

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c.
Procedura soggetta al c.d. rito Cartabia (d.lgs. n. 149/2022)

G.E. Dott.ssa PATRIZIA POMPEI

Proc. N. 247 2024 R.G.

Promosso da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Arch. Gianna Campolmi, C.F. CMPGNN57H53E291W, iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 3405 e all'albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze al n. 2778, con studio in Firenze, via dei Pilastri, 33 è stata nominata CTU nella procedura in epigrafe, in data 29/11/2024, con giuramento in data 04/12/2024, dal G.E. dell'esecuzione immobiliare n. 247 2024 R.G. Dott.ssa Patrizia Pompei.

Il giudice ordinava all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli 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 delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;
- 3) di accedere all'immobile 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 A.R. 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 egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
 - c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito 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 in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico /di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;

6) QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;

Poneva all'esperto il seguente quesito:

"Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;



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

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli 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, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è 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:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ...);

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella CTU in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), 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 anche l'esistenza 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 delle 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** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 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 altro 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 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

10. evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, **di concerto con il custode Isveg**, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 L. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

11. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta 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 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

12. indicare il **prezzo 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 c.c. 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.

13. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

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

9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

15. **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato**, alla relazione:

- **una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero /occupato e quello a base d'asta;**
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 10° (avvisi di inizio operazioni peritali).

15. L'esperto dovrà effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio. **Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.**

16. **presentare, se necessario**, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..



CONSISTENZA DELLA RELAZIONE

1 PREMESSA

2 RISPOSTA AL QUESITO

3 ALLEGATI:

- 3_1 Comunicazione nomina CTU, Custode e inizio operazioni peritali con sopralluogo, verbale sopralluogo, corrispondenza.
- 3_2 Visure - ispezioni ipotecarie
- 3_3 Estratto di Mappa, Planimetria
- 3_3/e Estratto di Mappa, Planimetria copia epurata
- 3_4 Fotografie
- 3_4/e Fotografie copia epurata
- 3_5 Atto di provenienza (2008)
- 3_6 Atto di provenienza (1991)
- 3_7 Comune FIV PS PO estratti normativa vigente
- 3_8 Pratica edilizia n. 75 - prot. 10172 del 02/07/1991

- Riepilogo Lotto 1

- Riepilogo lotto 1/e copia epurata

- RELAZIONE

- RELAZIONE/e copia epurata

- 3_n/e sono presenti copie epurate per la privacy

1 PREMESSA

(a) La sottoscritta CTU ha provveduto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c.; ha concordato col Custode la data del sopralluogo; ha avvisato, a mezzo email/email PEC in data 05/12/2024, l'Avv. XXXXXXXXXX in qualità di Curatore dell'eredità giacente del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, l'Avv. XXXXXXXXXX per XXXX XXX, nonché il Custode nominato (), di aver ricevuto la nomina quale CTU, dell'avvenuta nomina di un Custode giudiziario, e di aver fissato l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo da svolgersi in data 07/01/2025, ore 9,30 (All. n. 3_1).

(b) In data 11/12/2024 l'Avv. XXXXX, in qualità di Curatore dell'eredità giacente del sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXX, ha comunicato alla CTU, in risposta all'avviso suddetto, tramite email PEC, di avere consegnato nella stessa data le chiavi dell'immobile in oggetto al Custode XXXX (All. n. 3_1).

(c) In data 12/12/2024 la CTU richiedeva all'Archivio Notarile di Firenze copia di Atto di Compravendita del Notaio XXXXXXXXXX Rep. N. 458/391 del 29/10/2008 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Arezzo in data 19/11/2008 al n. reg. gen. 22512 e reg. part. 15014.

(d) In data 16/12/2024 la CTU richiedeva all'Archivio Notarile di Arezzo copia di scrittura privata di divisione del Notaio XXXXXXXXXX del 13/06/1991 rep. 202745 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo in data 19/06/1991, n. reg. gen. 8963 e reg. part. 6488.

(e) In data 19/12/2024 la CTU riceveva copia digitale Atto XXXXXXXXXX rep.202745 dall'archivio Notarile di Arezzo. (All. n. 3_6)

(f) In data 27/12/2024 la CTU si recava all'Ufficio Territorio di Firenze, servizio di Pubblicità immobiliare, e acquisiva nota di trascrizione dell'atto di compravendita Notaio XXXXXXXXXX rep. 458 e registrato ad Arezzo n. reg. gen. 22152 e reg. part. 15014 del 19/11/2008. (All. n. 3_2)



(g) In data 30/12/2024 la CTU riceveva copia digitale Atto Notaio XXXXXXX rep. 458/391 dall'Archivio Notarile di Firenze (All.3_5)

(h) In data 30/12/2024 la CTU si recava presso l'Ufficio Pianificazione urbanistica e ambiente del Comune di Incisa e Figline Valdarno, sede di Figline Valdarno, dove visionava le pratiche edilizie a seguito della Richiesta di ricerca inviata allo stesso Comune in data 05/12/2024, e ne otteneva copia (all. n. 3_8).

(i) In data 07/01/2025 la CTU, col Custode XXX (FI), la CTU si è recata in Figline e Incisa Valdarno, in Corso Giuseppe Mazzini 119, per il sopralluogo.

È stato possibile accedere ai luoghi.

La CTU è stata in grado di eseguire il rilievo metrico e fotografico di rito.

Al termine del sopralluogo è stato redatto e firmato verbale. Copia del verbale di sopralluogo e del verbale XXXX è stata inviata dalla CTU all' Avv. XXXX, in qualità di Curatore dell'eredità giacente del sig. XXXXXX XXXXXXX, all' Avvocato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, al Custode XXXX, tramite email/email PEC in data 13/01/2025 (All. n. 3_1).

(l) In data 08/01/2025 la CTU si recava all'Ufficio Territorio di Firenze, servizi catastali, per la consultazione di atti cartacei.

2 RISPOSTA AL QUESITO

2.1 Il bene oggetto di pignoramento consiste in una unità immobiliare a uso di civile abitazione, posta nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) Figline Valdarno, in Corso Giuseppe Mazzini, 119.

Al N.C.E.U del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) Figline Valdarno l'immobile risulta così accatasto:

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo, in Corso Giuseppe Mazzini, n.c. 119; foglio 30, part. 271, sub. 2, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 216,91, superficie catastale totale mq 61. superficie totale escluse aree scoperte mq 61.

Intestato a XXX

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Foglio 30 Particella 271

confini: Corso G. Mazzini, corte tergaie di altra proprietà, s.s.a.

- I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, come anche l'intestatario corrisponde all'esecutato.
- Si precisa che il numero civico attuale 119 sostituisce il precedente numero civico 5.

2.2 L'atto di pignoramento riguarda la piena proprietà dell'intero bene:

Atto Giudiziario del 10/07/2024, repertorio n. 7792 Uff. Giud. CORTE D'APPELLO DI FIRENZE C.F: 80016650485 – 726 Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 12/08/2024, al n. reg. gen. 33333 e reg. part. 24732.

Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) Figline Valdarno Catasto Fabbricati:

Foglio 30 Part. 271 Sub. 2 A/4 Abitazione di tipo Popolare cons. 2,5 vani, Corso Giuseppe Mazzini n.c. 119

A favore: XXX

Contro: XXX



2.10 L'edificio di cui fa parte l'appartamento di cui si tratta è di antica costruzione, antecedente al 01/09/1967 e si trova nel centro storico di Figline Valdarno (edificio di impianto storico- antecedente la seconda metà del XX secolo, sedime edificio); anche sulla base degli atti presenti nella procedura non risulta realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

2.11 Per la **stima del valore di mercato** dell'immobile oggetto della relazione, la CTU si è riferita, nella ricerca di dati, su beni comparabili a quelli in oggetto nella zona, consultando: **(1)** I prezzi immobiliari risultanti dai valori immobiliari dichiarati all'Agenzia delle Entrate, effettuando la ricerca di immobili residenziali nel raggio di 500 mtl dall'immobile di interesse, con riferimento al periodo più recente disponibile (giugno-dicembre 2023; zona OMI B1, Figline Valdarno); **(2)** la banca dati delle quotazioni immobiliari contenuta nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; **(3)** il sito "Borsino Immobiliare", che riporta valori indicativi distinti per tipologia e ubicazione dell'immobile; **(4)** i siti internet delle agenzie immobiliari (tra cui immobiliare.it), con riferimento ai prezzi di offerta di unità immobiliari simili nella zona oggetto della ricerca.

(1) - Valori immobili dichiarati, Agenzia delle Entrate, Anno 2023 semestre 2:

Immobile 1	Categoria A03	mq 61,00	P. 65.000,00 €	€/mq 1.065,00
Immobile 2	Categoria A03	mq 62,00	P. 95.000,00 €	€/mq 1.532,00
Immobile 3	Categoria A03	mq 70,00	P. 115.000,00 €	€/mq 1.642,00
Immobile 4	Categoria A03	mq 80,00	P. 47.000,00 €	€/mq 587,50

➤ Valore medio: (1065,00+1532,00+1642,00+587,50) / 4 = 1206,62 €/mq

(2) – OMI banca dati delle quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate, Anno 2024 Semestre 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	Min 1300 Max 1750	L

➤ Valore medio: 1.525,00 €/mq

(3) – Borsino Immobiliare:

Zona immobiliare centrale / vendita:

➤ Valore medio (anno 2024) 1.316,00 €/mq

(4) - Immobiliare.it, immobili in vendita (anni 2024 e 2025).

Corso G. Mazzini	Piano 4, 4 locali, 1 bagno	mq 60,00	P. 85.000,00 €	€/mq 1.416,00
Corso G. Mazzini	Piano 3, trilocale, 1 bagno	mq 55,00	P. 99.000,00 €	€/mq 1.800,00
Corso G. Mazzini	Piano 2, 4 locali, 1 bagno	mq 65,00	P. 65.000,00 €	€/mq 1.000,00
Corso G. Mazzini	Piano 3, 4 locali, 1 bagno	mq 70,00	P. 95.000,00 €	€/mq 1.357,00
Corso G. Mazzini (appartamento all'asta)	Piano 3, 4 locali, 1 bagno	mq 66,00	P. 65.922,00 €	€/mq. 998,80



➤ Valore medio: $(1.416,00+1.800,00+1.000,00+1.357,00+998,80) / 5 = 1.314,36 \text{ €/mq}$

Nel corso del 2024 risulta un lieve aumento nell'apprezzamento degli immobili in vendita nella zona rispetto al 2023, con quotazioni medie superiori a quelle del secondo semestre 2023.

La CTU, considerate anche le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile, la qualità dei materiali di costruzione e di finitura, la distribuzione degli spazi, gli accessi, l'esposizione, l'accessibilità, le caratteristiche della zona in cui esso si trova e i servizi disponibili, propone per l'immobile di cui si tratta un valore di mercato di 1.350,00 €/mq.

Sulla base delle misure di rilievo eseguite, si riportano di seguito le superfici dei singoli locali dell'immobile. La superficie viene calcolata secondo le Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio¹.

Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)

Lotto 1 - Appartamento di civile abitazione, Corso Giuseppe Mazzini 119. Figline Valdarno (FI)
NCEU Foglio n. 30, particella n. 271, sub. 2 piano primo

Descrizione	Superficie netta (mq)	H (mtl)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata (mq)	Superficie totale (netta + omogen.) (mq)
Ingresso-soggiorno e angolo cottura	19,60	2,90	1		
Disimpegno	1,60	2,90	1		
Ripostiglio sottoscala	1,30		1		
Anticamera e camera buia	11,30	2,85	1		
Camera	11,70	2,85	1		
Bagno	4,70	2,85	1		
					50,20

¹ Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

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

Balconi, terrazze e similari

La superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie, fino a mq. 25;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente mq. 25.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



La superficie è calcolata con coefficiente 1 per i locali dell'abitazione; con i coefficienti assegnati in tabella (0,10 per resedi fino a 25 mq, 0,02 oltre i 25 mq, 0,30 per le superfici di ornamento collegate con l'abitazione).

La superficie complessiva dei beni in questo caso corrisponde alla superficie utile netta (coefficiente 1), che risulta pari a mq 50,00 circa.

La superficie commerciale risulta di mq 61,00 circa.

Valore di mercato dei beni mq 61,00 x 1.350 ,00 €/mq = 82.350,00 €, arrotondato a 82.000,00 €.

- Il più probabile valore di mercato dell'immobile, libero, risulta di 82.000,00 €

2.12 La sottoscritta CTU ha determinato il **prezzo a base d'asta** dei beni oggetto di pignoramento considerando una diminuzione del prezzo stimato in regime di libero mercato; la diminuzione dipende dalla:

- minore possibilità di contrattazione;
- assenza di garanzia di vizi;
- necessità di una disponibilità economica immediata;
- presumibile difficoltà di visita del bene.

In base a questi parametri si è applicata dunque una diminuzione pari al 10%:

Lotto 1: Il prezzo a base d'asta per il Lotto 1, libero, risulta di 82.000,00 € - 10% = 73.800,00 €, arrotondato a 74.000,00 €.

- Il prezzo a base d'asta dell'immobile, libero, risulta di 74.000,00 €

2.13 Si ritiene che, date le sue caratteristiche, la sua posizione in una zona tranquilla ma ben servita, all'interno del borgo di Figline, in pieno centro storico, vicino alla viabilità esterna di maggior scorrimento, l'immobile sia sufficientemente appetibile sul mercato.

2.14 Lotto 1 Prezzo a base d'asta 74.000,00_€ per l'intero della proprietà in quota di 1/1, libero.

2.9 bis Il regime impositivo della vendita, essendo il venditore un soggetto privato, non prevede l'applicazione dell'aliquota IVA.

La sottoscritta CTU, ritenendo di avere svolto l'incarico affidatole, rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Firenze, 21 marzo 2025.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Gianna Campolmi

