

TRIBUNALE di FIRENZE  
Terza Sezione Civile - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Giudice Dott.ssa Giovanna MAZZA  
Procedimento 243/2023 RG

Promosso da [REDACTED]  
CTU Ing. Andrea LOMBARDI

Premessa

Il sottoscritto ingegnere Andrea LOMBARDI con studio in Firenze via G Modena 6 cap. 50121 LIBERO PROFESSIONISTA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze con n. 1560 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze con n.603/A, all'udienza del 24 Novembre 2023 è stato nominato dalla SVI "Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare a margine, conferendo allo stesso il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

A) *Il Giudice ordina all'Esperto*

*I - di esaminare i documenti depositati ex art 567, Il co., c.p.c (estratto del catasto e certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali ed dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore*

*II - di effettuare previo coordinamento con il custode nominato (Isveg srl) comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, e dell'avvenuta nomina di un custode a mezzo raccomandata AR al debitore all'indirizzo risultante dagli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio operazioni con invito di consentire la visita dell'immobile*

*III - di accedere all'immobile - secondo le modalità esplicitate nel verbale di giuramento - unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata AR il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita; b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi ugualmente nel luogo alla data e ora indicate e verificare la presenza del debitore; c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della forza pubblica*

**IV - di rispondere al seguente quesito**

provveda a:

1. **Identificare** i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento;



2. Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene o quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...)
3. Indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti
4. Fornire una sommaria **descrizione** dei beni, della zona in cui si trovano indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale
5. Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di **possesso** dell'immobile con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avviene l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento e in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare in caso di contratto di locazione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art 2923 comma 3 cc anche a seguito di confronto con il custode. Se occupato dal debitore indicare se egli ivi residente allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale
6. Verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
  - domande giudiziali sequestri ed altre trascrizioni
  - debiti per spese condominiali ex art 63 comma 2 disp.att.cc.;
  - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti edificabili o diritti di prelazione
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e dell'eventuale trascrizione
  - altri pesi o limitazioni d'uso
7. Verificare l'esistenza di **formalità** vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa) che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà, indicare la presenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto
8. Indicare l'importo annuo della spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di



*eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

9. *verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza o del permesso di costruire o della sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1/9/1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove constati l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 dpr 6 giugno 2001 n 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art 40, VI co., l.47/85 o 46Vco.dpr 380/01 specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria.*

10. *indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art 568 cpc della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per mq e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali ecc,*

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

12. **Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato specificando le ragioni;**

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

- il valore come al punto 9 che precede sia dell'intero che della quota pignorata*
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quota da considerare **non divisibile** in natura procedendo in tale ultimo caso ad esprimere re compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art 577cpc dall'art 846 cc e dalla l 3 giugno 1940 n 1078*



9bis. indicare il **regime impositivo** della vendita ove di facile individuazione (con aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione

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

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

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

- fotografie esterne ed interne nonché la relativa planimetria

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate (inizio operazioni)

15. di effettuare almeno 30 giorni prima dell'udienza il deposito per via telematica di: 1) copia integrale e 2) copia epurata dei dati sensibili completa di foto planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, dopo il deposito telematico, copia integrale cartacea e una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato a mezzo raccomandata AR depositando attestazione di invio

#### LE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Previa comunicazione dell'incarico al creditore precedente in data 20/10/2022 le operazioni peritali sono di fatto iniziate il 20/10/2022 ed hanno avuto i seguenti riscontri

In data 24 Novembre 2023 nomina CTU

In data 28 Novembre 2023 accettazione dell'incarico

in data 06 Dicembre 2023 invio raccomandata A/R al creditore precedente, al debitore; nonché al curatore IVEG e, per posta ordinaria, all'Avv. [REDACTED]

In data 05 Dicembre 2023 presso Agenzia del Territorio per acquisire estratti di mappa, Elaborato planimetrico F.39 p.la 2 sub 6, visura attuale e storica della stessa. (Allegato 2)

In data 07 Dicembre 2023 presso Agenzia Territorio acquisizione della ispezione ipotecaria relativa all'acquisto, alla prima iscrizione ipotecaria, alla seconda iscrizione ipotecaria ed alla successione (Allegato 2)

In data 11 Gennaio 2024 sopralluogo di intesa con curatore IVEG redigendo dello stesso apposito verbale e raccogliendo documentazione fotografica (Allegati 3 - 4)

In data 19/12/2023 richiesta accesso atti al Comune di Figline Incisa Valdarno

In data 15/02/2024 e 9/05/2024 Accesso Comune Figline Incisa per visura acquisizione copie atti urbanistici

In data 28/05/2024 Visura ipotecaria aggiornamento (Allegato 7)

#### ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE DEL MANDATO

Punto I – *Esame dei documenti depositati*

I documenti depositati sono stati acquisiti con accesso al PdA telematico del Tribunale di Firenze Esecuzioni Immobiliari. Il CTU ha riscontrato che in data 15/09/2023 - RG/RP 35729/26482 - è stato trascritto a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativo ai beni in Figline Incisa Valdarno (FI) Via dello Stecco 61 censiti in



catasto fabbricati di Figline Incisa Valdarno come di seguito: Foglio 39 p.IIa 2 sub 6 Categoria A/3 classe 3 vani 4 sup. 69 mq rc Euro 423,39 Via dello Stecco 49 (Allegato 2) e descritti in Atto di pignoramento e nella certificazione notarile e in ispezione ipotecaria come Foglio 39 p.IIa 2 sub 6 Categoria A/3 classe 3 vani 4 sup. 69 mq rc Euro 423,39 Via dello Stecco 61. **Si fa rilevare che il numero civico effettivo è il numero 61 diversamente dal numero 49 riportato in catasto per carenza di aggiornamento toponomastico; tuttavia l'unità è concordemente identificata in catasto e in atti di pignoramento e ipotecari come F 39 p.IIa 2 sub 6 Categoria A/3 classe 3 vani 4 superficie mq 69 rc Euro 423,39**

In data 10/10/2023 è stata depositata "Istanza di vendita" dall'Avvocato [REDACTED] sui beni pignorati, come sopra elencati.

In data 18/10/2023 è stata depositata certificazione sostitutiva notarile dei certificati storico ipotecari ventennali (art 567 cpc e art 1 L 302/98) per il ventennio alla data del 18/09/2023.

Punto II – *Comunicazione scritta dell'incarico al debitore e al creditore procedente e della data inizio operazioni*

Comunicazione effettuata con raccomandate A/R in data 06/12/2023 a [REDACTED] per comunicazione incarico e fissazione data sopralluogo per il 11 Gennaio 2024 (Allegato.1)

Punto III – *Accessibilità all'immobile pignorato*

Come comunicato con Racc. AR del 06/12/2023, il giorno 11/01/2024 (data fissata per il sopralluogo) alle ore 11 .00, di intesa con il delegato Is.Ve.G. alla presenza della Signora [REDACTED] è stato effettuato il sopralluogo (Allegato 3) rilevando la rispondenza dell'esistente alla rappresentazione catastale nonché le caratteristiche di finitura e la dotazione impiantistica acquisendo altresì documentazione fotografica (Allegato 4). La successiva verifica presso gli uffici comunali ha evidenziato la legittimità urbanistica dell'unità immobiliare (Punto IV).

Le risultanze del sopralluogo sono contenute nella presente relazione.

Punto IV - *Risposte ai quesiti contenuti nel mandato*

**1. Identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento;**

**Identificazione** I beni oggetto del pignoramento sono ubicati in territorio aperto del Comune di Figline-Incisa Valdarno, nucleo in località Stecco via dello Stecco nc. 61 e consistenti in:

- Appartamento posto al piano primo di un vecchio edificio, ex Mulino ristrutturato fabbricato per civile abitazione, articolato in tre vani oltre servizio igienico e ripostiglio sottoscala della superficie di mq 69 confini proprietà [REDACTED]

#### **Catasto**

I beni figurano in conto a [REDACTED]



I beni oggetto di pignoramento sono descritti come di seguito:

*Catasto urbano - Comune Figline-Incisa Valdarno*

*F.39 p.lla 2 sub 6 piano -1 categoria A/3, classe 3, vani 4, sup. 69 mq Località Stecco n 49*

**Corrispondenza** sussiste corrispondenza tra i dati catastali in atti di conservazione e quelli indicati nel pignoramento a meno del numero civico che in catasto è indicato come 49 mentre in realtà è 61 come evidenziato al precedente Punto I.

**2. Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene o quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...)**

L'atto di pignoramento immobiliare, su richiesta [REDACTED] è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze – Servizio Pubblicità Immobiliare con nota RG/RP 35729/26482 del 15/09/2023

Come sopra indicato il pignoramento si riferisce alla intera proprietà della particella sopradescritta in conto a [REDACTED]

**3. Indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti**

Per quanto attiene al bene oggetto di pignoramento lo stesso è pervenuti a [REDACTED] in forza di Successione per morte di [REDACTED] avvenuta in data 28/10/2014 trascritta il 26/04/2016 RG/RP 14786/9940. La proprietà caduta in successione era stata acquisita da [REDACTED] per atto pubblico in Scarperia (Firenze) per notaio [REDACTED] del 07/04/2005 rep.4763 fascicolo 2608 trascritto in Agenzia Entrate Ufficio Arezzo in data 15/04/2005 RG/RP 6993/4530 (Allegato 5).

**4. Fornire una sommaria descrizione dei beni, della zona in cui si trovano indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

**DESCRIZIONE** L'unità oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato edificato prima del 1942 - ex mulino sul borro di Ponterosso - successivamente ristrutturato in abitazioni, posto nel nucleo Lo Stecco della zona di Figline Ovest. Al fabbricato si accede da via dello Stecco, diramazione della via Nicodemi che collega la "Provinciale 16 Chianti Valdarno" al centro di Figline. Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento posto al primo piano della parte destra dell'edificio con accesso dal civico 61, articolato in una cucina-soggiorno e due camere oltre a un servizio igienico completo e un ripostiglio sottoscala. I pavimenti sono in quadroni di gres simil-cotto e in mattonelle gres porcellanato il pavimento e rivestimento del bagno. Gli infissi interni sono in legno; gli esterni sono in legno quello della cucina e in PVC gli altri. Gli impianti idrosanitario completo e riscaldamento a metano con caldaia singola di vecchia data e radiatori in alluminio. Impianto elettrico sottotraccia (Allegato 4),

**CONTESTO** La zona nella quale si colloca il fabbricato (Allegato 4) è una appendice conclusa della parte ovest del centro di Figline Valdarno sede del un circolo ricreativo Lo Stecco . Zona



caratterizzata dalla presenza di alcuni fabbricati di vecchia data, anche già destinati ad altre funzioni come quello oggetto della presente relazione - ex Mulino sul fosso Ponterosso - e da fabbricati di una più recente espansione edilizia.

**UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO** Nel Piano Operativo di Figline Incisa Valdarno il fabbricato nel quale si colloca l'unità abitativa è identificato in UTOE 3 come U1.4 *Territorio urbano a prevalente carattere residenziale, zona B, tipologia interventi t4 art 24 Regolamento nel quale si prevede la possibilità di totale riorganizzazione funzionale e diversa distribuzione interna.*(Allegato 6)

**5. Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avviene l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento e in particolare se gli stessi siano registrati.....**

Il bene oggetto di pignoramento è occupato dall'esecutata che ivi risiede e conseguentemente è da considerare occupato.

**6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

Per quanto è stato possibile accertare anche in relazione allo stato dei beni non si sono rilevate formalità o vincoli né è stata registrata la presenza di Condominio

**7. Verificare l'esistenza di formalità vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura**

ISPEZIONE IPOTECARIA

La certificazione ipotecaria depositata in atti copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento con tutte le formalità iscritte sui beni oggetto di pignoramento: F 39 p.lle 2 sub 6, riportate nella Certificazione notarile del 17/10/2023 depositata il 18/10/2023. Dalla personale ispezione T350159 del 28/05/2024 sotto riportata non risultano ULTERIORI formalità trascritte sui beni oggetto di pignoramento (Allegato 7).

Trascrizione 15/04/2005 RG/RP6993/4530

Compravendita da [REDACTED] atto Pieri 4763/2018 del 07/04/2005

Trascrizione 15/04/2005 RG/RP 6994/1388 Ipoteca volontaria a favore [REDACTED] [REDACTED] mutuo € 140.000,00 estinta con comunicazione 1172 del 05/06/2007

Trascrizione 20/12/2007 RG/RP 27620/6283 Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] [REDACTED] mutuo € 150.000,00 estinta con comunicazione 1172 del 05/06/2007



Trascrizione 26/04/2016 RG/RP 14786/9940 Atto per causa di morte di [REDACTED]

Trascrizione 15/09/2023 RG/RP 35729/26482 Verbale pignoramento immobili

**8. indicare l'importo annuo delle spese fisse o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati**

Lo stato del bene oggetto di pignoramento esclude la presenza di qualunque importo di spese non pagate

**9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi segnalando eventuali difformità urbanistiche edilizie e catastali.**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Figline-Incisa Valdarno è stato possibile rilevare che il fabbricato è stato interessato dai seguenti atti amministrativi:

- Concessione 156 del 05/12/1979 per consolidamento edificio civile abitazione i cui elaborati rappresentano l'unità oggetto della presente relazione identica all'attuale consistenza; talché la planimetria catastale in atti risulta datata 1981 ed allegata all'atto di compravendita del 15/04/2005 prima citato

**La regolarità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento e la loro corretta rappresentazione catastale nello stato in cui si trovano all'attualità risulta verificata a meno dell'indicazione, in visura catastale, del numero civico per carenza di aggiornamento toponomastico.**

**10. indicare il valore di mercato sia libero che occupato con espressa compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali è fatto riferimento**

I beni oggetto della procedura esecutiva, così come descritti al Capoverso 4 della presente relazione, sono sommariamente riassunti come segue:

- Unità immobiliare destinata ad abitazione della superficie catastale di mq 69 articolata in cucina soggiorno due camere bagno completo e ripostiglio. Impianti completi riscaldamento indipendente a gas metano infissi esterni in legno e pvc, infissi interni in legno non tamburato, pavimenti in gres porcellanato e ceramica.
- Mercato locale e il procedimento estimativo

Dalla personale esperienza e dalla lettura della pubblicistica di settore nonché dalla considerazione dei dati forniti dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - si è rilevato quanto segue.

Dal punto di vista immobiliare la zona del Comune di Figline-Incisa Valdarno più presente negli annunci è in assoluto il capoluogo di Figline con oltre 611 annunci tra affitto e vendita attualmente presenti sul mercato. Secondo i dati OMI relativi al 2° semestre 2023 (Allegato 8), il





prezzo per la compravendita degli appartamenti nei capoluoghi di Figline-Incisa Valdarno (B1) e nel resto del territorio (R1) è compreso rispettivamente tra 1.300,00 €/mq e 1.750,00 €/mq (mediamente €/mq 1.525,00) e tra 1.100 €/mq e 1.600,00 €/mq (mediamente €/mq 1.350,00). Secondo le agenzie immobiliari ad aprile del 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.723,00 al metro quadrato con un aumento del 2.50% rispetto a maggio 2023 (1.681,00 €/mq). Negli ultimi due anni il prezzo medio all'interno del Comune di Figline-Incisa Valdarno ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2024 con il valore di €/mq 1.723,00

Per la omogeneità evidenziata si ritiene quindi di fare riferimento ai valori OMI che sono risultati allineati a quelli reperibili nelle offerte sul mercato (Agenzie Figline) per le abitazioni civili

Valutazione sintetica diretta a mq di superficie commerciale

La zona dello Stecco, come prima osservato, può essere considerata marginale al centro urbano e tuttavia poco attiva dal punto di vista della domanda e dell'offerta.

In ragione delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, della posizione e dello scarso interesse della domanda per quella zona urbana, della generale tendenza del mercato, nonché dello scopo della stima, si ritiene di adottare per le abitazioni economiche la media dei due valori medi esposti da OMI per le zone R1 e B1 pari a €/mq 1.400,00 (media 1.525,00 e 1.300,00) per l'abitazione considerata unica nella consistenza catastale ed effettiva di mq 69

Al probabile valore ottenuto con riferimento ad immobili liberi si applica una riduzione del 25% per tener conto della occupazione da parte dei proprietari eseguiti e una riduzione del 10% per individuare il prezzo a base d'asta

**ABITAZIONE CONSISTENZA CATASTALE**

Unità immobiliare destinata ad abitazione piano primo Via dello Stecco 61 Comune di Figline-Incisa Valdarno F 39 p.la 2 sub 6 vani 4 mq 69 articolata in: cucina soggiorno, due camere, servizio igienico completo e ripostiglio sottoscala, impianto termico singolo a metano, elettrico sottotraccia.

**CONTEGGI**

Abitazione di superficie lorda/commerciale mq 69

Parametro unitario €/mq 1.400,00

Probabile valore di mercato sulla base dell'attuale valore degli immobili simili considerata libera alla data del pignoramento (Settembre 2023)

$$\text{Mq } 69 * \text{€/mq } 1.400,00 = 96.600,00 \text{ in ct } \text{€ } 97.000,00$$

**In cifra tonda € 97.000,00 (diconsi euro novantasettemila/00)**

**LOTTO UNICO** Abitazione di vani due oltre cucina soggiorno, bagno ripostiglio

Più probabile valore di mercato considerata libera **€ 97.000,00** (€.novantasettemila/00)

**LOTTO UNICO** Abitazione di vani due oltre cucina soggiorno, bagno ripostiglio

$$\text{Riduzione del } 25\% \text{ per occupazione } \text{€ } 97.000,00 * 0.75 = \text{€ } 72.750$$

Più probabile valore di mercato considerata occupata **€ 73.000,00** (€.settantatremila/00)



**11. Il prezzo a base d'asta**

**LOTTO UNICO** Abitazione di vani due oltre cucina soggiorno, bagno ripostiglio

**Valore a base d'asta considerata occupata in ct € 66.000,00 (€ sessantaseimila/00)**

**12.** Per quanto esposto al paragrafo Mercato locale e in considerazioni estimative il bene è da ritenere di normale appetibilità. L'unità immobiliare è pignorata per l'intero e non è divisibile

Nello stato attuale dei beni il regime fiscale è quello ordinario.

**SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO – UNITA' ABITATIVA via dello Stecco 61 Figline incisa Valdarno**

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato	[REDACTED]
DESCRIZIONE IMMOBILE	Unità abitativa posta a piano 1° di fabbricato per civile abitazione di piani 3 composta da cucina-soggiorno, due camere, bagno completo e ripostiglio, impianti completi riscaldamento singolo a metano
ESTREMI CATASTALI	F . 39 plla 2 sub 6, categoria A/3 classe 3 consistenza vani 4 superficie mq 69 Località Stecco nc 49 (effettivo 61)
ESTREMI URBANISTICI	Terreni recenti dei centri principali Zona B edificato ante 1942 ultimo atto rilasciato Concessione n 156 del 05/12/1979
PREZZO BASE ASTA	Unità occupata € 66.000,00
COMPROPRIETARI	[REDACTED]
CREDITORI ISCRITTI	[REDACTED]
STATO OCCUPAZIONALE	Beni occupati dagli esecutati

La documentazione fotografica costituisce allegato 3, la scheda sopra l'Allegato 9  
 A seguito del deposito a mezzo piattaforma P.C.T. di copia originale e copia epurata, nei termini non si provvede ad inviare copia all'esecutato in quanto costituito  
 Ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento e ringraziando la SVI per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da 11 pagine dattiloscritte con mezzi informatici inclusa la SCHEDA (Allegato 9) anche separata.

**ALLEGATI**

1. Ricevute ritorno comunicazione inizio operazioni
2. Estratto mappa - Elaborato planimetrico visure
3. Verbali di sopralluogo documentazione fotografica
4. Vista aerea luoghi e foto della zona
5. Atto provenienza
6. Estratti di Piano Strutturale e Piano Operativo
7. Verifica ipotecaria attuale
8. Dati OMI
9. SCHEDA

Firenze 03 Giugno 2024

In fede

CTU Ing Andrea LOMBARDI



## ALLEGATO 9

TRIBUNALE di FIRENZE  
 Terza Sezione Civile - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
 Giudice Dott.ssa Giovanna MAZZA  
 Procedimento 243/2023 RG

Promosso da [REDACTED]  
 CTU Ing. Andrea LOMBARDI

### SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE

**LOTTO UNICO – UNITA' ABITATIVA via dello Stecco 61 Figline incisa Valdarno**

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato	[REDACTED]
DESCRIZIONE IMMOBILE	Unità abitativa posta a piano 1° di fabbricato per civile abitazione di piani 3 composta da cucina-soggiorno, due camere, bagno completo e ripostiglio, impianti completi riscaldamento singolo a metano
ESTREMI CATASTALI	F . 39 plla 2 sub 6, categoria A/3 classe 3 consistenza vani 4 superfice mq 69 Località Stecco nc 49 (effettivo 61)
ESTREMI URBANISTICI	Terreni recenti dei centri principali Zona B edificato ante 1942 ultimo atto rilasciato Concessione n 156 del 05/12/1979
PREZZO BASE ASTA	Unità occupata € 66.000,00
COMPROPRIETARI	[REDACTED]
CREDITORI ISCRITTI	[REDACTED]
STATO OCCUPAZIONALE	Beni occupati dall'esecutata

CTU  
 Ing Andrea Lombardi

