

TRIBUNALE DI FIRENZE



Terza Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare R.G. n° 423/2013

promosso da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]

rinvio della causa 20.06.2023 h. 12,30

Giudice:

[REDACTED]

INTEGRAZIONE ED AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI CTU

CTU incaricato: Dott. Arch. Maddalena Scopece, libero professionista con studio in Firenze, Via Alberto Franchetti, 6, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n. 5068 ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al n. 6439, Certificatore immobiliare in conformità alla norma UNI 11558:2014 in qualità di "Valutatore Immobiliare".

PREMESSA

Con ordinanza del 21/03/2023, la sottoscritta CTU veniva incaricata dal [REDACTED], di integrare ed aggiornare la propria perizia depositata nel maggio 2015, rispondendo alle osservazioni ed ai quesiti sollevati dal professionista delegato con istanza del 28.10.2022 e richiamate con note scritte del creditore precedente depositate in data 13.03.2023, che di seguito si elencano:

- 1 - *Vendita della quota di ½, ovvero, introduzione del giudizio di divisione ex art. 600 ss., c.p.c.;*
- 2 - *Chiarimenti circa l'opportunità di vendita in un unico lotto dei beni pignorati;*
- 3 - *Aggiornamento del valore di mercato dei beni pignorati, anche indipendentemente dalla formazione di un unico o di più lotti e, in ipotesi di conferma della vendita per la sola quota di ½, aggiornamento del valore dei beni in relazione alla sola quota di ½ della piena proprietà.*

Al fine di svolgere compiutamente l'incarico, la scrivente ha svolto i necessari accertamenti, sulla scorta della documentazione depositata agli atti.

In data 26 aprile 2023, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, sono state acquisite le visure catastali storiche aggiornate.

In data 27 aprile 2023, alle ore 10.30, previo avviso al proprietario tramite posta elettronica ordinaria, ha effettuato sopralluogo all'immobile pignorato, alla presenza del [REDACTED] figlio della esecutata.

Premesso quanto sopra la sottoscritta C.T.U. è in grado di redigere l'aggiornamento-integrazione della precedente perizia depositata dalla scrivente in 13/05/2015.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

Trattasi della **quota pari ad ½** di proprietà dei seguenti beni immobili:

- 1- **Unità immobiliare** ad uso civile abitazione ubicata in Comune di Fucecchio (FI) frazione San Pierino, Via Dell'Indipendenza n. 9, costituente porzione di un vecchio fabbricato condominiale, elevato su tre piani fuori terra e più precisamente: appartamento posto al piano secondo, composto da ingresso, cucina, ripostiglio, sala, veranda e terrazzino, due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio.
- 2- **vano ad uso garage** e piccola corte esclusiva (accessori dell'abitazione) posti sul retro e in leggero distacco dal suddetto fabbricato.

Dati catastali:Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, (codice D815): ¹**1) - ABITAZIONE**

foglio	Part.	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	classe	Consist.	Sup catastale	R.C.Euro
64	425	5	2		A/3	4	6 vani	99 m ² esluse aree scoperte**: 98 m ²	573,27

Via DELL'INDIPENDENZA n. 9 piano 2

Confini: [REDACTED] vano condominiale, via dell'Indipendenza, s.s.a. .**2) – GARAGE**

foglio	Part.	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	classe	Consist.	Sup catastale	R.C.Euo
64	509	-	-		C/6	6	25 MQ	Totale: 30 m ²	89,09

Indirizzo: Via DELL'INDIPENDENZA n. 9 piano T

Confini: [REDACTED] spazio condominiale, s.s.a.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2021 Pratica n. FI0006482
in atti dal 26/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2281.1/2021);

Precedentemente:

dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/11/1990 – n. 60795.1/1990 in atti dal 03/10/2002
(protocollo n. 309025) – Diversa distribuzione degli spazi interni – FRAZIONAMENTO
mappali terreni correlati : foglio 64 particella 425

Intestati dal 19/09/2017

1- [REDACTED] *

(1) Proprieta' 1/2 bene personale

2- [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/2 bene personale

¹ Visura catastale aggiornata (allegati n.1-2)

dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/09/2017
Pubblico ufficiale [REDACTED] - AG Sede FIRENZE (FI) Registrazione
n. 12037 registrato in data 19/09/2017 - DECRETO DI ESTINZIONE N. 12037/2017 Voltura
n. 7924.1/2021 - Pratica n. FI0086480 in atti dal 15/09/2021

PROVENIENZA

Alla data 25/05/2013 i suddetti beni immobili, risultavano di proprietà della signora [REDACTED]
[REDACTED] (esecutata) [REDACTED] - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1 in forza dei seguenti titoli di provenienza:

- Quanto alla quota della metà indivisa $\frac{1}{2}$ per acquisto con atto [REDACTED]
1981, registrato a Empoli il [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei
RR.II. di Pisa il 23 luglio [REDACTED] part. , da [REDACTED]
[REDACTED]

- quanto alla quota della metà indivisa $\frac{1}{2}$, per **successione legittima di** [REDACTED]
([REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto il 9 dicembre
[REDACTED] di successione [REDACTED] al numero 2898
part.

In merito alla successione di [REDACTED] si precisa quanto segue:

- il sig. [REDACTED] ha lasciato a succedergli per legge il coniuge, sig.ra [REDACTED],
e l'unico figlio, sig. [REDACTED];

- in data **30/05/2006** il sig. [REDACTED] ha rinunciato all'eredità paterna giusta atto
ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Fucecchio in data 30.5.2006,
repertorio n. [REDACTED] in Empoli il [REDACTED]

- in conseguenza della superiore rinuncia, la quota di eredità spettantegli ex lege si è devoluta
per rappresentazione ai figli sig. [REDACTED] e [REDACTED], allora
minorenni;

- in data **07/08/2015** con la dichiarazione di successione n. [REDACTED] del 07/08/2015
presentata Direzione Provinciale di Firenze Ufficio territoriale di Empoli, si rettificava la
precedente successione **del Sig. [REDACTED] apertasi in [REDACTED]**
Trascrizione registro generale [REDACTED] del 28 Febbraio 2007) in quanto
erano stati omessi quali eredi i nipoti subentrati per rappresentanza al posto del figlio
rinunciataro [REDACTED], trascrizione del [REDACTED].

- in data **21/03/2017** davanti al giudice delle successioni, i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (minorenne) accettavano l'eredità di [REDACTED] (nonno paterno). [REDACTED] in data **26 agosto 2017** [REDACTED] divenuto maggiorenne, e il Giudice tutelare del Tribunale di Pisa ha autorizzato la madre [REDACTED], quale amministratore di sostegno a rinunciare all'eredità in parola con provvedimento del 2. [REDACTED]

[REDACTED] in data **7 agosto 2018** la sig.ra [REDACTED] in virtù della richiamata autorizzazione giudiziale, in nome e per conto del figlio [REDACTED], ha rinunciato puramente e semplicemente all'eredità del suo nonno paterno, sig. [REDACTED], eredità a lui devolutasi per rappresentazione al padre in virtù della rinuncia da questi fatta giusta l'atto in premessa indicato: Rinuncia all'eredità atto [REDACTED] Registrato a Pontedera il [REDACTED]

A seguito della suddetta rinuncia di [REDACTED] in data **09/08/2019** è stata presentata **Dichiarazione di Successione** di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] ([REDACTED]), registrata al n. [REDACTED] la quale sono stati dichiarati i seguenti cespiti ereditari:

Immobile 1: Comune Fucecchio (FI) Catasto Fabbricati Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] cat. A/3 Abitazione di tipo economico consistenza vani 6;

Immobile 2: Comune Fucecchio (FI) Catasto Fabbricati Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno - , cat. C/6 – autorimessa, consistenza -. I suddetti beni sono devoluti per legge nel modo seguente:

Soggetto 1: **quota ½ erede** [REDACTED] ([REDACTED]);

Soggetto 2: **quota ½ erede** [REDACTED] ([REDACTED])

La suddetta dichiarazione modifica le due dichiarazioni di successione precedenti:

- 1) SUCC. [REDACTED] del 28/02/2007
- 2) SUCC. [REDACTED] del 24/09/2015.

- In data **09/11/2020** al R.G. n. [REDACTED] è stata trascritta la Accettazione Espressa di eredità

a favore di [REDACTED] nata i [REDACTED] contro [REDACTED] sopra meglio generalizzato, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la **quota di ½** in regime di Bene personale.

principali godono di una buona aerazione ed illuminazione naturale, avendo ampie superfici vetrate con affacci sui due fronti opposti del fabbricato esposti a rispettivamente a sud-est e nord-ovest. L'accesso all'appartamento avviene dal civico 9 di Via Indipendenza, attraverso corte condominiale, ingresso e scale a comune senza ascensore.

Completano la proprietà, un manufatto ad uso rimessa con antistante piccola corte esclusiva (accessori dell'abitazione), posti nella corte condominiale, precisamente il primo sulla sinistra, sul retro ed in leggero distacco rispetto al suddetto fabbricato, raggiungibile dal cancello carrabile, distinto dal civico 7 di detta via.

In sintesi la superficie utile dell'abitazione compresa la veranda al netto delle murature perimetrali, tramezzi, soglie, sguanci, scale, è pari a Mq 81,00 mentre la superficie catastale² compreso murature e spazio esterno (commerciale) è pari a mq 99. La superficie utile della rimessa è pari a Mq 25,00, mentre la superficie catastale della è pari a Mq 30,00.³

Caratteristiche e finiture dell'unità immobiliare

L'appartamento è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e piccole modifiche interne agli inizi degli anni '80. L'altezza utile interna è di ml 3,00, tutti gli ambienti principali affacciano sui due fronti esposti a sud-est e nord-ovest. I materiali di finitura interna sono di media qualità. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti in tutti gli ambienti sono in graniglia, mentre nel bagno sono in ceramica come le pareti. Il bagno è completo di sanitari di media qualità con doccia, lavabo, vaso e bidet. La porta di ingresso dell'abitazione è in legno blindato. Gli infissi esterni sono in legno, con persiane in legno, le porte interne sono in legno tamburato. L'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- elettrico di tipo sottotraccia completo di prese,
- idro-termo-sanitario,
- riscaldamento autonomo a metano,
- linea telefonica.

Lo stato d'uso e manutenzione dell'abitazione è normale.

Garage

² La superficie commerciale (SC) del bene, viene calcolata secondo il metodo della superficie convenzionale vendibile (SCV) in linea con i criteri individuati dall'Agenzia del Territorio con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138,2 che per unità immobiliare assume "metro quadrato di superficie catastale" quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

³ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie (vedi allegata visura catastale aggiornata).

Locale ad uso rimessa della superficie netta di mq 25 circa con antistante corte di proprietà esclusiva della superficie di mq 33 circa, posto al piano terra nell'area condominiale sul tergo e distaccato dal fabbricato, avente accesso dal civico 7 della suddetta via, tramite cancello carrabile.

Il suddetto manufatto ad uso garage è costituito da lamiera e profilati metallici, con anta di accesso metallica tipo basculante.

Dati Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio

Secondo il vigente Piano strutturale e Regolamento Urbanistico approvato del Comune di FUCECCHIO il fabbricato di cui fa parte l'immobile ricade nella Unità Territoriale Omogenea UTOE 4 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B1" TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (ART. 82 NTA del regolamento urbanistico):

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, Capo3.

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, nonchè 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 rinverdite 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.

I beni in oggetto essendo situati a poca distanza dal fiume Arno, ricadono in aree tutelate di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di cui all'art 142 lettera c del d lgs 42/2004:

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Allo stato attuale, il bene oggetto di pignoramento risulta occupato dal sig. [REDACTED] padre di [REDACTED] comproprietaria della quota di ½.⁴

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Metodo di stima

⁴ Certificato di residenza allegato n 4.

La stima del valore dei beni in oggetto, viene effettuata con il metodo del confronto del mercato conosciuto con il termine MCA, acronimo derivato dall'inglese Market Comparison Approach, che consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con immobili simili posti nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto della stima, opportunamente individuati mediante analisi delle variabili che influenzano l'attuale mercato immobiliare. Il mercato Immobiliare è suddiviso in segmenti che hanno caratteristiche e dinamiche comuni:

- Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini di contratto ⁵, la destinazione⁶, la tipologia immobiliare ⁷, la tipologia edilizia ⁸, la dimensione ⁹, i caratteri della domanda e dell'offerta ¹⁰, la forma di mercato ¹¹, il livello del prezzo ¹² e il numero degli scambi.”

Preso atto delle particolari condizioni dell'immobile da stimare, si ritiene che detta comparazione debba essere eseguita prendendo a riferimento i prezzi afferenti ad unità similari in zona, rilevati da Atti di compravendita, Inserzioni pubblicitarie pertinenti, (ASKING PRICE), Banca dati di u.i. soggette a vendite forzate, Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Risultati della ricerca:

Nella zona d'interesse (Comune di Fucecchio località San Pierino), la ricerca di immobili in vendita appartenenti allo stesso segmento di mercato, consultando gli annunci di vendita pubblicati on-line di accreditate agenzie immobiliari di zona, ha restituito i seguenti comparabili, compatibili con l'unità in oggetto, e precisamente:

Asking Price

	COMPRAVENDITE RILEVATE SUL MERCATO	
--	---	--

⁵ **Tipo di contratto:** giuridicamente il contratto è un rapporto volto a costituire, modificare o estinguere un rapporto giuridico – economico (ad esempio i contratti tipici di Cv di affitto etc)

⁶ **Destinazione:** per l'uso a cui è destinato il bene che può essere abitativo, commerciale, industriale etc.

⁷ **Tipologia immobiliare:** se si tratta di terreni, fabbricati, appartamenti, mansarde etc e se il bene è usato, nuovo, in proprietà esclusiva o in complesso condominiale etc

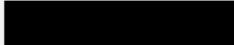
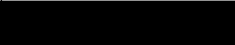
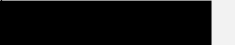
⁸ **Tipologia edilizia:** se edificio monopiano o multipiano, se a schiera, se capannone etc.

⁹ **Dimensione:** se piccolo, medio, grande a cui corrispondono sul lato della domanda differenti modelli di consumo e di reddito

¹⁰ **Caratteri della domanda e dell'offerta:** per identificare e indicare quali sono i soggetti che operano in quel mercato come operano e quali sono le interrelazioni tra l'offerta e la domanda

¹¹ **Forma di mercato:** per identificare il grado di competizione esistente tra domanda e offerta che influenza il prezzo (monopolio con molti offerenti e richiedenti, o oligopolio con molti richiedenti ma alla fine pochi offerenti, monopolio bilaterale, con un solo offerente e un solo richiedente e immobile unico)

¹² **Livello del prezzo di mercato:** rappresentato dal prezzo medio o canone medio dell'immobile in quel segmento e sono riferiti abitualmente all'unità del mq, e di cui si possono calcolare su base ciclica le tendenze in aumento o diminuzione

	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Ubicazione	Posizione limitrofa	Posizione limitrofa	Posizione limitrofa	Via dell'Indipendenza San Pierino Fucecchio
fonte	 DATA ANNUNCIO 04/04/2023 RIF. n.144783	 DATA ANNUNCIO 05/04/2023 RIF. n.836	 RIF1002	
Descrizione	Appartamento porzione di edificio	Appartamento porzione di edificio	Appartamento porzione di edificio	Appartamento porzione di edificio
Classe energetica	G	G	G	G
Piano	1	T-1	1	
n. Servizi	1	2	1	
Accessori	n.1 Box - resede	n. 1 box	n.2 box - resede	n. 1 Box- resede
Prezzo Richiesto	157.000,00	160.000,00	120.000,00	?
Superficie Virtuale (mq)	122	110	100	114
Valore unitario (€/mq)	1286,90	1454,50	1200,00	

Il valore medio unitario è pari ad € 1.313,80 (1286,90 €/mq +1454,50 €/mq +1200,00 €/mq)/3.

I suddetti prezzi sono da intendersi soggetti a trattativa immobiliare, pertanto si ritiene di decurtare tale valore medio unitario del 20%, pervenendo così ad un valore medio unitario di € 1.050,00 (1.313,80 x 0,80).

Sono stati inoltre ricercati nella stessa zona, beni oggetto di esecuzione forzata sul sito delle Aste pubbliche <https://www.portaleaste.com/>, ricerca che ha restituito i seguenti dati utili relativi a immobili simili e limitrofi ai beni in oggetto.

Immobili All'asta

			Subject
Ubicazione	Posizione limitrofa	Posizione limitrofa	Via Indipendenza San Pierino
fonte	<a href="https://www.portal
easte.com/">https://www.portal easte.com/	<a href="https://www.portaleast
e.com/">https://www.portaleast e.com/	
Descrizione	Appartamento porzione di edificio	Appartamento porzione di edificio	Appartamento porzione di edificio
Classe energ.	G	G	G
Prezzo BASE ASTA	74.000,00	142.000,00	?
Sup. (mq)	75	118	114
Valore unitario (€/mq)	986.66,00	1.203,00	

Il valore medio unitario arrotondato per difetto è pari ad € **1.094,00** $(986,66 \text{ €/mq} + 1203,00 \text{ €/mq})/2$

Osservatorio Mercato Immobiliare Fucecchio San Pierino

OMI 2° Sem. 2022 – Abitazioni Civili –

Stato conservativo Normale

valore min. 1.150,00€/mq e valore max 1.700,00 €/mq;

box valore min. 550,00€/mq e valore max 800,00 €/mq;

Determinazione del valore medio:

- Asking Price: €/mq 1.050,00

- Aste immobiliari: €/mq 1.094,00

- O.M.I.: €/mq 1.150,00

Attesi i valori sopra determinati, si perviene al Valore Unitario medio arrotondato per difetto pari ad €/mq **1.000,00 €** (1.050,00 +1.094,00 +1.1150,00)/3).

Calcolo superficie virtuale (commerciale)¹³

Questa è calcolata secondo i criteri del manuale banca dati OMI Ag. del territorio con riferimento al D.P.R. 138/98, che indicano:

100% della superficie al lordo dei muri interni ed esterni fino allo spessore di 50 cm,
50% della superficie delle pertinenze accessorie direttamente collegate con l'u.i. ; 25% della superficie per le pertinenze non collegate direttamente; 30% della superficie dei balconi/logge e similari; 10% delle superfici scoperte a giardino o simili fino al quintuplo della superficie dell'u.i. cui servono; 50% superficie garage.

n	Immobile	Superficie (mq)	Coeff. Ragg. (%)	Sup. Ragg. (mq)
1	Abitazione	99	100%	99,00
2	Box	25	50%	12,50
3	corte	30	10%	3,00
SUPERFICIE COMMERCIALE				114,50

VALORE DI MERCATO

Lotto Unico: appartamento, rimessa e corte:

Per tipologie di immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, si può cautelativamente attribuire il seguente valore unitario di stima:

Valore Unitario (VU) = €/mq 1.000,00 (Mille/00)

Superficie Commerciale (SC)= mq 114.50

Moltiplicando il Valore Unitario per la Superficie Commerciale si ottiene il seguente Valore di Mercato:

Valore Di Mercato della quota pari ad 1/1 di piena proprieta':

€ 114.500,00 (Centoquattordicicinquento/00)

¹³ La superficie commerciale (SC) del bene, viene calcolata secondo il metodo della superficie convenzionale vendibile (SCV) in linea con i criteri individuati dall'Agenda del Territorio con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138/98 che per unità immobiliare assume "metro quadrato di superficie catastale" quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Si precisa che i calcoli effettuati in base alla superficie del bene, servono a stabilire l'ordine di grandezza della valutazione, in quanto la stima definitiva deve in ogni caso considerarsi a corpo e non a misura.

PREZZO A BASE D'ASTA

Ai fini di facilitare la vendita, considerato che questa viene eseguita in via giudiziale, la sottoscritta C.T.U. ritiene conveniente applicare al valore di stima una riduzione del 10 %:

Prezzo a base d'asta della quota pari ad 1/1 di piena proprietà

Lotto unico = € 103.000,00 (Centotremila/00)

VALORE DI QUOTA E/O BENE INDIVISO

Viene pignorata la quota pari ad ½ di piena proprietà dei beni:

Valore della quota pari ad ½ di piena proprietà' Lotto unico

€ 57.000,00 (Cinquantasettemila/00) (€ 114500,00 x ½)

Prezzo a base d'asta della quota pari ad ½ di piena proprietà' Lotto unico

€ 51.000,00 (cinquantaseimila/00/00) (€ 57.000,00 x 0.90)

APPETIBILITA' SUL MERCATO IN CASO DI QUOTA INDIVISA E POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN NATURA

Il compendio immobiliare pignorato, consiste nella quota di ½ della piena proprietà di un'abitazione di medie dimensioni in condominio e di una rimessa e corte di proprietà esclusivi. La conformazione planimetrica dell'abitazione ed il posizionamento degli impianti, non rendono economicamente conveniente una eventuale divisione in natura.

QUESITI

Quesito n. 1:

Vendita della quota di ½, ovvero, introduzione del giudizio di divisione ex art. 600 ss., c.p.c.:

Viene pignorata la quota di ½ della piena proprietà di un appartamento in condominio con annessa una rimessa ed antistante corte esclusiva in Comune di Fucecchio, località San Pierino. La vendita di quota di ½ del bene indiviso renderebbe il bene non appetibile sul mercato.

Per la conformazione planimetrica del bene, per la modesta superficie, per la collocazione degli impianti tecnologici, non è economicamente conveniente una sua divisione in natura.

Quesito n. 2:**Chiarimenti circa l'opportunità di vendita in un unico lotto dei beni pignorati:**

Come indicato nella precedente perizia, si evidenzia che nell'atto di provenienza del 02.07.1981 (da Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Firenze) il bene era così individuato: fabbricato posto in Comune di Fucecchio, Via Indipendenza n. 3, piano secondo, int. 6 composto da tre vani, e terreno di mq 58,80;

al capitolo 6 "regolarità edilizia", si precisa che "..... sulla corte tergaie di proprietà esclusiva, previa demolizione dell'esistente locale ripostiglio, fu realizzato il manufatto in pannelli di cemento prefabbricato e copertura in eternit, elevato al solo piano terreno ad uso garage". In data 24/09/1986, fu presentata domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 prot. 16697, a seguito della quale, in data 30/07/1994 fu rilasciata Sanatoria Edilizia Pratica n. 1970 con la CONCESSIONE n. 1213 del 30/07/1994.

Pertanto, si afferma che i beni pignorati, consistenti in una abitazione con annessi in proprietà esclusiva un garage e corte, sono ricompresi in un unico lotto.

Quesito n. 3:

- **Aggiornamento del valore di mercato dei beni pignorati, anche indipendentemente dalla formazione di un unico o di più lotti.**

- **In ipotesi di conferma della vendita per la sola quota di 1/2,**

aggiornamento del valore dei beni in relazione alla sola quota di 1/2 della piena proprietà:

LOTTO UNICO: appartamento + garage + corte esclusiva.

Valore Di Mercato della quota pari ad 1/1 di piena proprietà:

€ 114.500,00 (Centoquattordicicinquento/00)

Prezzo a base d'asta della quota di 1/1 di piena proprietà'

Prezzo Base Asta dell'intero= € 103.000,00 (Centotremila/00)

Valore della quota pari ad 1/2 di piena proprietà'

€ 57.000,00 (Cinquantasettemila/00) (€ 114500,00 x 1/2)

Prezzo a base d'asta della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà

€ 51.000,00 (Cinquantunomila/00/00) (€ 57.000,00 x 0.90)

La sottoscritta C.T.U., deposita la presente relazione 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a messo piattaforma P.C.T. copia integrale e copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy nel rispetto della normativa anche regolamentare.

Quanto sopra esposto a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Per quanto sia ulteriormente necessario ed utile, la sottoscritta CTU resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice.

Con osservanza,

La C.T.U.

Dott. Arch. Maddalena Scopece

Firenze, 05/05/2023

ALLEGATI

VISURE CATASTALI STORICHE

ESTRATTO DI MAPPA

CERTIFICATO DI RESIDENZA