

Dott. Stefano Bausi
architetto

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

via De'Serragli 133 - 50124 - Firenze - tel.3355234452 - fax e 055 0500219 - E-mail: arch.stefanobausi@gmail.com

C.T.U. nel procedimento per l'esecuzione immobiliare: R.E. 271/2006 + 681/2009

TRIBUNALE DI FIRENZE

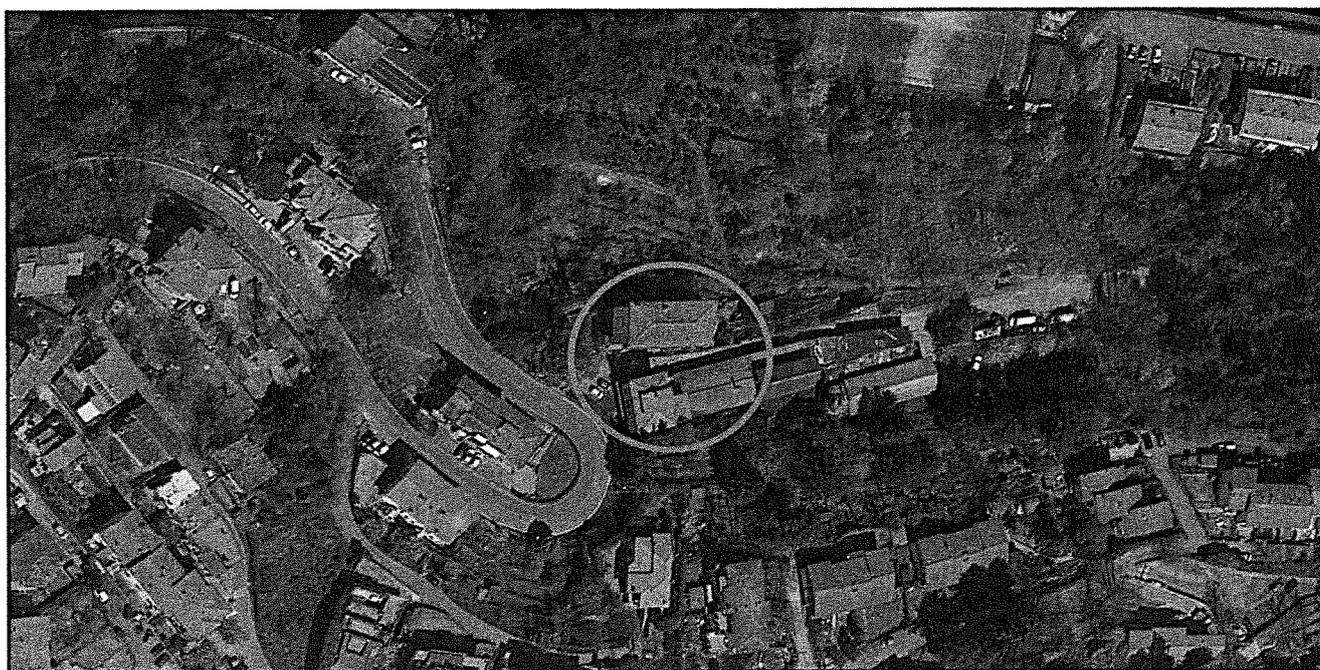
Terza sezione civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Giovanna Mazza Giudice delle Esecuzioni immobiliari

C.T.U. Arch. Stefano Bausi.

Procedura esecutiva n. 271 / 2006 + 681 / 2009

Relazione del CTU



1. Titolarità dei beni del Lotto 1 e relativo valore.....	3
2. Valore di stima del Lotto 1	8
3. Considerazioni sul Lotto 2	11



Consulenza Tecnica D'Ufficio
NEL PROCESSO ESPROPRIATIVO IMMOBILIARE PROMOSSO

Da:
Creditore Procedente

Debitore
Sig.

Esecuzione immobiliare
nei confronti di:
Sig.

Procedura esecutiva RG. n. 271 / 2006 + 681 / 2009
Relazione del CTU

Cronologia delle operazioni

23/05/23 – nomina CTU per integrazione
27/03/2024 – Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio
05/05/24– richiesta di CDU del Comune di Reggello
4/06/2024 Ricevuto CDU dal Comune di Reggello
01/06/2022 – effettuazione del sopralluogo l'immobile posto in via B. Berenson
n.c. 43 nel Comune di Reggello
20/06/2024 – incarico per chiarimenti



TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. 271 / 2006 + 681 / 2009

§

Nel corso dell'udienza del 20.06.2024 il Giudice ha posto al sottoscritto già nominato C.T.U. , i quesiti di seguito trascritti:

"in merito al primo quesito il CTU sul lotto n. 1 non ha considerato che alcune particelle di terreno precisamente quelle identificata al NCT del Comune di REGELLO fg. di mappa n. 9 part. 612, 614, 616, 618, 101 risultano in comunione legale dei beni fra l'esecutato ed il coniuge come risulta dall'atto di provenienza a Rogito Notaio Turchini del 29.07.1994 Rep. 16867 e Racc. 2796 e sul punto dovrà chiarire l'effettiva titolarità, nonché l'indicazione specifica del valore (prezzo base) di suddette particelle in comunione legale;

In riferimento al lotto 1 visto l'eccessivo valore di stima indicato, giustifichi la differenza rispetto alle consulenze precedenti in atti, ma soprattutto rispetto ai vari tentativi di vendita che si sono succeduti e che sono andati deserti, comportando un evidente ribasso del prezzo di stima

In riferimento al lotto n. 2 specifichi dettagliatamente la differenza così come già richiesto nel quesito formulato all'udienza 23.05.2023 la cui risposta non risulta esaustiva".

Risposte al quesito:

1. Titorità dei beni del Lotto 1 e relativo valore

Il sottoscritto C.T.U. aveva riferito che dalle ispezioni condotte (in Allegato 1 già depositato) i beni indicati nel Lotto 1 così formato dal precedente C.T.U. Geom. Vittorio Uliva posti nel Comune di Reggello (FI) risultano così rappresentati catastalmente:

Catasto Fabbricati

- **Fondo ad uso magazzino** al foglio 9, part. 667, sub. **500**, ed è censito in categoria C/2, classe 2, consistenza 215 mq, rendita pari ad € 632,92, p. seminterrato, via B. Berenson n.c. 43



- **Fondo ad uso magazzino** al foglio 9, part. 667, sub. **501**, ed è censito in categoria C/2, classe 4, consistenza 215 mq, rendita pari ad € 877,20, p. terreno; via B. Berenson n.c. 43.

Catasto Terreni

- **Terreno** al foglio 9, part. 442, ed è censito in qualità Seminativo Arborato, classe 03, sup. 1.080 mq, redd. dom. € 4,18, redd. agr. 3,07;
- **Terreno** al foglio 9, part. 443, ed è censito in qualità Bosco Ceduo, classe 02, sup. 305 mq, redd. dom. € 0,24, redd. agr. 0,05;
- **Terreno** al foglio 9, part. 445, ed è censito in qualità Prato Arborato, classe U, sup. 155 mq, redd. dom. € 0,36, redd. agr. 0,16;
- **Terreno** al foglio 9, part. 659, ed è censito in qualità Seminativo Arborato, classe 05, sup. 2.120 mq, redd. dom. € 1,64, redd. agr. 1,64;
- **Terreno** al foglio 9, part. 664, ed è censito in qualità Prato Arborato, classe U, sup. 35 mq, redd. dom. € 0,08, redd. agr. 0,04;
- **Terreno** al foglio 9, part. 665, ed è censito in qualità Seminativo Arborato, classe 05, sup. 470 mq, redd. dom. € 0,36, redd. agr. 0,36;
- **Terreno** al foglio 9, part. 710¹, ed è censito in qualità Seminativo Arborato, classe 05, sup. 2.480 mq, redd. dom. € 1,92, redd. agr. 1,92;
- **Terreno** al foglio 9, part. 711², ed è censito in qualità Seminativo Arborato, classe 05, sup. 870 mq, redd. dom. € 0,67, redd. agr. 0,67;
- **Terreno** al foglio 9, part. 101, ed è censito in qualità Prato Arborato, classe U, sup. 1.610 mq, redd. dom. € 3,74, redd. agr. 1,66;
- **Terreno** al foglio 9, part. 612, ed è censito in qualità Seminativo Arborato, classe 03, sup. 560 mq, redd. dom. € 2,17, redd. agr. 1,59;
- **Terreno** al foglio 9, part. 614, ed è censito in qualità Bosco Ceduo, classe 02, sup. 1.230 mq, redd. dom. € 0,95, redd. agr. 0,19;

¹ Originata dalla soppressione della p.lla 438.

² Originata dalla soppressione della p.lla 438.



- **Terreno** al foglio 9, part. 616, ed è censito in qualità Prato Arborato, classe U, sup. 60 mq, redd. dom. € 0,14, redd. agr. 0,06;
- **Terreno** al foglio 9, part. 618, ed è censito in qualità Vigneto, classe 02, sup. 125 mq, redd. dom. € 0,48, redd. agr. 0,26;

Le visure catastali di tutti gli immobili sopra indicati riportano quale intestatario il soggetto Esecutato Sig. _____ nato a Reggello (FI) il _____ (CF _____) per la quota di proprietà dell'intero in forza dell'Atto Notaio Turchini del 29.07.1994 – rep. 16867/2796.

§

Dall'esame dell'atto Notaio Turchini del 29.07.1994 – rep. 16867/2796 così come trasmesso al sottoscritto dall'Avv. Giulia Palmi dello studio del Delegato alla vendita (in Allegato 1) si evince che la Sig.ra _____ nata a Firenze il _____ (CF _____) vendeva al Sig. _____ nato a Reggello (FI) il _____ (CF _____) che dichiarava di avere contratto matrimonio con la Sig.ra _____ e con la quale era in regime di comunione legale dei beni, i beni immobili di seguito elencati:

- **Terreno** al foglio 9, part. 612;
- **Terreno** al foglio 9, part. 614;
- **Terreno** al foglio 9, part. 616;
- **Terreno** al foglio 9, part. 618;
- **Terreno** al foglio 9, part. 101.

L'Atto risultava trascritto al Reg. Gen. 20565, Reg. Part. 13366 in data 2.08.1994 (in Allegato 1).

§

Riferisce oltre il sottoscritto C.T.U. che dall'ispezione presso la CRRII condotta con particolare riferimento alle particelle di terreno sopra menzionate risultano

³ I beni erano pervenuti alla parte venditrice in forza della successione della madre sig.ra _____ (dich. n. 59/1856, trascritta il 13.03.1963, vol. 4009/7530).



unicamente le seguenti formalità:

1	TRASCRIZIONE del 29/06/2006 - Registro Particolare 19009 Registro Generale 33940 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5577/2006 del 01/06/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: I - Annotazione n. 4531 del 22/09/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2	Rettifica a TRASCRIZIONE del 16/05/2014 - Registro Particolare 11295 Registro Generale 14788 Pubblico ufficiale MIRANDA LUIGI MARIA Repertorio 2596/1781 del 16/04/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4701 del 2014

§

In risposta quindi alla parte del quesito che chiede di indicare "effettiva titolarità" dei beni:

- **Terreno** al foglio 9, part. 612;
- **Terreno** al foglio 9, part. 614;
- **Terreno** al foglio 9, part. 616;
- **Terreno** al foglio 9, part. 618;
- **Terreno** al foglio 9, part. 101.

espone il sottoscritto C.T.U. che in forza dell'acquisto fattone con Atto Turchini del 29.07.1994 – rep. 16867/2796, sono stati acquistati dal soggetto Esecutato Sig.

nato a _____, (FI) il _____ (CF _____), in regime di comunione legale dei beni; risulta quindi che il soggetto Esecutato è proprietario della quota di proprietà pari ad 1/2 dei beni sopra indicati.

Risulta inoltre che l'intestazione catastale NON è corretta, attribuendo al soggetto esecutato la piena proprietà.

§

In risposta alla parte del quesito che chiede "l'indicazione specifica del valore (prezzo base) di suddette particelle in comunione legale", riferisce il sottoscritto C.T.U. che nell'elaborato già depositato aveva indicato sia il metodo estimativo che i dati



necessari alla formulazione della stima del valore di mercato.

Più in particolare per i terreni agricoli erano stati riportati i Valori Agricoli Medi della provincia di Firenze – Regione agraria n. 2, Comuni di Pelago e Reggello – annualità 2021:

- qualità Seminativo Arborato: €/mq 1,2097
- qualità Prato Arborato: €/mq 0,4079
- qualità Bosco Ceduo: €/mq 0,1778
- qualità Vigneto: €/mq n.c.

La ricerca era stata altresì estesa all'attuale mercato di compravendita di terreni simili (non edificabili) per caratteristiche, tipologia, dimensioni e posizione, risultando per il Comune di Reggello il valore unitario medio di offerta di €/mq 5,70⁴, indicando il valore di stima unitario di **€/mq 4,90** per i terreni agricoli.

Sulla base di tali dati lo scrivente era pervenuto al valore complessivo di stima:

- **Terreni agricoli**, al foglio 9, part. 101 – 710 - 711 – 442 – 443 – 445– 612 – 614 – 616 – 618 – 659 – 664 – 665, per complessivi mq 11.100 € 55.860,00
Tenendo quindi conto del valore unitario espresso, il valore di stima dei singoli appezzamenti di terreno viene indicato nella tabella che segue che comprende altresì il valore complessivo ed il valore della quota di 1/2.

F.	p.lla	mq	€/mq	tot	quota 1/2
9	612	560,00	4,90	2.744,00	
9	614	1.230,00	4,90	6.027,00	
9	616	60,00	4,90	294,00	
9	618	125,00	4,90	612,50	
9	101	1.610,00	4,90	7.889,00	
				17.566,50	8.783,25

Applicando poi una riduzione del 20% del valore di stima espresso per i terreni

⁴ Desunto dai seguenti annunci immobiliari (già prodotti):

- <https://www.idealista.it/immobile/29619880/>
"Trattasi di appezzamenti di terreni agricoli posti nel Comune di Reggello (FI), località San Siro alla Pozza. All'immobile, composto principalmente destinati a bosco ceduo e seminativo e in minima parte a pascolo, si accede grazie alla strada di San Siro", richiesta € 31.050, mq 77.040;
- <https://www.idealista.it/immobile/29947944/>
"terreno agricolo di 3388 mq con annessi 100 ulivi, recintato con cancello e passaggio da strada sterrata in buone condizioni", richiesta € 37.268,00, mq 3.388



agricoli si ottengono i valori di seguito espressi:

- **Terreni agricoli**, al foglio 9, part. 101 – 612 – 614 – 616 – 618, valore stimato complessivo € 17.566,50, valore a base d'asta..... € 14.053,20
- **Terreni agricoli**, al foglio 9, part. 101 – 612 – 614 – 616 – 618, valore stimato nella quota di proprietà di 1/2, € 8.783,25, valore a base d'asta € 7.026,60

2. Valore di stima del Lotto 1

Riporta il sottoscritto C.T.U. che il Lotto 1 così come composto dal C.T.U. Geom. Vittorio Uliva nel proprio elaborato del **23.07.2007**, comprendeva il bene di seguito individuato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Reggello:

- **Fondo ad uso magazzino** al foglio 9, part. 667, sub. **500**, ed è censito in categoria C/2, classe 2, consistenza 215 mq, rendita pari ad € 632,92, p. seminterrato e sub. **501**, ed è censito in categoria C/2, classe 4, consistenza 215 mq, rendita pari ad € 877,20, p. terreno; via B. Berenson n.c. 43.

Il C.T.U. aveva descritto il Lotto 1 come *“costituito da due vasti locali, uno al piano terreno e l'altro al piano seminterrato, aventi accesso indipendente e collegati a mezzo di scala interna”*.

Per tale Lotto 1 veniva indicato il valore di mercato di **€ 300.000,00** ed il prezzo a base d'asta di **€ 270.000,00**.

Nel successivo elaborato del **22.03.2011** il C.T.U. Geom. Vittorio Uliva formulava l'ipotesi che *“il terreno costituente il lotto 3, venga accorpato al lotto 1 (con esclusione della p.lla 450 che dovrebbe essere accorpata al lotto 2)”*; per il Lotto 3 veniva indicato il valore di mercato di € 95.000,00 ed il prezzo a base d'asta di € 85.000,00.

Secondo il Geom. Uliva quindi

“gli eventuali nuovi lotti risulterebbero così costituiti:

LOTTO n° 1	valore mercato	prezzo d'asta
Fondo Via Berensons n.c. 43	Euro 300.000,00	Euro 270.000,00



(foglio 9 P.IIa 667 Sub. 500 e 501)

Terreno adiacente Euro 94.500,00 Euro 85.000,00

(Foglio 9 P.IIe 101-438-442-443

445-612-614-616-618-659-664-665)

=====

=====

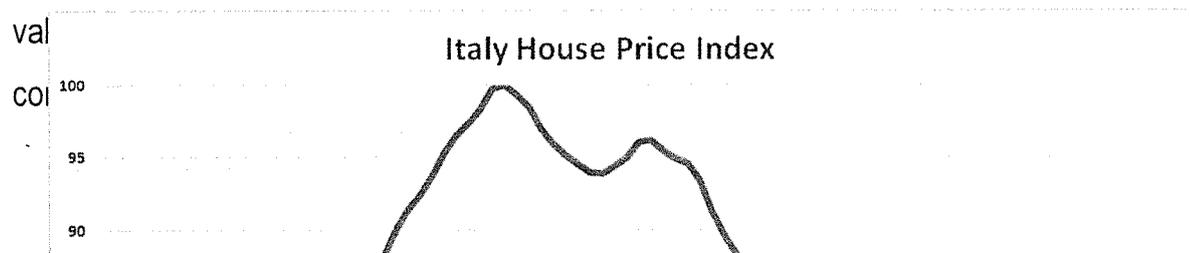
Euro 394.500,00 Euro 355.000,00"

Il sottoscritto C.T.U. aveva formulato la stima del Lotto 1 in discussione, sulla base dei criteri e dei valori unitari già espressi, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo (mediocre per i fabbricati), indicava il valore di stima unitario in €/mq 300,00 per i fabbricati ed €/mq 4,90 per i terreni agricoli, ottenendo i seguenti valori di stima (arrotondati):

- **Fondo ad uso magazzino** al foglio 9, part. 667, sub. 500, categoria C/2, piano seminterrato € 74.400,00
- **Fondo ad uso magazzino** al foglio 9, part. 667, sub. 501, categoria C/2, piano terreno € 74.400,00
- **Terreni agricoli**, al foglio 9, part. 101 – 710 - 711 – 442 – 443 – 445 – 612 – 614 – 616 – 618 – 659 – 664 – 665, per complessivi mq 11.100 € 54.390,00

In risposta dunque alla parte del quesito che chiede "in riferimento al lotto 1 visto l'eccessivo valore di stima indicato, giustifichi la differenza rispetto alle consulenze precedenti in atti, ma soprattutto rispetto ai vari tentativi di vendita che si sono succeduti e che sono andati deserti, comportando un evidente ribasso del prezzo di stima", espone il sottoscritto C.T.U. che la differenza fra i valori di stima dello scrivente e quanto indicato dal Geom. Uliva deriva in effetti dalle mutate condizioni del mercato immobiliare.

È ben nota infatti la flessione degli scambi commerciali e conseguentemente dei



Nel grafico sui prezzi medi delle abitazioni in 13 grandi città, Nomisma ha mostrato che dopo il picco del 2007-2008 quando i prezzi medi al metro quadro hanno superato i 3000 euro/mq, i valori reali delle case oggi al netto dell'inflazione sono sotto del 50% rispetto a 15 anni fa.

Dall'esame dell'andamento del mercato immobiliare emerge dunque *"la differenza rispetto alle consulenze precedenti in atti"*.

Quanto poi *"ai vari tentativi di vendita che si sono succeduti e che sono andati deserti"*, il sottoscritto C.T.U. deve porre in evidenza che il bene di cui si discute è costituito da un fondo destinato all'esposizione e vendita di mobili al piano terreno e di un fondo destinato a magazzino al piano seminterrato sottostante, compresi nel medesimo fabbricato posti in località Tosi del Comune di Reggello.

Fa presente inoltre il sottoscritto C.T.U. che fino a ca. 30 anni or sono tale zona era caratterizzata e conosciuta dalla presenza di numerosi laboratori artigiani per la realizzazione di mobili, tuttavia come ben noto con l'industrializzazione di tale settore tali attività hanno cessato di essere anche in forza della loro collocazione periferica rispetto a centri maggiormente industrializzati. Ribadisce quindi lo scrivente che fabbricati con le caratteristiche di quelle oggetto del presente procedimento risultino di difficile collocazione sul mercato immobiliare.

Al riguardo occorre osservare e ribadire la particolare destinazione d'uso dei beni e la loro collocazione del tutto periferica rispetto a centri abitati; ritiene il sottoscritto C.T.U. che l'insieme di tali caratteristiche costituisca la scarsa appetibilità dei beni sul mercato immobiliare e conseguentemente i vani tentativi di vendita.



3. Considerazioni sul Lotto 2

In risposta alla parte del quesito che chiede *“in riferimento al lotto n. 2 specifichi dettagliatamente la differenza così come già richiesto nel quesito formulato all’udienza 23.05.2023 la cui risposta non risulta esaustiva”*, ”, espone il sottoscritto C.T.U. che il precedente C.T.U. Geom. Vittorio Uliva nell’elaborato del **23.02.2011** indicava i seguenti valori per il Lotto 2: € 170.000,00 valore di stima, € 155.000,00 prezzo a base d’asta riferito a *“Quartiere ad uso di civile abitazione con accesso dal n.c. 43/C di Via Berenson, costituente l’intero piano primo e composto da 4 vani, piccolo vano cottura, ingresso-disimpegno, bagno w.c., balcone, ampia terrazza (in parte coperta), ripostiglio esterno e cantina al piano interrato, il tutto rappresentato catastalmente al N.C.E.U. nel Foglio 9, particella 172 sub. 505, categoria A/2, classe quarta della consistenza catastale di vani 6 e la R.C. di Euro 495,80”*. Resede rappresentato nel F. di mappa 9 part.IIa 450 sup catastale are 3 col RD € 0,23 e R A € 0,23

Il sottoscritto C.T.U. nel proprio elaborato del **9.07.2022**, per il medesimo immobile ha indicato i seguenti valori: € 155.500,00 valore di stima ed € 139.950,00 prezzo a base d’asta.

In risposta al quesito posto espone il sottoscritto C.T.U. che nell’elaborato del 9.07.2022 era stato dato conto del sopralluogo effettuato in data 01.06.2022 nel corso del quale era stata eseguita una ricognizione esterna dei quattro lati del fabbricato e non sono state osservate patologie strutturali significative, ad eccezione della facciata sul fronte strada, dove venivano osservate le seguenti fessurazioni (illustrate nella documentazione fotografica già depositata):

- appena sopra il manto di copertura della tettoia pensile, dove è visibile una fessurazione che, guardando la facciata, dallo spigolo di dx, con un’ampiezza iniziale stimata di cm 1-1,5, si estende orizzontalmente fino allo spigolo opposto assumendo un’ampiezza finale di consistenza capillare;
- -in corrispondenza della finestra a bocca di lupo, sopra ed intorno all’architrave, sono presenti quattro piccole fessure orientate a raggera di consistenza capillare.



Le due forme fessurative, di entità trascurabile, sono da ascrivere ad un contenuto cedimento della fondazione del muro fronte strada per compressione del terreno sottostante per probabile temporanea presenza di acqua.

La pavimentazione esterna intorno al fabbricato, in battuto di cemento (lato ovest) ed in laterizio (lato nord), è regolare e non presenta discontinuità sospette.

All'interno del fabbricato, complessivamente in un buono stato di conservazione anche dal punto di vista strutturale, non avendo riscontrato la presenza di fenomeni fessurativi estesi, sono state rilevate le seguenti puntuali evidenze:

- al piano cantine una lesione passante nel muro divisorio fra le due cantine;
- al piano terreno una fessura sul pavimento in prossimità della porta di accesso ed una sul pavimento del salone;
- al piano primo una fessura nel muro perimetrale a valle.

Più in particolare si riporta che accedendo all'interno, scendendo al piano cantine, il muro divisorio delle due cantine in mattoni pieni di spessore cm. 15, in prossimità delle due porte di accesso che dal disimpegno si aprono sulle rispettive cantine, presenta una lesione che dal soffitto, in prossimità delle due porte, ha andamento inclinato di 50°, verso l'interno della cantina fino a quota pavimento. La lesione è in fase di "completo distacco", con ampiezza massima al ventre di cm 1,5 ed ha una estensione di cm 250. La lesione ha interessato modestamente anche la parte degli stipiti delle due porte e di una nervatura del solaio del piano terra. Sulla lesione sono state poste, sembra da tempo, alcune biffe in vetro di cui è rimasta la loro impronta e solo in un caso è visibile una biffa in vetro integra ma traslata per cedimento della malta di fissaggio sul lembo superiore.

Non è possibile ricostruire l'evoluzione geometrica della lesione nel tempo per mancanza di riferimenti ed informazioni di monitoraggio pregressi, ma dall'annerimento delle cuspidi di estremità sembra che attualmente non sia in atto un incremento dell'ampiezza della lesione.

Il tipo di lesione è propria di un cedimento fondale verticale in zona posta al limite laterale della parete dovuto ad una contrazione del terreno di fondazione. Quindi la



causa potrebbe essere determinata da un cedimento spontaneo del terreno per presenza di acqua nel sottosuolo e per schiacciamento del terreno sotto carico a causa anche di un sottodimensionamento della fondazione che sottoposta a carico ha determinato un abbassamento del terreno del piano di posa e la conseguente rottura per rotazione del setto murario.

Al piano terra, in prossimità della porta di ingresso, è presente una fessura sul pavimento in cotto, che dalla soglia, si sviluppa a squadra seguendo le fughe del mattonato, con ampiezza costante di pochi millimetri non progressiva. Alla metà del salone, adibito in passato a mostra, è presente una fessurazione sul pavimento in cotto che si estende diagonalmente rispetto all'orditura del pavimento da un pilastro centrale della parete fronte strada verso l'interno per una lunghezza di cm 150 ed un'ampiezza massima di cm 1,5. La fessurazione si colloca fra il sottostante muro perimetrale della cantina a monte e il confinante terrapieno su cui appoggia in parte il solaio del piano terra, manifestandosi con l'interruzione della complanarità del pavimento ed un leggerissimo abbassamento del pavimento nella zona limite del terrapieno.

Salendo al piano primo dell'immobile, nella parete perimetrale (lato nord) della camera, è presente una fessurazione che dall'angolo, a cm 80 dal pavimento, si estende orizzontalmente per cm. 100 con ampiezza capillare costante di alcuni mm.

In generale dall'analisi di queste ultime manifestazioni fessurative, viene confermato quanto esposto anche nella Relazione Tecnica in Atti, ossia la presenza episodica di acqua piovana derivante dal crinale a monte che si infiltra al disotto del fabbricato, modificando la consistenza del terreno e generando cedimenti fondali più o meno marcati, a seconda delle dimensioni delle fondazioni.

Sono da escludersi ipotesi di instabilità del crinale, se pur localizzata, per mancanza di riscontri oggettivi di manifestazioni apparenti di fenomeni caratterizzanti questi processi.

A conferma della stabilità del crinale, sono le condizioni regolari del terreno dell'area intorno al fabbricato e lo stato del fabbricato a valle di quello in questione, con struttura intelaiata in c.a. di due piani fuori terra ed uno seminterrato, dove può essere



constatato che nell'edificio e nel resede al suo intorno non sono visibili segni di instabilità.

§

Ritiene altresì il sottoscritto C.T.U. che al fine di definire correttamente le cause generatrici degli inconvenienti osservati, sia opportuno disporre l'esecuzione di un saggio esplorativo nei vani interrati, in fregio al muro perimetrale lesionato per ricavare indicazioni dirette sulla natura dei terreni di fondazione e sulla dimensione e tipologia delle opere fondali.

§

Atteso quanto sopra, il sottoscritto C.T.U. aveva indicato e quantificato l'insieme delle opere necessarie gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile al fine di eliminare gli inconvenienti osservati come segue:

Interventi di recupero strutturale

- allestimento del cantiere, a corpo € 1.000,00

Facciata fronte strada

- stuccatura della fessura che corre sopra la tettoia con malte elastiche rinforzate con fibre – 308.12.1.1, mq 2, ad € 99,60..... € 200,00
- ripresa della tinteggiatura nel colore della facciata, a corpo € 200,00
- stuccatura delle fessure della finestra a bocca di lupo con malte elastiche rinforzate con fibre – 308.12.1.1, mq 0.5, ad € 99,60..... € 50,00
- tinteggiatura della cornice della finestra – a corpo € 100,00

Piano scantinato

- iniezioni di resine poliuretatiche espandenti per il consolidamento del terreno di fondazione sotto il muro divisorio delle due cantine al fine di stabilizzare la sovrastruttura che ha subito il cedimento, in grado di



indurne il sollevamento, quindi anche il recupero parziale/totale dei cedimenti subiti e capaci di potersi efficacemente adattare a diverse condizioni d'impiego sia a livello strutturale che geotecnico, risolvendo i cedimenti differenziali – ml 10 ad €/ml 600,00 (da indagini di mercato) € 6.000,00

- realizzazione di ammorsature con mattoni pieni passanti, stuccatura della fessura con malte elastiche rinforzate con fibre – 308.2.3.1 (per analogia), mc 0,50 ad €/mc 1.530 € 765,00
- tinteggiatura del muro sui due lati, compresa raschatura, fissativo e tre mani di coloritura, 335.0.0.0, mq 20,00 ad € 12,00 € 240,00

Piano terra

- rimozione delle mezzane danneggiate del salone e dell'ingresso, a corpo € 150,00
- stuccatura della fessura con malte elastiche rinforzate con fibre – 308.12.1.1, mq 2 ad € 99,60 € 200,00
- ripristino della pavimentazione in cotto compresa fornitura di mattonelle – 332.4.0.0, mq 1 ad € 60,00 e 120,00

Piano primo

- stuccatura della fessura della parete con malte elastiche rinforzate con fibre– 308.12.1.1, mq 1, ad € 99,60 € 100,00
- tinteggiatura della parete compresa raschiatura, fissativo e tre mani di coloritura, 335.0.0.0, mq 10,00 ad € 12,00..... € 120,00



Il costo degli interventi così delineati ammonta a complessivi € 9.125,00, che viene arrotondato ad **€ 10.000,00** per imprevisti ed al quale deve essere aggiunti costi per:

- redazione e deposito presso il Comune di pratica edilizia (SCIA), Direzione Lavori, cautelativamente indicati in € 3.000,00, oltre a diritti di segreteria;
- redazione e deposito presso gli Uffici del Genio Civile di progetto strutturale, Direzione Lavori, cautelativamente indicati in € 3.000,00, oltre a diritti di segreteria;
- coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori (ai sensi del D.lgs 81/2008) qualora intervenissero più ditte, cautelativamente indicati in € 1.500,00.

Il costo complessivo viene quindi indicato dallo scrivente in **€ 17.500,00**.

§

Per quanto attiene poi alla formulazione della stima del bene il sottoscritto C.T.U. aveva esposto che dalla ricerca di mercato eseguita nel Comune di Reggello, era emerso che le abitazioni hanno un prezzo a mq. che varia, in funzione delle dimensioni e della tipologia costruttiva, come di seguito indicato (fonte OMI, 2° semestre 2021):

- in zona extraurbana: Resto del territorio/Saltino/Vallombrosa/Pietrapiana/Donnini per abitazioni civili in stato conservativo normale: da €/mq 900,00 ad €/mq 1.350,00.

La ricerca era stata altresì estesa⁵ all'effettivo mercato di compravendita di immobili simili per caratteristiche, tipologia, dimensioni e posizione, risultando per la medesima zona il valore medio unitario di offerta di €/mq 1.400,00⁵.

⁵ Si vedano ad esempio i seguenti annunci immobiliari (già allegati):

• <https://www.immobiliare.it/annunci/92620616/>

"Reggello, località Pian di Melosa, terratetto antico di oltre 130 mq. con ingresso indipendente a 2 passi da tutti i servizi, con sviluppo su 2 livelli; al piano terreno ampio ingresso, salotto, cucina abitabile con camino, resede esterno con accesso a 2 ripostigli, al piano primo disimpegno, 3 camere oltre a bagno e comodissimo ripostiglio sottotetto" – mq 135, richiesta € 118.000;

• <https://www.immobiliare.it/annunci/95609556/>

"Reggello, località Pian di Melosa vendesi appartamento su 2 livelli in bifamiliare libero su 4 lati con ingresso indipendente. Al piano primo si compone di ingresso, cucina abitabile con piccolo ripostiglio, camera matrimoniale, sala da pranzo con caminetto oltre terrazzo di circa 20 mq. situato all'ingresso dell'appartamento; al piano primo 2 camere matrimoniali, bagno e lastrico solare di circa 30 mq. Riscaldamento alimentato a kerosene. Completano la proprietà un giardino e garage", mq 100, richiesta € 150.000;



Sulla base dei criteri e dei valori unitari già esposti, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo (buono a meno degli inconvenienti rilevati), il sottoscritto C.T.U. indicava il valore di stima unitario in €/mq 1.200,00, ottenendo il valore di stima pari ad € 173.000,00 (arrotondato).

A tale valore deve però essere detratto il costo già indicato per il complesso di interventi atti ad eliminare gli inconvenienti descritti pari ad € 17.500,00, ottenendo quindi l'importo di stima di **€ 155.500,00**.

§

Nella convinzione di aver risposto adeguatamente al quesito postogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto CTU conclude la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario.

Firenze li, 15 Dicembre 2024

in fede
Il CTU Arch. Stefano Bausi

ALLEGATI già depositati :

- Allegato 1 - Documentazione catastale
- Allegato 2 - Documentazione Foto
- Allegato 3 - Documentazione acquisita CDU e atto Turchini

-
- <https://www.immobiliare.it/annunci/81642796/>

"Tosi, nel centro del caratteristico paese vicino a tutti i servizi, bellissimo appartamento con ingresso indipendente di 150 mq, composto da 6 ampi vani posto al primo ed ultimo piano composto da cucina abitabile con tinello e camino, ampia sala con camino, 3 camere matrimoniali, doppi servizi, balcone e splendida terrazza panoramica di circa 35 mq", mq 150,00, richiesta € 300.000;

- <https://www.idealista.it/immobile/12830509/>

"Luminosissimo, in buono stato, termosingolo, parquet nelle camere, marmo ingresso e salotto. terrazzino a sud e terrazza a nord, garage di 10 mq", mq 100, richiesta € 125.000.



