti Wc e Wc.

**Di seguito elenco dei locali con indicazione della S.U. che costituisco l'U.I sopra descritta.**

L'U.I. presenta un'altezza interna pari a ~2,93 m sotto il travetto e pari a ~3,00 m sotto la pianella in cotto, mentre nel locale W.c. un'altezza pari a ~2,80 m

È costituito da:

- Unico Locale Deposito (~55,00 mq);



- W.c. e Anti WC (~2,80 mq);

Si fa presente che in banca dati dell’Agenzia del Territorio è presente ancora la planimetria dell’impianto meccanografico, e pertanto risulta necessaria l’aggiornamento catastale.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, e presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in ceramica;
- intonaco civile e coloritura a tempera colori chiari, per i vani;
- finestra in alluminio senza taglio termico;
- impianto idrico-sanitario avente vaso- w.c. - lavabo, completo di acqua calda e fredda;
- soffitti in travetti in legno con piastrelle in cotto.

Per quanto è stato possibile visionare risultano presenti l’impianto elettrico e l’impianto idraulico.

L’immobile è dotato di boiler per ACS per quanto riguarda il bagno, mentre per il riscaldamento è presente apposito split a pompa di calore inverter.

**LOTTO 3) - CORTE A COMUNE** al piano terra del fabbricato posto in Comune di Fucecchio (FI), via Umberto Giordano n.c. 28, con accesso Pedonale dalla pubblica via U. Giordano e Carrabile da via S. Teofilo da Corte.

**Di seguito elenco della Corte con indicazione della S.U. che costituisco l’U.I sopra descritta.**

È costituito da:

- Corte (~190,00 mq);

Risulta a comune tra \*\*\*\*\* (Abitazione prop. F 59 P.lla 485 Sub 3-P1°) e \*\*  
\*\*\*\*\* (Abitazione prop. F 59 p.lla 485 sub 4 – P2°).

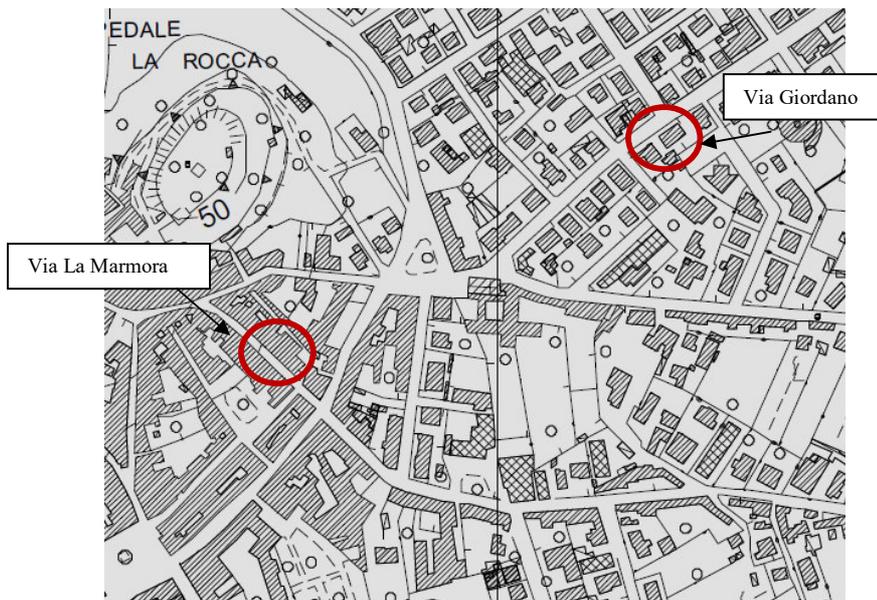
La corte presenta una pavimentazione in porfido.

Nella visura catastale e’ presente la dicitura “FU D ACCERT” che significa “Fabbricato Urbano da Accertare”, apposta dall’Agenzia del Territorio a seguito di un allineamento mappe, ovvero il sistema meccanografico non ha trovato corrispondenza tra il fabbricato riportato in mappa al N.C.U (Terreni) e quello censito al NCEU (Fabbricati).



Si consiglia il riallineamento tra il N.C.U (Terreni) e quello censito al NCEU (Fabbricati).

Al comune di Fucecchio – Piano Strutturale – Uso del Suolo, i beni sono identificati come “Edificato 1.1.3



Via U. Giordano nel RUC ricade in - Insediamenti esistenti: B1-Tessuto urbano consolidato (Rif. Art.82 delle NTA del RUC) e più precisamente estratto NTA:

*ART. 82 - “B1” - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 1. Comprende tessuti ad impianto di datazione prevalentemente recente (con edilizia dal 1960 ad oggi), caratterizzati per la presenza di isolati aperti, o da edificazione compatta ma con elementi di discontinuità, con limitate relazioni strada-edificio, edifici isolati in aree non sature e con aree pertinenziali libere, ove insistono in prevalenza edifici mono o bifamiliari, nonché edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che vedono prevalere i caratteri privati su quelli condominiali, comunque solidamente strutturati al tessuto urbano. 2. Tutti gli interventi debbono valorizzare i tessuti attraverso azioni mirate al recupero e alla rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio, e migliorare il rapporto con i luoghi della centralità urbana, puntando al mantenimento e all'introduzione equilibrata di servizi di base e attrezzature di supporto alla residenza, e promuovendo l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologiche ed impiantistiche atte a garantire una qualità edilizia sostenibile. 3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti Norme, nelle zone B1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) residenziale; b) artigianale complementare alla residenza; c) commerciale di vicinato; d) pubblici esercizi; e) direzionale e di servizio. 4. Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico. 5. Le destinazioni di cui al comma 3, lettere b), c) e d), sono consentite anche ai piani primi degli edifici, esclusivamente quali estensioni dei piani terreni e purché esista un accesso diretto alla viabilità principale. 6. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I, Capo 3. 7. Le attività esistenti non conformi alle destinazioni d'uso ammesse che, alla data di adozione delle presenti Norme, siano legittimamente insediate sono confermate. A tal fine gli edifici e/o manufatti sede delle suddette attività possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. 8. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti. 9. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di cui all'art. 70 delle presenti Norme, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla disciplina di cui agli artt. 71-72-73-74. 10. Sugli edifici non classificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva. 11. Sugli edifici abitativi non classificati sono inoltre ammessi: a) interventi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20% della Sul esistente o legittimata alla data di entrata in vigore del presente R.U.C., comunque fino ad un massimo di 70 mq. I suddetti interventi possono essere realizzati esclusivamente sugli edifici abitativi di tipologia mono o bifamiliare, nonché sugli edifici di tipologia diversa dalle precedenti, qualora questi ultimi abbiano una Sul inferiore a 350 mq. Gli ampliamenti di cui al presente punto dovranno essere realizzati preferibilmente sul retro dell'edificio, comunque con esclusione dei fronti su strada, in un volume unico da terra a*



tetto, garantendo la definizione di un organismo architettonico omogeneo e coerente con l'edificato contermino; b) interventi di sostituzione edilizia, con possibilità di ampliamento fino al massimo del 35% della Sul dell'edificio preesistente, a condizione che la Sc risultante non sia maggiore del 50% della Superficie fondiaria (Sf) del lotto, e purché la soluzione progettuale adottata non alteri o pregiudichi la percezione dei caratteri fondativi del tessuto e gli allineamenti prevalenti dell'edificato preesistente e predominante, e/o non superi le altezze degli edifici adiacenti; c) la sopraelevazione di un piano per gli edifici a un solo piano fuori terra interni a tessuti edilizi con carattere prevalentemente pluri-piano. La sopraelevazione, che dovrà avvenire sul perimetro del fabbricato esistente, riguarda esclusivamente il fabbricato principale di ogni proprietà, dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo, ed è alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b). 12. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di dimensione inferiore a 60 mq. di Sul. 13. Nelle aree di pertinenza degli edifici e complessi edilizi ricadenti nelle aree B1 sono altresì consentiti, se destinati all'uso residenziale, i seguenti interventi: a) la realizzazione di volumi secondari di pertinenza entro o fuori terra (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), nella misura massima di mq. 20 di Superficie coperta (Sc) per alloggio, ove tali manufatti risultino assenti o presenti in quantità inferiore a mq. 20, fino al raggiungimento del suddetto limite, ed a 48 R.U.C. - Norme Tecniche di Attuazione condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,40 ml.; b) in alternativa agli interventi di cui alla lettera precedente, la realizzazione di volumi interrati e seminterrati (autorimesse, ripostigli, locali di servizio, cantine etc.), purché all'interno della proiezione dell'edificio e per un solo piano interrato; c) le autorimesse pertinenziali da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989 e s.m.i.; d) sistemazioni a verde, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I percorsi interni e gli spazi di servizio devono essere trattati in griglie in c.a. autobloccanti rinverditte o in brecciolino di cava, oppure pavimentati in lastre di pietra locale o di cemento, rispettando comunque il criterio che la quota degli spazi di pertinenza non permeabili, non può superare il valore del 25% della superficie totale degli stessi spazi.

## Mentre via LaMarmora nel RUC ricade in A1.A-Tessuto storico del capoluogo (Rif. Art.78 delle NTA del RUC) e più precisamente estratto NTA:

ART. 78 - "A1" - TESSUTO STORICO 1. Comprende: a) il nucleo edilizio storico del Capoluogo, di origine medievale, compatto sul versante sud, generato dalla viabilità di crinale del colle, aperto invece sul versante nord, costituito dalle propaggini del Parco Corsini e dai ciglionamenti a nord del complesso ospedaliero; b) il nucleo edilizio storico centrale di Ponte a Cappiano, distribuito ai margini di Piazza Donnini e del Ponte Mediceo. 2. L'Amministrazione Comunale, in coerenza con i contenuti statutari e strategici del P.S., entro un anno dall'approvazione del R.U.C., provvederà alla verifica e all'adeguamento del Piano per il Centro Storico vigente, ai sensi del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. 1/2005 e s.m.i., potenziandone la funzione di quadro organico di riferimento, dal quale derivare strumenti attuativi parziali. 3. Nelle more dell'adempimento di cui al comma 2, si applicano le disposizioni del Piano per il Centro Storico vigente e quelle transitorie del presente articolo, le quali regolano in via transitoria le destinazioni d'uso ammesse degli immobili e le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente. 4. Tutti gli interventi debbono garantire la conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente, nonché la configurazione e gli elementi costitutivi e qualificanti degli spazi pubblici, al fine di facilitarne la frequentazione ed il mantenimento di servizi e attività. 5. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I Capo 3 delle presenti Norme, nelle zone A1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) residenziale; b) artigianale complementare alla residenza; c) commerciale di vicinato; d) pubblici esercizi; e) turistico-ricettiva; f) direzionale e di servizio. 6. Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico. 7. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le modalità di cui al Titolo I Capo 3 e per destinazioni che si pongono in rapporto con un contesto sufficientemente vasto e, comunque, secondo l'intrinseca "offerta di spazio" dei manufatti stessi, vietando gli usi che siano in aperto contrasto con le destinazioni originarie delle strutture esistenti, comprese le variazioni d'uso dei piani terra e seminterrati finalizzate all'utilizzo abitativo. Sono comunque confermate le attività esistenti. 8. Le attività esistenti che, all'entrata in vigore delle presenti Norme, risultino legittimamente insediate sono confermate. Gli edifici e/o manufatti sede delle suddette attività, se diverse dalle destinazioni elencate al comma 5, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. 9. In tali zone il R.U.C. si attua mediante: a) Piani di recupero del patrimonio edilizio, relativamente alle trasformazioni diverse da quelle previste alle successive lett. b) e c); b) interventi diretti, relativamente alle trasformazioni di cui agli artt. 61 e 62 comma 1 e comma 2 lett. d); c) interventi soggetti ad attività edilizia libera, relativamente alle trasformazioni di cui agli artt. 59 e 60 delle presenti Norme. 10. Sugli edifici sottoposti alla classificazione di valore, gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla specifica disciplina. 11. Sugli edifici non classificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva con esclusione degli interventi previsti dall'art. 62 comma 2 lettera a) delle presenti Norme se comportanti variazione dell'ubicazione nel sedese di riferimento. 12. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui al comma precedente e di sostituzione edilizia, senza contestuale incremento di volume, dietro la presentazione di un Piano di recupero che dimostri la coerenza e l'organicità della soluzione progettuale adottata, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi del tessuto e gli allineamenti prevalenti dell'edificato preesistente e predominante, e/o superare le altezze degli edifici adiacenti. 13. Non è consentito l'incremento dei volumi e della Sul degli edifici esistenti. 14. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di dimensione inferiore a 60 mq. di Sul. 15. E' prescritto il restauro e la conservazione integrale di tutti gli elementi, anche parziali, che rivestono interesse storico e documentario negli spazi pubblici e nelle pertinenze private che si affacciano su di essi, quali tabernacoli, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, insegne. 16. Non è ammessa la sostituzione delle pavimentazioni lastricate tipiche e/o di riconosciuto valore storico degli spazi pubblici e privati, per le quali è invece prescritto il restauro o il ripristino. 17. E' ammessa la realizzazione delle reti tecnologiche, compatibilmente con le normative vigenti e nel rispetto della sicurezza statica e sismica, interrate o incassate nella muratura. 18. E' vietata l'eliminazione o la riduzione di superfici a verde sia pubbliche sia private. A tal fine i progetti edilizi dovranno essere corredati da appositi elaborati grafici relativi alle 44 R.U.C. - Norme Tecniche di Attuazione aree di pertinenza che documentino l'andamento altimetrico del terreno, la presenza di specie autoctone, l'indicazione delle opere previste.



## 5. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, 09/06/2020, l'appartamento indicato nel **LOTTO 1)** risultava occupato dalla mamma dell'esecutato.

Il Deposito indicato nel **LOTTO 2)** risulta debitamente Locato a partire dalla data del 10/01/2019, a partire dal 01/02/2019 al 31/01/2025, per un Canone annuo di € 3600,00. Il contratto è stato registrato in data 14/01/2019 al n. 000068-Serie 3T.

I beni di cui alla presente risultano nel possesso dell'esecutato.

IL **LOTTO 3)** alla data del sopralluogo risultava in carico all'esecutato per la quota di 1/2.

## 6. FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risulta essere presente condominio.

## 7. FORMALITÀ NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'analisi della documentazione ricevuta al conferimento d'incarico e dalle ispezioni eseguite, relativamente ai beni oggetto dell'esecuzione, risultano le seguenti formalità:

**ISCRIZIONE CONTRO** del 11/05/2007 - Registro Particolare 2621 Registro Generale 10824 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 261 del 28/04/2007

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FUCECCHIO (FI), PIETRASANTA (LU), SANTA CROCE SULL'ARNO (PI)

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 01/08/2012 - Registro Particolare 9214 Registro Generale 12576 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1686/2011 del 22/09/2011

**ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA PER DIVISIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 600 E 601 CPC**

Immobili siti in FUCECCHIO (FI), PIETRASANTA (LU)

**TRASCRIZIONE A FAVORE** del 23/11/2016 - Registro Particolare 13678 Registro Generale 20065 Pubblico ufficiale EMPOLI Repertorio 1078/9990 del 15/09/2016

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Immobili siti in FUCECCHIO (FI)

**TRASCRIZIONE A FAVORE** del 23/11/2016 - Registro Particolare 13689 Registro Generale 20076 Pubblico ufficiale EMPOLI Repertorio 1188/9990 del 11/10/2016



ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in FUCECCHIO (FI)

**TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 25/11/2016 - Registro Particolare  
13845 Registro Generale 20306 Pubblico ufficiale RUTA LEONARDO Repertorio  
136773/36640 del 14/11/2016 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in FUCECCHIO (FI)

**Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 17/01/2017 - Registro  
Particolare 553 Registro Generale 853 Pubblico ufficiale RUTA LEONARDO Repertorio  
136773/36640 del 14/11/2016 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE Immobili siti in  
FUCECCHIO (FI)

**TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 09/03/2017 - Registro Particolare  
2711 Registro Generale 4056 Pubblico ufficiale RUTA LEONARDO Repertorio  
137309/37043 del 28/02/2017 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in FUCECCHIO (FI)

**TRASCRIZIONE A FAVORE** del 09/03/2017 - Registro Particolare 2713 Registro  
Generale 4059 Pubblico ufficiale RUTA LEONARDO Repertorio 137311/37044 del  
28/02/2017 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in FUCECCHIO (FI)

**ISCRIZIONE CONTRO** del 19/03/2019 - Registro Particolare 769 Registro Generale  
5332 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 12399/2011 del  
26/10/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Immobili siti in FUCECCHIO (FI), SANTA CROCE SULL'ARNO (PI)

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 29/08/2019 - Registro Particolare 11622 Registro  
Generale 16860 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI LUCCA Repertorio  
510/2019 del 06/08/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in FUCECCHIO (FI)

**TRASCRIZIONE A FAVORE** del 28/04/2020 - Registro Particolare 4021 Registro  
Generale 6022 Pubblico ufficiale RUTA LEONARDO Repertorio 136773 del  
14/11/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI  
EREDITA'- Immobili siti in FUCECCHIO (FI)



## 8. SPESE DI GESTIONE

Non essendoci condominio, non sono presenti spese fisse e straordinarie.

## 9. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

**LOTTO 1)** - che la costruzione del fabbricato posto in Fucecchio via Giordano è stata eseguita in forza dei seguenti titoli edilizi :

- Licenza Edilizia n. 181/62 del 27/10/1962;
- Licenza Edilizia n. 24/68 del 05.02.1968;
- Licenza Edilizia n. 130/74 del 25.01.1974;
- opere interne è stato presentata comunicazione ai sensi dell'art.48 della L.47/85 in data 01.07.86 prot.12069 (pratica n.604);
- Non è stata reperita l'abitabilità;

Il bene risulta conforme allo stato dei luoghi rispetto all'ultimo titolo edilizio presente agli atti.

**LOTTO 2)** - che la costruzione del fabbricato posto in Fucecchio via la Marmora è stata eseguita in data anteriore al 01/09/1967.

Successivamente è stata oggetto di:

- Denuncia Inizio Attività del 15 settembre 2005 prot.26162, per la demolizione di tramezzo interno.
- Non è stata reperita l'abitabilità;

Il bene risulta conforme allo stato dei luoghi rispetto all'ultimo titolo edilizio presente agli atti.

**LOTTO 3)** - la corte comune faceva parte della costruzione del fabbricato posto in Fucecchio via Giordano è stata eseguita in forza dei seguenti titoli edilizi :

- Licenza Edilizia n. 181/62 del 27/10/1962;
- Licenza Edilizia n. 24/68 del 05.02.1968;
- Licenza Edilizia n. 130/74 del 25.01.1974;

Nella parte tergale che si affaccia su Via S. Teofilo da Corte e' presente una struttura metallica con pilastri fissati a terra e copertura in pannelli sandwich, nonché l'accesso carrabile tramite cancello carrabile.

Si fa presente di aver richiesto in comune l'accesso agli atti per controllare la regolarità urbanistica; tali opere risultano abusive.



Per sanare quanto sopra esposto è necessaria la demolizione della struttura metallica, e la presentazione di apposita CILA con permesso all'ufficio strade competente per la denuncia del cancello carrabile.

## **10. VALORE DEI BENI PIGNORATI**

Per quanto emerso dalle ricerche eseguite i beni identificati nei LOTTI 1 E 2 devono essere considerati OCCUPATI, mentre il LOTTO 3 può essere considerato LIBERO. Viene inoltre proposta la vendita in più Lotti **1) -2) -3).**

Per determinare il valore di mercato, riferito alla situazione attuale, ho eseguito alcune interviste presso un'agenzia immobiliare locale, analizzato offerte su riviste specializzate consultato le banche dati desumibili da fonti istituzionali (l'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio)

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche, sia estrinseche, dell'immobile in questione.

La Superficie Commerciale (Sc), da adottare come parametro tecnico, è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali con la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (balconi e resede).

Per l'abitazione la Superficie 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.

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno e verrà computata nella misura del 30%, per la cantina verrà considerato il 25%.

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:



- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite

Le misure sono state eseguite sugli elaborati depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per i quali sono state verificate le principali misure con rilievi in loco.

Le superfici di ciascuna unità immobiliare sono state calcolate con gli strumenti grafici del programma "PROGECAD", ottenendo:

### **LOTTO 1)**

**Appartamento – S.L. Tot.~ 170,00 mq**

**Terrazze - S.U. ~ 35,15 mq**

Con S.L.= Superficie lorda

#### **Calcolo superficie ragguagliata:**

Appartamento =  $(170,00 \text{ mq} \times 1,00) = 170,00 \text{ Mq}$

Terrazze =  $(35,15 \times 0,30) = 10,55 \text{ Mq}$

Ottenendo: **Superficie ragguagliata = 170,00 + 10,55= 180,55 mq ed in C.T 181,00 mq**

### **LOTTO 2)**

**Locale Deposito – S.L. Tot.~ 78,00 mq**

Con S.L.= Superficie lorda

#### **Calcolo superficie ragguagliata:**

Deposito =  $(78,00 \text{ mq} \times 1,00) = 78,00 \text{ Mq}$

Ottenendo: **Superficie ragguagliata =78,00 mq**

### **LOTTO 3)**

**Corte comune – S.L. Tot.~ 190,00 mq**

Con S.L.= Superficie lorda

#### **Calcolo superficie ragguagliata:**

Deposito =  $(190,00 \text{ mq} \times 1,00) = 190,00 \text{ Mq}$



Ottenendo: **Superficie ragguagliata =190,00 mq**

### **LOTTO 1**

Dall'analisi dei dati acquisiti a Ottobre 2020, relativamente a immobili residenziali in zone limitrofe e con caratteristiche simili, ho constatato una richiesta unitaria che oscilla, mediamente, tra i 1.100,00 - 1.450,00 €/m<sup>2</sup> e oltre (i valori più alti corrispondono a unità abitative nuove).

Nella solita zona, al piano 1° è stato reperito il prezzo reale di compravendita. L'appartamento di cui sopra è composto da Vani 5, cucina compresa, oltre servizio, terrazza, e box auto di 22 mq, per una superficie totale ragguagliata di 110,00 mq + 9 mq di garage ragguagliati = 119,00 mq, ad un prezzo di 170.000,00 €, e quindi avremo €/mq 1428,57; al valore di compravendita per rendere il più verosimile il comparabile con l'immobile oggetto di stima sono stati detratti € 25.000,00 per scorporare il valore presunto del garage, per cui avremo:

Valore compravendita € 170.000,00-25.000,00= 145.000,00 per una superficie di 110,00 mq e quindi il valore reale nella zona di €/mq è di 1.318,18.

Nella solita zona, da una ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari on-line, in Via Fucini, si è trovato il prezzo del seguente immobile. Appartamento al piano terzo, parzialmente da ristrutturare, composto da 8 vani, cucina compresa, oltre due bagni, terrazza, e box auto, in buone condizioni di manutenzione, per una superficie dichiarata di 160,00 mq, ad un prezzo di vendita di 137.000,00 €, e quindi avremo €/mq 856,25.

**L'Osservatorio Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio di Firenze – 1° semestre 2020, relativamente al Comune di Fucecchio, zona Centrale, riporta per abitazioni civili, in normale stato conservativo, valori oscillanti tra 1.000,00 - 1.450,00 €/m<sup>2</sup>.

I valori acquisiti vanno comunque commisurati alle peculiarità del bene trattato, con particolare riguardo alla situazione di fatto constatata nel corso del sopralluogo.

Considerato il momento di particolare stasi del mercato immobiliare, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la grandezza, le funzionalità le finiture e lo stato di



manutenzione, si assume un valore unitario pari a 1100,00 €/m<sup>2</sup>, i valori sono riferiti alla superficie lorda totale ragguagliata.

Si ha quindi:

**APPARTAMENTO: 181,00 mq x 1100,00 €/mq = 199.100,00 € ed in C.T. 199.000,00**

**Corrispondente al valore della piena proprietà** del bene considerato libero.

Dovendo integrare la relazione tecnica con i nuovi dati reperiti nel 2022 e più precisamente:

**L'Osservatorio Mercato Immobiliare** dell'Agencia del Territorio di Firenze – 2° semestre 2021, relativamente al Comune di Fucecchio, zona Centrale, riporta per abitazioni civili, in normale stato conservativo, valori oscillanti tra 950,00 - 1.400,00 €/m<sup>2</sup>.

Nella solita zona, da una ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari on-line, in Via Rosati 14, si è trovato il prezzo del seguente immobile. Appartamento dislocato al piano primo, secondo e soffitto, composto a piano terreno da resede esclusivo, mentre il piano primo è composto da 5 locali principali compreso cucina, oltre due ripostigli, due bagni, disimpegni, terrazza e scale di collegamento al piano secondo, il quale è composto da un locale mansarda, un ripostiglio, due soffitte e due terrazze. E' parte dell'unità immobiliare un piccolo fabbricato, composto da tre vani destinati a ripostiglio; b) box auto dislocato al piano terreno. Classe Energetica: G, per una superficie dichiarata di 264,00 mq, ad un prezzo di vendita di 350.000,00 €, e quindi avremo €/mq 1325,76.

Dovendo rivedere la stima con coefficienti correttivi quali vetustà ed Ape in classe G, otterremo la seguente tabella



**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE** Criterio di calcolo: Uni 10750:2005

Sup. al 100%	169,00	al 50%		al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%	34,00	al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%			
Sup. al 60%		al 30%		al 10%			
Superficie commerciale mq							<b>181,00</b>

**COEFFICIENTI CORRETTIVI**

					Prezzi marginali
Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore	Primo: 0,90	PSA	0,900	x	-21.720
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x	10.860
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x	10.860
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	x	10.860
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetustà	38 anni dal 1984	VET	0,760	x	-52.128
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento	Centralizzato: 1,00	RIS	1,000	x	0
Efficienza energetica	Classe G: 0,90	EFF	0,900	x	-21.720
Localazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x	0
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x	0
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x	0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
Coefficiente correttivo				<b>0,712634</b>	EUR -62.416

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

**A LUGLIO 2022**

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore zona per mq		Coefficiente correttivo	=	Valore per mq		Superficie commerciale mq	=	Valore stimato EUR
1.200,00	x	0,712634	=	855,16	x	181,00	=	<b>154.784</b>
± 46.435								

Considerato il momento di particolare stasi del mercato immobiliare, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la grandezza, le funzionalità le finiture e lo stato di manutenzione, si assume un valore unitario pari a 855,16 €/m<sup>2</sup>, i valori sono riferiti alla superficie lorda totale ragguagliata.

Si ha quindi:

**APPARTAMENTO: 181,00 mq x 855,16 €/mq = 154.783,96 € ed in C.T. 155.000,00**

**Corrispondente al valore della piena proprietà** del bene considerato libero.



## **LOTTO 2**

Dall'analisi dei dati acquisiti, relativamente a immobili residenziali in zone limitrofe e con caratteristiche simili, ho constatato una richiesta unitaria che oscilla, mediamente, tra i 600,00 - 900,00 €/m<sup>2</sup> e oltre (i valori più alti corrispondono a magazzini nuovi).

Nella solita zona, da una ricerca effettuata presso le vendite forzate, si è trovato il prezzo del seguente immobile. Deposito al piano terz , composto da tre vani per una superficie di 104 mq, in modeste condizioni di manutenzione, per una superficie dichiarata di 104,00 mq, ad un prezzo di vendita di 21.150,00 €, e quindi avremo €/mq 203,36.

Nella solita zona, da una ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari on-line , in, si è trovato il prezzo del seguente immobile. Magazzino al piano terra ,parzialmente da ristrutturare, composto da 180 mq, in modeste condizioni di manutenzione, per una superficie dichiarata di 180,00 mq, ad un prezzo di vendita di 81.000,00 €, e quindi avremo €/mq 450,00.

**L'Osservatorio Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio di Firenze – 1° semestre 2020, relativamente al Comune di Fucecchio, zona Centrale, riporta per i magazzini , in normale stato conservativo, valori oscillanti tra 600,00 - 900,00 €/m<sup>2</sup>.

I valori acquisiti vanno comunque commisurati alle peculiarità del bene trattato, con particolare riguardo alla situazione di fatto constatata nel corso del sopralluogo.

Considerato il momento di particolare stasi del mercato immobiliare, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la grandezza, le funzionalità le finiture e lo stato di manutenzione, si assume un valore unitario pari a 450,00 €/m<sup>2</sup> ,i valori sono riferiti alla superficie lorda totale ragguagliata.

Si ha quindi:

**LOCALE DEPOSITO: 78,00 mq x 490,00 €/mq = 38.220,00 € ed in C.T. 38.000,00**

**Corrispondente al valore della piena proprietà** dei beni considerati liberi.

### **Calcolo del Valore di immobile Locato**

Valore Immobile € 38.000,00



Contratto di Locazione ad attuali 300,00 € mensili

Scadenza contratto 52 mesi mancanti

Valore medio di locazione 250,00 € mensili

Riduzione=  $(300,00 \times 52) \times (250/300) = \underline{\underline{€ 12.948,00}}$

Percentuale 0,83

**Valore Immobile Locato** = 38.000,00 – 12.948,00 = € 25.052,00 ed in CT **25.000,00 €**

### **LOTTO 3**

Vista la particolarità del bene, della scarsa appetibilità di mercato, e non trovando immobili con caratteristiche simili sul mercato, e la funzionalità oggettiva quale resede a comune tra il LOTTO 1 e altra U.I. presente nel fabbricato e la non redditività catastale, si ritiene di assumere un valore unitario pari a 200,00 €/m<sup>2</sup> considerando la possibilità di poter accedere da cancello carrabile dalla strada secondaria via S. Teofilo da Corte e sfruttare così la corte anche come posto auto scoperto.

Si ha quindi:

**CORTE: 190,00 mq x 200,00 €/mq = 38.000,00 €**

**Corrispondente al valore della piena proprietà** dei beni considerati liberi.

Considerando la rimessa in pristino della tettoia e della pratica edilizia per dichiarare il cancello carrabile, ritengo di dover detrarre € 1500,00 per la demolizione ed € 3500,00 come onorario per la presentazione di apposita CILA e documentazione di passo carrabile all'ufficio strade ed frazionamento urbanistico/catastale.

Pertanto il valore corrispondente della piena proprietà risulta di

**38.000,00 – 5000,00 = € 33.000,00, considerando la quota del 50% pertanto il valore da considerare sarà di € 16.500,00**

## **11. PREZZO BASE D'ASTA**

### **LOTTO 1**

Per quanto riguarda il prezzo a base d'asta, considerando le modalità per questo tipo di acquisizione, considerando il bene OCCUPATO dalla madre dell'Esecutato, ritengo di



dover operare un ulteriore ribasso, al valore di mercato sopra determinato pari al 20% e si ha pertanto:

$$(1,00 - 0,20) \times \text{€ } 155.000,00 = 124.000,00\text{€}$$

**VALORE A BASE D'ASTA-LOTTO 1)**

**124.000,00 (centoventiquattromila/00 euro)**

## **LOTTO 2**

Per quanto riguarda il prezzo a base d'asta, considerando le modalità per questo tipo di acquisizione, considerando il bene OCCUPATO dagli affittuari, ritengo di dover operare un ulteriore ribasso, al valore di mercato sopra determinato pari al 10% e si ha pertanto:

$$(1,00 - 0,10) \times \text{€ } 25.000,00 = 22.500,00 \text{ €}$$

**VALORE A BASE D'ASTA-LOTTO 2)**

**22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00 euro)**

## **LOTTO3**

Per quanto riguarda il prezzo a base d'asta, considerando le modalità per questo tipo di acquisizione, considerando il bene LIBERO e per l'intera quota del 100%, ritengo di dover operare un ulteriore ribasso, al valore di mercato sopra determinato pari al 10% e si ha pertanto:

$$(1,00 - 0,10) \times \text{€ } 33.000,00 = 29.700,00 \text{ €}$$

**VALORE PER L'INTERO A BASE D'ASTA-LOTTO 3)**

**In C.T. 30.000,00 € (trentamila/00 euro)**

**VALORE PER LA QUOTA DEL 50% A BASE D'ASTA-LOTTO 3)**

**15.000,00 € (quindicimila/00 euro)**

### **12 APPETIBILITA' DI MERCATO**

I lotti 1 e 2, visto l'andamento stabile del mercato immobiliare si ritengono mediamente appetibili sul mercato.

Il lotto 3 per la sua natura e quindi corte a comune a servizio del Lotto 1 e di altra proprietà, a mio parere risulta scarsamente appetibile. Visto il doppio accesso da via U. Giordano e da via S. Teofilo da Corte, per le sue caratteristiche il bene può essere diviso



in natura.

**9bis. REGIME IMPOSITIVO**

Il trasferimento non è soggetto ad Iva.

**13. RIEPILOGO**

**LOTTO 1) - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE** posto al piano primo del fabbricato posto in Comune di Fucecchio (FI), via Umberto Giordano n.c. 28, con accesso dall'ingresso e vano scala condominiali, composto da cinque vani, cucina compresa, oltre accessori tra cui due locali ad uso ripostiglio, due bagni, tre terrazze.

**Al Catasto Fabbricati** del comune di Fucecchio, l'appartamento è censito nel foglio di mappa n. 59, particella 485 sub. 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita €.856,03;

Per quanto riguarda il prezzo a base d'asta, considerando le modalità per questo tipo di acquisizione, considerando il bene OCCUPATO dalla madre dell'Esecutato, ritengo di dover operare un ulteriore ribasso, al valore di mercato sopra determinato pari al 20% e si ha pertanto:

$$(1,00 - 0,20) \times € 155.000,00 = 124.000,00$$

**VALORE A BASE D'ASTA-LOTTO 1)**

**124.000,00 (centoventiquattromila/00 euro)**

**LOTTO 2) - LOCALE DEPOSITO CARRABILE** posto al piano Terra del fabbricato posto in Comune di Fucecchio (FI), via Lamarmora n.c. 71, con accesso dalla pubblica via, composto da unico ambiente, oltre accessori tra cui anti Wc e Wc.

**Al Catasto Fabbricati** del comune di Fucecchio, il deposito è censito nel foglio di mappa n. 61, particella 162 sub. 1, categoria C/2, classe 7, consistenza 74 mq, rendita €.282,81;

Per quanto riguarda il prezzo a base d'asta, considerando le modalità per questo tipo di acquisizione, considerando il bene OCCUPATO dagli affittuari, ritengo di dover operare un ulteriore ribasso, al valore di mercato sopra determinato pari al 10% e si ha pertanto:

$$(1,00 - 0,10) \times € 25.000,00 = 22.500,00 €$$

**VALORE A BASE D'ASTA-LOTTO 2)**

**22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00 euro)**



**LOTTO 3) - CORTE A COMUNE** al piano terra del fabbricato posto in Comune di Fucecchio (FI), via Umberto Giordano n.c. 28, con accesso Pedonale dalla pubblica via U. Giordano e Carrabile da via S. Teofilo da Corte.

**Al Catasto Terreni** del comune di Fucecchio, la corte è censita nel foglio di mappa n. 59, particella 740 senza sub., senza rendita di consistenza 01 ara e 90 ca, e intestato alla parte debitrice (proprietà per 1/2);

Per quanto riguarda il prezzo a base d'asta, considerando le modalità per questo tipo di acquisizione, considerando il bene LIBERO e per l'intera quota del 100%, ritengo di dover operare un ulteriore ribasso, al valore di mercato sopra determinato pari al 10% e si ha pertanto:

$$(1,00 - 0,10) \times \text{€ } 33.000,00 = 29.700,00 \text{ €}$$

**VALORE PER L'INTERO A BASE D'ASTA-LOTTO 3)**

**In C.T. 30.000,00 € (trentamila/00 euro)**

**VALORE PER LA QUOTA DEL 50% A BASE D'ASTA-LOTTO 3)**

**15.000,00 € (quindicimila/00 euro)**

**14. ALLEGATI :**

- 1) Tabella riepilogativa;
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Avvisi ricevimento Racc. AR
- 4) Documentazione catastale (Estratto, Visura e planimetrie catastali)
- 5) Documentazione urbanistica

Sesto Fiorentino 05/07/2022

Il CTU

Geom. Stefano Calamai

