

*MAURIZIO PUCCIONI*

ARCHITETTO

# TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° 147/2017 R.G.E.**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

VS

**OMISSIS**

**GIUDICE : DOTT.SSA LAURA D'AMELIO**

CTU : ARCHITETTO MAURIZIO PUCCIONI

## **OGGETTO**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione popolare posta nel Comune di Fucecchio (Fi), in Via Lamarmora al civico OMISSIS, piano secondo, accessibile dal suddetto civico.

Architetto

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Io sottoscritto Architetto Maurizio Puccioni, con Studio in Sesto Fiorentino, Firenze, via Leoncavallo n° 32, iscritto all'Ordine degli Architetti Conservatori Pianificatori Paesaggisti delle Province di Firenze e Prato al n° 7535, ed iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale Ordinario di Firenze al n° 9104, a seguito della convocazione da parte del Tribunale suddetto per l'udienza del 15 Giugno 2018, ho redatto la seguente perizia di Stima, in risposta ai quesiti postimi dal G.E. Dott.ssa Laura D'Amelio, che sono i seguenti:

- 1) Identificazione del bene e individuazione catastale; corrispondenza con il Pignoramento; estremi Atto di Pignoramento;
- 2) Descrizione del Bene;
- 3) Stato di possesso ( accertamento della Proprietà)
- 4) Verifica dell'esistenza di formalità o vincoli a carico dell'acquirente;
- 5) Verifica dell'esistenza di formalità o vincoli non opponibili all'acquirente;
- 6) Verifica della regolarità Edilizia e Urbanistica;
- 7) Indicazione del valore del Bene (Valore di Mercato/ prezzo a base d'Asta);
- 8) Eventuali occupazioni;
- 9) Indicazione del valore in caso di bene indiviso;
- 10) Indicazione del regime impositivo della vendita;
- 11) Indicazione dell'Attestato di Certificazione Energetica;
- 12) Effettuazione di un riepilogo in caso di più lotti.

Architetto

## RISPOSTE AI QUESITI

### Quesito 1

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE

( dati Catastali e confini )

I Beni oggetto del Pignoramento, così come rappresentati graficamente e fotograficamente negli allegati, consistono in:

**Unità immobiliare unifamiliare ad uso Civile Abitazione di tipo popolare, posta al piano secondo di fabbricato plurifamiliare, sita nel comune di Fucecchio (Fi), in Via Lamarmora al civico OMISSIS (come risulta dagli atti, ma in realtà il civico è il n° OMISSIS Foto 1) composta un piano abitabile unico di complessivi vani 2,5 catastali e superficie catastale di mq. 35. Proprietà esclusiva.**



FOTO 1

### 1/A DATI CATASTALI

All'Agencia del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, i beni in oggetto risultano ad oggi così identificati:

**FOGLIO 61 PART. OMISSIS sub OMISSIS cat. A/4, cl. 1, consist. 2,5, piano 2**

Architetto

La suddetta Unità Immobiliare risulta altresì correttamente intestata come segue:

**Abitazione piano 2°: OMISSIS, nato in Senegal il OMISSIS, CF OMISSIS, proprietà per 1/1.**

**1/B Confini:**

**Abitazione ) S/E** scala condominiale; **S/O** altra proprietà; **N/O** altra proprietà; **N/E** via Lamarmora.

**1/C Corrispondenza con il Pignoramento**

Si rileva la corrispondenza dei beni suddetti con il seguente Atto di Pignoramento Immobiliare: **1) Atto esecutivo o cautelare**, pignoramento, come da Trascrizione Contro del OMISSIS presso Agenzia del Territorio di Pisa – Servizio Pubblicità Immobiliare di Pignoramento Immobiliare n° OMISSIS RG e OMISSIS RP a favore di BNL SPA ROMA, CF 09339391006, contro il sig. OMISSIS (sopra generalizzato), gravante sui diritti di proprietà dei succitati beni per la quota di 1/1.

**COME DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE AGLI ATTI.**

**Quesito 2****DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un piccolo appartamento popolare collocato in un edificio plurifamiliare su quattro piani f.t. ubicato nel centro storico del comune di Fucecchio, in provincia di Firenze, la cui costruzione risale, nella sua conformazione originaria, alla seconda metà del "200, quando il così detto "Borghetto" (attuale Via Lamarmora) si sviluppò assieme ad altri quattro agglomerati, attorno al Castello Vecchio, risalente all'anno 1.000. L'area di inserimento dell'immobile si presenta conformata, nel suo sviluppo, come una tipica zona urbana di pieno centro, con edifici a 3/4 piani f.t. (**Foto 2-3-4-5**)

**FOTO 2**

ARCHITETTO



**FOTO 3**



**FOTO 4**



**FOTO 5**

Il quartiere si presenta indubbiamente ben servito da un punto di vista socio-culturale ed economico-urbanistico, attestantesi su via Lamarmora piccole attività di commercio come bar e negozi, una Biblioteca Comunale nelle immediate vicinanze, l'affaccio di un ingresso alla Limonaia, centro teatrale e di formazione artistica di eccellenza, il Municipio. La sua conformazione è quella tipica di un agglomerato nato da percorso matrice e successivi percorsi di impianto, risalente come detto alle origini del comune.

La conformazione del nucleo di cui fa parte il nostro soggetto è del tipo "in linea".

ARCHITETTO

L'immobile si presenta tutto sommato in buone condizioni di mantenimento, sia dal punto di vista degli intonaci che degli infissi e delle tinteggiature. **(Foto5-6-7)**

**FOTO 5****FOTO 6****FOTO 7**

Il portone di ingresso (al civico corretto OMISSIS anziché OMISSIS, come dagli atti) dà accesso alla scala condominiale, in pietra bocciardata nel suo primo sviluppo che conduce al primo piano dell'edificio, ad un corridoio di distribuzione degli alloggi presenti, relativamente stretto ma illuminato ed areato naturalmente **(Foto 8-9-10)**.

**FOTO 8****FOTO 9****FOTO 10**

ARCHITETTO

La scala che conduce al secondo piano appare più degradata della prima rampa e la pietra è stata in parte tinteggiata, in corrispondenza delle alzate, piuttosto tipico in edifici del genere. Il corridoio appare nelle stesse condizioni di quello al piano primo ed il portoncino di ingresso all'appartamento del signor OMISSIS, non blindato, si presenta in buone condizioni. ( **Foto 11-12-13** )



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13

All'interno l'appartamento appare in condizioni buone da un punto di vista strutturale e di conservazione dei muri e dei solai, in quanto non compaiono lesioni né tracce evidenti di umidità ma trasandato da un punto di vista della vivibilità e dell'ordine. Ciò è dovuto in buona parte al fatto che il sig. OMISSIS non vi abita quasi mai, da tempo. Gli ambienti, una cucina di immediato ingresso, una camera matrimoniale ed un bagno, sono di dimensioni medie con altezze congrue ( **Foto 14-15-16** ).



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16

ARCHITETTO

La cucina non dispone di un impianto a gas centralizzato e alimentato da caldaia, e vengono utilizzate bombole. Non è presente d'altra parte un impianto di riscaldamento, di alcun tipo (Foto 17-18).



FOTO 17

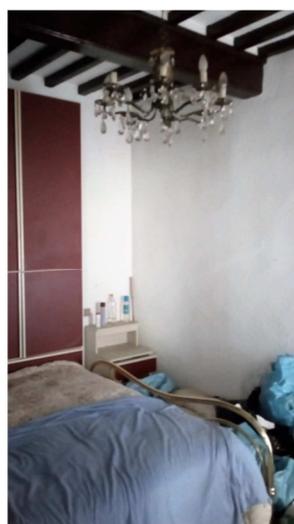


FOTO 18

I solai sono in legno e laterizio, con travi e travicelli in ottime condizioni e mezzane tinteggiate in bianco. La graniglia a pavimento, è assolutamente in buono stato di conservazione. Lo stesso dicasi per gli infissi esterni (Foto 19-20-21)



FOTO 19



FOTO 20

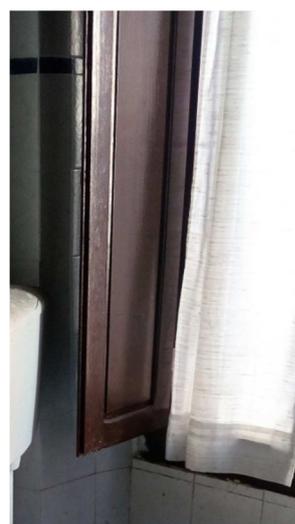


FOTO 21

ARCHITETTO

La camera è ben illuminata e areata. La cucina è piastrellata in ceramica pezzatura 20x20. Nel bagno è presente uno scaldabagno elettrico (Foto 22-23-24)



FOTO 22



FOTO 23



FOTO 24

Il bagno, pavimentato e piastrellato in ceramica, è l'ambiente che necessita di un maggiore ripristino, stante il degrado del pavimento e dei sanitari (F. 25-26-27).



FOTO 25



FOTO 26

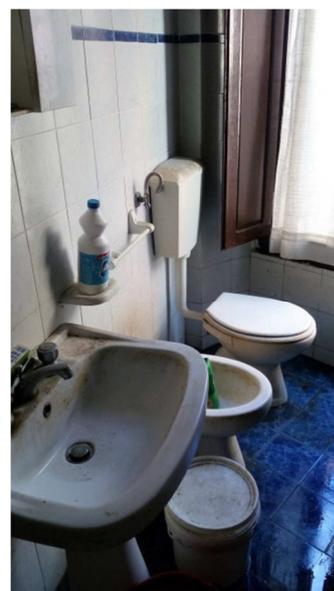


FOTO 27

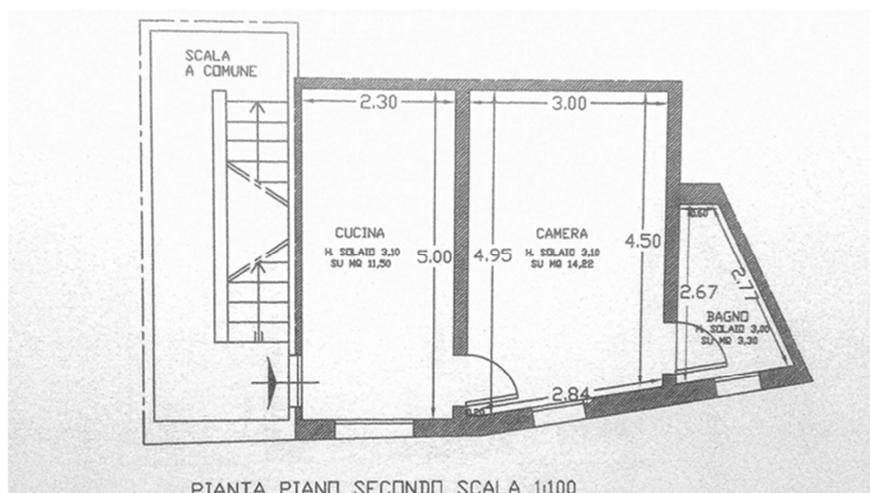
ARCHITETTO

Concludendo, possiamo asserire che l'immobile gode di una posizione privilegiata in un contesto urbano vivibile, animato e di un certo valore storico.

Pur non spazioso, potrebbe divenire interessante per una coppia giovane senza figli o per il suo utilizzo come studio professionale, stante la sua posizione centrale.

Sconta al suo interno di un degrado dovuto sostanzialmente al disuso prolungato, e manifesta la necessità di un generale ripristino al fine di renderlo adeguato alle comuni normative. **A tal fine, una volta indicato il valore di mercato del bene, e prima di procedere al suo valore a base d'asta, lo aggiusteremo applicando i Coefficienti di Merito, desunti dalle tabelle ottenendo così un prezzo realistico.**

In questo modo potremo dare all'immobile il suo giusto valore ai fini di una appetibilità di mercato. Segue la planimetria del bene.



Quesito 3

**STATO DI POSSESSO**

**(Accertamento della proprietà nel ventennio)**

**Nell'ultimo ventennio i beni avanti descritti risultano essere come di seguito intestati:**

**OMISSIS** (già precedentemente generalizzato), per la quota dei diritti di piena proprietà pari ad 1/1, che acquista con atto di compravendita tra vivi dalla signora **OMISSIS**, nata a Empoli il **OMISSIS** intestataria del diritto di piena proprietà per 1/1 con atto notarile pubblico a rogito del Notaio Cirillo Simona in data **OMISSIS** numero di repertorio **OMISSIS**, registrato all' Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Pisa, servizio di Pubblicità Immobiliare al n° RG **OMISSIS** e RP **OMISSIS**, in data **OMISSIS**;

Alla signora **OMISSIS** (già precedentemente generalizzata) per la nuda proprietà e al signor **OMISSIS** nato a Cinigiano il 12/07/1935 per l'usufrutto il suddetto bene era pervenuto attraverso atto di compravendita tra vivi dalla signora **OMISSIS** nata a Carrara il 20/02/1933 e dal signor **OMISSIS** nato a San Miniato (Pisa) il 05/10/1918 per il diritto di piena proprietà pari ad ½ ciascuno in regime di separazione dei beni; con atto notarile a rogito del Notaio Altiero Maria Michela in data **OMISSIS** numero di repertorio **OMISSIS**, registrato all' Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Pisa, servizio di Pubblicità Immobiliare al n° RG **OMISSIS** e RP **OMISSIS**, in data **OMISSIS**.

Come da Certificato Notarile agli atti.

ARCHITETTO

**Quesito 4**      **VINCOLI O FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono ad oggi vincoli o formalità a carico dell'acquirente, se non quelli logici di mantenimento del buon decoro dell'edificio, delle facciate, e quant'altro, incluse le aree condominiali della distribuzione degli accessi, quantificabili in ad un costo annuale per spese condominiali pari a € 380,00.

**Quesito 4**      **VINCOLI O FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

**A tutto il 12/04/2017**, come desunto da **Certificato Notarile**, si identifica le seguente **Trascrizione Pregiudizievole**, gravante sugli immobili in esame: **Atto Giudiziario, Verbale di Pignoramento di Immobili, trascritto il OMISSIS ai numeri RG OMISSIS e RP OMISSIS, Corte di Appello di Firenze-Unep di Firenze del OMISSIS n° rep. OMISSIS gravante sulla proprietà indivisa dei beni in oggetto, a favore di BNL SPA, già generalizzato, e contro OMISSIS, già generalizzato, con notifica di Atto di Precetto per complessivi € 76.227,92, oltre interessi convenzionali moratori, spese e competenze successive alla data del 03/12/2016.**

**Trascrizione non pregiudizievole** di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, trascritta **il 07/07/2008 ai numeri RG OMISSIS e RP OMISSIS**, Notaio Cirillo Simona, di € 128.000,00 a favore di Banca Toscana spa sede Firenze, CF/P.IVA 05272250480 a fronte di un capitale di € 64.000,00 a carico di OMISSIS, già generalizzato,

**Quesito 6**      **VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Dalla ricerca telematica effettuata attraverso il portale Sportello Unico Edilizia Privata Comune di Fucecchio, Archivio Pratiche Edilizie dal 1950 al 2002, e dal sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico- Edilizia Privata del Comune di Fucecchio per i cartacei degli anni successivi, è emerso che non esistono ad oggi pratiche identificative o riguardanti il bene in oggetto, né a nome dell'attuale proprietario, né a titolo dei precedenti.

**Quesito 7****INDICAZIONE DEL VALORE DEL BENE****(valore di mercato/prezzo a base d'asta)**

Si procede alla determinazione del più probabile valore dell'immobile, distinguendo tra il valore di mercato e il prezzo a base d'asta. La determinazione del valore di mercato, riferito all'attualità, è stato ricavato adottando **il criterio del metodo di segmentazione del Mercato Immobiliare.**

**Segmentazione del mercato immobiliare**

L'immobile oggetto di Perizia si trova ubicato in una fascia definita B/3 Centrale Capoluogo dell'Amministrazione Comunale di Fucecchio. E' considerata una zona centrale, ad insediamenti residenziali- commerciali, ben collegata da mezzi e servizi pubblici.

**A) La tipologia edilizia corrisponde ad un appartamento monopiano B) La tipologia immobiliare è quella di un appartamento usato, in complesso di linee. C) La destinazione è quella di civile abitazione popolare. D) La localizzazione è centrale.**

Si è dunque provveduto ad assumere informazioni presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari) confrontandoli poi con quanto effettivamente desumibile presso **l'Agenzia delle Entrate e del Territorio di Firenze, Osservatorio del Mercato Immobiliare-Quotazioni Immobiliari**, dove abbiamo rilevato un prezzo di mercato realistico, che a breve specificheremo, e dove abbiamo potuto inoltre analizzare l'andamento generale delle compravendite nel settore residenziale dal secondo semestre 2015 al 2°trimestre del 2016, con fasce di prezzi fino al 2° semestre 2017 riferendoci nella fattispecie all'area toscana. Abbiamo così potuto quantificare, con un buon margine di tolleranza, quella che viene genericamente definita una ripresa moderata del mercato immobiliare nazionale.

## ARCHITETTO

Dall'analisi regionale del mercato immobiliare, riferito alla Toscana, assistiamo al seguente andamento delle **NTN** (Numero di Transazioni di unità immobiliari Normalizzate):

**NTN primo semestre 2016 variazione in percentuale positiva del +20,31% rispetto al primo semestre 2015.**

- a) Questa evidente ripresa, in una situazione economica contingente al periodo che da anni attraversiamo, non può che essere attribuita ad una diminuzione dei prezzi degli immobili disponibili sul mercato, in considerazione di un esubero di offerta rispetto alla richiesta. Ovvero, sintetizzando, si vende male e si compra bene. Come appare evidente dalle tabelle che seguono, dove viene evidenziato come, per la provincia di Firenze riferita nella fattispecie alla fascia definita PROVINCIA ( area di nostro interesse) l'aumento delle NTN (+20,31% transazioni) corrisponda ad un calo generale delle quotazioni (-2,57%)

Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2015	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2015	Differenza IMI 2015/16
Alto Mugello	126	-0,05%	1,19%	1,08%	0,00
Basso Mugello	902	27,38%	8,52%	1,76%	0,37
Chianti	335	14,92%	3,17%	1,42%	0,18
Cintura fiorentina	996	21,33%	9,41%	2,01%	0,35
Empolese Val D'Elsa	1.485	26,74%	14,03%	1,76%	0,37
Piana	1.487	26,31%	14,05%	2,24%	0,46
Valdarno	461	24,24%	4,36%	1,81%	0,35
FIRENZE Capoluogo	4.788	16,02%	45,26%	2,36%	0,32
<b>FIRENZE Provincia</b>	<b>10.581</b>	<b>20,31%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2,05%</b>	<b>0,34</b>

Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Alto Mugello	1.082	-2,43%	99,2
Basso Mugello	1.724	-2,58%	112,7
Chianti	2.192	-2,82%	116,5
Cintura fiorentina	2.567	-3,13%	111,2
Empolese Val D'Elsa	1.716	-3,41%	116,8
Piana	2.169	-2,44%	118,3
Valdarno	1.656	-2,57%	112,3
FIRENZE Capoluogo	2.903	-2,25%	117,9
<b>FIRENZE Provincia</b>	<b>2.329</b>	<b>-2,57%</b>	<b>116,2</b>

Dalla scheda che segue si evince in maniera evidente altresì come la tipologia di immobili maggiormente interessati da transazioni nel periodo che stiamo analizzando (l'ultimo aggiornato in ordine di tempo) siano quelli di tipologia MEDIA (5,5/7 vani), non corrispondenti all'immobile oggetto della nostra perizia di stima, trattandosi di tipologia PICCOLA, seconda in ordine di appetibilità.

Tabella 4: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Arezzo	120	410	442	975	481	119	2.547
Firenze	639	2.142	1.999	3.010	1.123	1.667	10.581
Grosseto	219	684	549	708	190	135	2.485
Livorno	290	956	848	1.394	333	407	4.230
Lucca	133	453	560	1.281	842	126	3.394
Massa-Carrara	139	323	342	497	154	209	1.664
Pisa	204	851	795	1.439	591	382	4.282
Pistoia	64	274	304	716	473	472	2.303
Prato	65	355	422	734	391	118	2.085
Siena	107	411	380	717	333	461	2.408
<b>TOSCANA</b>	<b>1.978</b>	<b>6.861</b>	<b>6.642</b>	<b>11.471</b>	<b>4.912</b>	<b>4.095</b>	<b>35.960</b>

Concludendo, terremo presente la diminuzione evidente delle quotazioni, e al contempo la appetibilità sul mercato di oggetti analoghi al nostro, nella determinazione del prezzo di mercato dell'immobile in questione.

L'attribuzione del valore di mercato del bene da stimare è stata quindi raggiunta attraverso l'analisi dei Coefficienti di Merito dell'immobile,

stante la formula Valore di Mercato = Superficie Commerciale (lorda) x pr/mq x Coefficienti di Merito.

ARCHITETTO

Facendo seguito a quanto appena esposto, si procede alla determinazione del più probabile Valore di Mercato.

**Di seguito la valutazione estrapolata dal sito dell'Agenzia delle Entrate.**

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

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	1150	1600	L	4,3	6	N
Box	NORMALE	700	1000	L	3,2	4,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1550	2200	L	5,1	7,3	N

**Categoria catastale dell'appartamento: A4, Classe 1, abitazione di tipo popolare, appartamento monopiano.**

**Tipologia catastale: piccola ( 2,5 vani)**

Dati desunti dalla tabella delle Aggregazioni delle Categorie Catastali, e della tabella delle Classi Dimensionali delle Unità a destinazione residenziale.

Per immobili con queste caratteristiche, ed in stato conservativo normale, e dunque buono, in condizioni abitabili, il range di prezzo oscilla tra **€ 1.150,00 e € 1.600,00 a metro quadro di superficie lorda.**

Proponiamo un prezzo di mercato dell'immobile oggetto della nostra stima di € 1.500,00/MQ lordo, salvo poi aggiustarlo in base alle risultanze dei **COEFFICIENTI DI MERITO**.

### COEFFICIENTI DI MERITO DELL' IMMOBILE

#### FATTORI POSIZIONALI- POSIZIONE RELATIVA ALLA ZONA OMI

NORMALE 0

RICERCATA +0,5 x

DEGRADATA -0,3

#### SERVIZI PUBBLICI

VICINI (< 300 m) +0,3 X

LONTANI (< 300 < 3000 m) 0

ASSENTI (< 3000m) -0,3

#### TRASPORTI PUBBLICI

VICINI (< 300 M) +0,5 X

LONTANI (> 300 M < 3000 m) 0

ASSENTI (>3000 m) -0,5

#### SERVIZI COMMERCIALI

VICINI (< 300m) +0,1 x

LONTANI (> 300m < 3000 m) 0

ASSENTI (> 3000 m) - 0,1

#### VERDE PUBBLICO

VICINO (<300 m) 0,1 x

LONTANO (> 300 m < 3000 m) 0

ASSENTE 0

#### DOTAZIONE DI PARCHEGGI

NORMALE 0

SCARSA -0,1 X

**CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO**

**STATO CONSERVATIVO**

<u>IN COSTRUZIONE</u>	<u>0</u>	
<u>NUOVO</u>	<u>+20</u>	
<u>REALIZZATO DA 5 ANNI</u>	<u>+5</u>	
<u>REALIZZATO DA 5 A 10 ANNI</u>	<u>0</u>	
<u>REALIZZATO DA 10 A 15 ANNI</u>	<u>-5</u>	
<u>REALIZZATO DA 15 A 20 ANNI</u>	<u>-10</u>	
<u>REALIZZATO DA 20 A 30 ANNI</u>	<u>-0.2</u>	
<u>REALIZZATO DA OLTRE TRENTA ANNI</u>	<u>-30</u>	<u>X</u>

**LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO**

<u>NORMALE</u>	<u>0</u>	
<u>NUOVO-RISTRUTTURATO</u>	<u>+3</u>	
<u>SCADENTE</u>	<u>-3</u>	<u>X</u>

**FINITURE**

<u>NORMALI</u>	<u>0</u>	
<u>SIGNORILI</u>	<u>+3</u>	
<u>ECONOMICHE</u>	<u>-1</u>	<u>X</u>

**CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE**

<u>NORMALI</u>	<u>0</u>	<u>X</u>
<u>DISTINTIVE</u>	<u>+1</u>	
<u>PRESTIGIOSE</u>	<u>+3</u>	

**PERTINENZE COMUNI**

<u>NORMALI</u>	<u>0</u>	
<u>DISTINTIVE</u>	<u>+0.5</u>	
<u>SCARSE</u>	<u>-0,5</u>	<u>X</u>

ARCHITETTO

**ANDRONE**NORMALE 0 XDISTINTIVO + 0,5**PROSPICENZA**NORMALE 0DI PREGIO +0,2 XDEGRADATA -0,5**SICUREZZA**NORMALE 0 XPORTIERATO +0,3VIGILANZA +0,5**ASCENSORE**PRESENTE 0ASSENTE (FATTORE PER PIANO -0,5) -1 X**NUMERO UNITA' NEL FABBRICATO**UNA +3DUE +1DA TRE A NOVE 0 XDA NOVE A DICOTTO -1DA 18 A QUARANTACINQUE -2OLTRE QUARANTACINQUE -3**PIANI FUORI TERRA**UNO +1DUE +0,5OLTRE DUE (FATTORE PER PIANO) -0,1 - 0,3 X**DESTINAZIONE PREVALENTE FABBRICATO**RESIDENZIALE 0 XCOMMERCIALE -0,1

## ARCHITETTO

## CARATTERISTICHE DELL'UNITA'

## LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO

<u>NORMALE</u>	<u>0</u>	
<u>OTTIMO</u>	<u>+3</u>	
<u>SCADENTE</u>	<u>-3</u>	<u>X</u>

## FINITURE

<u>NORMALI</u>	<u>0</u>	
<u>SIGNORILI</u>	<u>+3</u>	
<u>ECONOMICHE</u>	<u>-1</u>	<u>X</u>

## CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

<u>NORMALI</u>	<u>0</u>	<u>X</u>
<u>DISTINTIVE</u>	<u>+1</u>	
<u>PRESTIGIOSE</u>	<u>+3</u>	

## PIANO NEL CASO DI APPARTAMENTO IN CONDOMINIO

<u>TERRA</u>	<u>-0,1</u>	
<u>TERRA CON GIARDINO</u>	<u>+0,1</u>	
<u>MEZZANINO</u>	<u>0</u>	<u>X</u>
<u>ULTIMO</u>	<u>+0,2</u>	
<u>ATTICO</u>	<u>+0,5</u>	

## NUNERO PIANI INTERNI

<u>UNO</u>	<u>+1</u>	<u>X</u>
<u>DUE</u>	<u>0</u>	
<u>TRE</u>	<u>-0,5</u>	

## BAGNI E SERVIZI

<u>BAGNI ( N° CAMERE - N° BAGNI X FATTORE -0,3) 1-1 = 0x-0,3=</u>	<u>0</u>	<u>X</u>
<u>SERVIZIO GIORNO</u>	<u>+0,5</u>	<u>X</u>
<u>LAVANDERIA</u>	<u>+0,2</u>	<u>X</u>
<u>RIPOSTIGLIO</u>	<u>+0,2</u>	<u>X</u>

ARCHITETTO

**VISTA ESTERNA**

<u>NORMALE</u>	<u>0</u>	
<u>DI PREGIO</u>	<u>+1</u>	<u>X</u>
<u>SCADENTE</u>	<u>-1</u>	

**ESPOSIZIONE**

<u>NORMALE</u>	<u>0</u>	<u>X</u>
<u>OTTIMALE</u>	<u>+1</u>	
<u>SCADENTE</u>	<u>-1</u>	

**LUMINOSITA'**

<u>NORMALE</u>	<u>0</u>	
<u>BUONA</u>	<u>+0,5</u>	<u>X</u>
<u>ECCELLENTE</u>	<u>+1</u>	
<u>SCARSA</u>	<u>-0,5</u>	

**IMPIANTI**

<u>ECONOMICI</u>	<u>-0.9</u>	<u>X</u>
<u>NORMALI</u>	<u>0</u>	
<u>BUONI</u>	<u>+0,3</u>	
<u>OTTIMI</u>	<u>+0.5</u>	
<u>DI LUSO</u>	<u>+1</u>	

**SPAZI INTERNI**

<u>NORMALI</u>	<u>0</u>	
<u>SPAZIOSI</u>	<u>+1</u>	
<u>RIDOTTI</u>	<u>-1</u>	<u>X</u>

**DISTRIBUZIONE INTERNA**

<u>NORMALE</u>	<u>0</u>	
<u>ACCURATA</u>	<u>+1</u>	
<u>APPROSSIMATIVA</u>	<u>-0,5</u>	<u>X</u>

**TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO -38,1**

**Valore di Mercato = Superficie Commerciale (lorda) x pr/mq x Coefficienti di Merito.**

Superficie commerciale lorda abitazione onnicomprensiva mq. 35,23

Prezzo al Mq € 1.500,00

Mq 35,23 x € 1.500,00 = 52.845,00 da aggiustare in base ai C.M.

**VALORE DI MERCATO € 52.845,00x-38,1% c.d.m.pari a € 32.711,05 per un valore a mq di € 928,49. VALORE DI MERCATO € 32.711,05, arrotondato a € 32.700,00 (trentaduemila settecento/00)**

**Non ricadiamo nella forbice rilevata dall'OMI per le aree del Comune di Fucecchio (Fi) riferite al biennio 2015 - secondo semestre 2017, ovvero € 1.150,00 -1.600,00 al mq, stante il valore della nostra stima pari ad € 928,49/Mq. Ma dobbiamo evidenziare come il range OMI si riferisca ad immobili in condizioni NORMALI e definiti CIVILI, mentre il nostro oggetto risulta essere DA RISTRUTTURARE e di categoria POPOLARE. Quindi riteniamo congruo il prezzo su esposto, facendo anche riferimento agli esempi comparabili a seguire.**

**ESEMPI DI COMPARABILI**

1)COMPARABILE 1: Immobiliare Toscocasa Agenzia, viale Buozzi 27, Fucecchio, appartamento centro storico Fucecchio, piano secondo, in buone condizioni, abitabile ma da rimodernare. Mq 100, cinque locali, 1 bagno, € 110.000. Prezzo trattabile. Applicato dunque uno sconto di prassi del 10%, si ottiene un prezzo di vendita di € 99.000,00 che diviso per i metri quadri ci dà € 990,00/MQ;

2) COMPARABILE 2: vendita online, trattativa privata, su HOMEPAL ONLINE, appartamento pieno centro storico Fucecchio, vicino Ospedale, ristrutturato 10 anni fa, buone condizioni, abitabile da rimodernare, quattro locali, 1 bagno, mq 70, € 80.000. Prezzo trattabile. Applicato anche qui uno sconto di prassi del 10% si ottiene un prezzo di vendita di € 72.000,00, ovvero **€ 1.028,57/MQ.**

3) COMPARABILE 3: vendita online, trattativa privata, su HOMEPAL ONLINE, appartamento in centro storico Fucecchio, pressi via Lamarmora, da ristrutturare, non abitabile, piano secondo, quattro vani, 1 bagno, mq 60 € 55.000. Prezzo non trattabile, quindi non applichiamo sconto canonico del 10%. **Prezzo € 916,66/MQ.**

Trattandosi di un bene la cui vendita viene effettuata tramite Asta Giudiziaria, per le onerosità e le difficoltà che vengono incontrate nella procedura, si propone una riduzione pari al 10% sull'effettivo **VM**, ottenendo così un **VALORE A BASE D'ASTA DI € 29.430,00 arrotondato a € 29.000,00 (ventinovemila/00)**

#### Quesito 8

#### **EVENTUALI OCCUPAZIONI**

Allo stato attuale il bene risulta essere occupato a pieno titolo dal proprietario.  
**Pertanto il bene è da considerarsi libero.**

**Quesito 9**                    **PIGNORAMENTO DI QUOTA E DI BENE INDIVISO**

Trattandosi di Pignoramento gravante su tutta la consistenza di un bene indiviso di proprietà pari ad 1/1 del soggetto, precedentemente generalizzato, riportiamo di seguito il **Prezzo a Base d'Asta dell'intero, ovvero € 29.000,00 (ventinovemila/00)**.

**DIVISIBILITA' DEL BENE**

Il bene in oggetto, stante la sua natura morfologica di appartamento monopiano di modeste dimensioni, non si presta ad una suddivisione interna, per carenza di metratura disponibile.

**Quesito 10**                    **INDICAZIONE DEL REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Vendita non soggetta ad IVA trattandosi di trattativa tra esecutato privato e società.

**Quesito 11**                    **ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Non esiste alcun tipo di impianto termico all'interno dell'appartamento. Vi è solo la presenza di uno scaldabagno elettrico nel locale wc, che alimenta l'acqua calda di solo questo ambiente, escludendo la cucina.

**Quesito 12**

**EFFETTUAZIONE DI RIEPILOGO**

**In caso di più lotti**

Unità immobiliare ad uso Civile Abitazione di tipo popolare, posta al piano secondo di struttura plurifamiliare del tipo in linea, sita nel comune di Fucecchio (Fi), in Via Lamarmora al civico OMISSIS agli atti (**civico OMISSIS corretto all'accesso**), composta da un unico piano abitabile di complessivi vani 2,5 incluso servizio, scala e androne condominiali. Identificata al NCEU del Comune di Fucecchio (Fi) come segue:

**Appartamento civile abitazione Foglio 61 Part. OMISSIS sub OMISSIS cat. A/4 cl. 1 cons. vani 2,5.**

Con ciò nella fiducia di aver bene e fedelmente fin qui adempiuto all'incarico ricevuto, rassegno la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sesto Fiorentino, 11/05/2018

il CTU Architetto Maurizio Puccioni



