

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 322 / 2024

Ill.ma G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

/

§

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Resoconto delle attività peritali	6
1. Quesito n. 1 – Identificazione dei beni	8
2. Quesito n. 2 – Estremi dell'atto di pignoramento.....	8
3. Quesito n. 3 – Atti di provenienza	9
4. Quesito n. 4 – Descrizione dei beni	10
5. Quesito n. 5 – Stato di possesso.....	13
6. Quesito n. 6 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente	13
7. Quesito n. 7 – Esistenza di formalità che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente.....	13
8. Quesito n. 8 – Spese e debiti condominiali, sussistenza di procedimenti giudiziari	14
9. Quesito n. 9 – Regolarità edilizia ed urbanistica	14
10. Quesito n. 10 – Regime edilizio.....	15
11. Quesito n. 11 – Stima del valore dei beni.....	15
11.1 Metodologia di stima e dati del mercato immobiliare	15
11.2 Stima del valore di mercato	19
12. Quesito n. 12 - Prezzo a base d'asta	20
13. Quesito n. 13 – Appetibilità e divisibilità dei beni	21
9bis Regime impositivo della vendita	21
14. Quesito n. 14 – Riepilogo dei lotti.....	22
ALLEGATI	23

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUCIONI IMMOBILIARI

R.G. 322 / 2024

/

§

Il sottoscritto _____, nel corso dell'udienza del 4.12.2024 veniva nominato C.T.U. nella vertenza intestata, e prestato giuramento di rito con deposito telematico in data 9.12.2024 della dichiarazione di accettazione dell'incarico, l'Ill.ma G.E. poneva il seguente quesito:

“provveda il C.T.U. 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 riguarda 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** 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”.*

Il Sig. G.E. concedeva il termine del 14.04.2025 per il deposito della C.T.U. ovvero entro 30 giorni dalla data della successiva udienza fissata per il 15.05.2025.

Resoconto delle attività peritali

Come risulta dalla documentazione prodotta in Allegato 1 alla presente relazione, in data 13.12.2024 il sottoscritto C.T.U. inviava mail al Custode dei beni nominato ISVEG al fine di concordare la data per il sopralluogo presso i luoghi di causa; Isveg si rendeva disponibile per la data del 3.02.2025.

In data 17.12.2024 il sottoscritto C.T.U., a seguito di accordi telefonici e via mail, presentava domanda per l'accesso agli Atti presso il Comune di Fucecchio per la ricerca di pratiche edilizie relative al fabbricato compresi nel procedimento in oggetto, poi trasmesse dal servizio Edilizia in data 28.01.2025.

In data 27.12.2024 il sottoscritto C.T.U. provvedeva a comunicare la data del sopralluogo all'Esecutata ed alle Comproprietarie e mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, informando con pec del 24.12.2024 il Creditore procedente via mail l'Isveg e per il Creditore.

In data 18.02.2025 il sottoscritto C.T.U. prendeva contatti con al fine di ottenere copia dell'Atto autenticato in data 18.07.2000, rep. 34072, racc. 5487 riferito alla compravendita dell'immobile pignorato.

In data 3.03.2025 lo scrivente riceveva per via telematica, dal copia dell'atto richiesto.

§

In data 3.02.2025 si effettuava il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento in via Romana Lucchese n.c. 1 nel Comune di Fucecchio alla presenza oltre che del sottoscritto C.T.U. , per il Custode dei beni pignorati Isveg; veniva presa visione dei luoghi, eseguito il rilievo metrico e scattate numerose fotografie.

In ossequio alle disposizioni del G.I. le operazioni peritali venivano sospese per sessanta giorni dalla data dell'ultimo sopralluogo al fine di consentire al debitore di prendere contatti con un legale.

§

Il sottoscritto C.T.U. ha quindi provveduto a verificare l'aggiornamento del fascicolo così da verificare l'eventuale intervento di altri creditori ed a rinnovare

l'ispezione ipotecaria in data 7.04.2025.

Avendo quindi raccolto tutta la documentazione utile alla formulazione della risposta al quesito posto dal Sig. G.E. il sottoscritto C.T.U. ha quindi proceduto alla redazione della presente relazione, provvedendo a depositarla entro il termine concesso dal Sig. G.E. .

1. Quesito n. 1 – Identificazione dei beni

Come risulta dalla visura catastale reperite dal sottoscritto C.T.U. al momento dell'accettazione dell'incarico l'unità immobiliare poste nel Comune di Fucecchio (FI), risulta identificata catastalmente come di seguito riportato:

- F. 48, part. 62, sub. 500, C/1 Locali commerciali, consistenza 100 mq, sup. catastale 99 mq, via Romana Lucchese snc, rendita € 1.492,56, piano terreno;

confini: F. 48, part. 65, via Romana Lucchese, via dei Granai, salvo se altri;

proprietà: (Esecutata) nata a

(Sig.ra nata a

Sig.ra

ciascuna per la quota di

proprietà di 1/3.

Dalle ispezioni condotte risulta depositata la planimetria catastale del bene – prot. FI0009560 del 14.01.2011 (in Allegato 2).

Inoltre riferisce il sottoscritto C.T.U. che vi è corrispondenza tra la planimetria depositata e lo stato di fatto, e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato.

2. Quesito n. 2 – Estremi dell'atto di pignoramento

L'Atto di pignoramento immobiliare redatto in data 4.10.2024 dal [REDACTED] [REDACTED] risulta trascritto presso l'Agenzia del Territorio al Reg. gen. 21585, Reg. part. 15630 dell'11.11.2024 (la cui nota di trascrizione risulta versata in atti), a favore di [REDACTED] con sede a Cerreto Guidi - FI ([REDACTED]),

del suddetto fabbricato, avente accesso da via Romana Lucchese tramite resede a comune con altre due unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato;

B) magazzino costituito da due locali, di cui uno parzialmente interrato, oltre a piccolo servizio igienico, posto anch'esso al piano terra del fabbricato in questione ed avente accesso diretto da via Dietro i Granai”.

Gli identificativi catastali venivano così indicati: “foglio di mappa 48 con i seguenti dati: - particella 62 sub. c, via Romana Lucchese, piano T (identificativa del bene descritto alla lettera A) e - particella 62 sub. d, via Dietro i Granai, piano T (identificativa del bene descritto alla lettera B) il tutto senza dati censuari definitivi, in quanto ancora da accertare da parte del competente Ufficio del Territorio di Firenze la denuncia di variazione ivi presentata, unitamente alle planimetrie ed elaborato planimetrico, a cagione di frazionamento per trasferimento di diritti e diversa distribuzione interna, in data 28 marzo 1995 con Mcd. D (C.E.U.), Protocollo n. 36031 (per quanto riguarda il laboratorio) e Protocollo n. 36032 (per quel che concerne il magazzino). Inoltre il subalterno a della particella 62 (bene non censibile comune ai subalterni c , e, g della stessa particella 62 del foglio di mappa 48 identifica il resede a comune di accesso”.

Ad XXXXXXXXXX il bene compravenduto era pervenuto in forza del 6.12.1995 (rep. 646/328, registrato il 22.12.1995 al n. 2169 e trascritto a Pisa il 22.12.1995 al n. 10497 Reg. Part.).

4. Quesito n. 4 – Descrizione dei beni

Il bene immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare è costituito da un locale destinato a ristorante.

Il bene è posto a nord ovest del Comune di Campi Bisenzio nella frazione Ponte a Cappiano, compresa fra le pendici collinari della Valdnievole ed il corso del canale maestro Usciana.

Tale zona è caratterizzata da ampi appezzamenti di terreno agricolo e, nelle immediate vicinanze dei beni oggetto del presente procedimento, da edilizia storica (tipicamente con interventi di fine '800, primi '900) principalmente a destinazione residenziale disposta sulla direttrice di via Romana Lucchese, e da negozi di vicinato.

Con riferimento alla documentazione fotografica e alla planimetria di rilievo prodotte in Allegato 2 e 3, riferisce il sottoscritto C.T.U. che il fabbricato comprendente il bene pignorato è posto all'incrocio di via Romana Lucchese e via dei Granai, a breve distanza dalla Piazza A. Donnini sulla quale prospetta il Ponte Mediceo del XVI sec. .

Il fabbricato di antica realizzazione, libero su due lati, articolato su tre piani fuori terra, ha struttura mista in pietrame e laterizio, solai con struttura lignea e tamponamenti in laterizio e misti pietrame-laterizio, copertura a padiglione e manto in laterizio; le facciate sono intonacate in colore chiaro e prive di elementi decorativi (fotografie n. 1 e 2).

Il bene qui in esame a destinazione commerciale – ristorante, ha un accesso dal civico 1 di via Romana Lucchese sul fronte principale del fabbricato e due ulteriori entrate sul fronte laterale sinistro prospettante su via dei Granai.

L'ingresso dal fronte principale immette in un ampio vano destinato a bar-sala da pranzo (fotografie n. 3 e 4) all'interno del quale prospettano un piccolo ripostiglio (fotografia n. 6) e l'accesso alla zona servizi (fotografia n. 5); tale zona è articolata su un disimpegno (fotografia n. 7) sul quale si aprono un bagno con le caratteristiche per disabili e dotato di areazione forzata (fotografia n. 8) e l'accesso ad un ripostiglio, spogliatoio, doccia e bagno con areazione naturale per il personale (fotografie n. 10-12).

L'ampio vano all'ingresso è collegato da una grande apertura ad arco (fotografia n. 3) con un ulteriore ampio spazio destinato a sala da pranzo (fotografie n. 13 e 14) caratterizzato da una parete di notevole spessore (barbacane) oltre la quale è posta la cucina.

L'unità immobiliare è altresì dotata di un modesto ripostiglio con accesso dal fronte laterale destro opposto a quello su via dei Granai (fotografia n. 17).

Il ristorante risulta in generale in mediocri condizioni di manutenzione; si notano:

- le facciate in normale stato di manutenzione (fotografie n. 1 e 2);
- i pavimenti in mattonelle di cotto industriale (fotografie n. 3, 13 e 16);
- i rivestimenti della cucina e dei bagni in mattonelle di ceramica, e le dotazioni di sanitari (in vitreus cina) e rubinetteria di livello ordinario (ad es. fotografie n. 8, 10, 15);
- le travi in legno a vista nei vani destinati a sala da pranzo (ad es. fotografie n. 3 e 13);
- l'apertura passavivande sulla parete divisoria fra la cucina e la sala pranzo (fotografia n. 13);
- gli infissi esterni in metallo e vetro in buone condizioni;
- l'impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte in canaline esterne risultato funzionante; lo scrivente C.T.U. non ha comunque eseguito specifiche verifiche tecniche per valutarne la rispondenza alle vigenti norme in materia; è presente l'impianto di riscaldamento e raffrescamento con motocondensante sul fronte laterale (fotografia n. 17) e split in ciascun locale, nonché caldaia murale nel ripostiglio della zona servizi (fotografia n. 10) per la produzione di ACS;

Si notano altresì:

- consistenti tracce di infiltrazione nelle murature perimetrali della zona servizi prospettanti il fronte laterale destro per chi guarda dalla via, con macchie e distacchi della tinteggiatura (fotografie n. 7, 10, 11, 12);
- fenomeni di umidità di risalita con manifestazione di efflorescenze bianche (salnitro) nel pavimento della zona servizi in particolare nel bagno per il pubblico (fotografia n. 8).

§

La superficie lorda (commerciali) e le altezze dell'unità immobiliare vengono indicate come segue (arrotondate ai fini di stima):

- ristorante e servizi – piano terreno (h. 2,87/3,06 m)mq 117,00

§

Riporta lo scrivente C.T.U. che il vigente strumento urbanistico del Comune di Fucecchio inserisce il fabbricato comprendente l'unità immobiliare pignorata in nella zona A1.B – Tessuto storico – Nucleo edilizio storico centrale di Ponte a Cappiano (art. 37, 78 delle N.T.A.), nell'UTOE 9; la zona ha pericolosità geologica media – G.2, pericolosità sismica locale media – S.2, pericolosità idraulica I2, e non è soggetta a vincoli.

5. *Quesito n. 5 – Stato di possesso*

Sulla base degli accertamenti eseguiti dal sottoscritto C.T.U. è emerso che il bene oggetto della procedura di esecuzione risulta nella piena disponibilità dell'Esecutata; pertanto ai fini della stima verrà considerata libera.

Riferisce inoltre lo scrivente C.T.U. che l'attività di ristorazione non è in esercizio.

6. *Quesito n. 6 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente*

Per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali e da quanto risulta in atti, non sussistono formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

7. *Quesito n. 7 – Esistenza di formalità che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente*

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità del Territorio, Direzione Provinciale di Pisa, hanno dato gli esiti di seguito riportati riferiti al ventennio:

- Iscrizione, derivante da Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili,

Reg. gen. n. **21585**, Reg. part. n. **15630** dell'11.11.2024 (in Atti), gravante sul bene: F. 48, part. 62, sub. 500, cat. C/1 – negozi, botteghe, via Romana Lucchese – Fucecchio (FI), a favore di

contro

),

8. Quesito n. 8 – Spese e debiti condominiali, sussistenza di procedimenti giudiziari

Riporta il sottoscritto C.T.U. che per quanto a conoscenza dello scrivente non sussistono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ed inoltre che non sussiste condominio.

9. Quesito n. 9 – Regolarità edilizia ed urbanistica

Nel presente paragrafo verranno indicati per l'unità immobiliare oggetto del provvedimento di esecuzione gli esiti delle ricerche effettuate presso l'Ufficio edilizia del Comune di Fucecchio ed il confronto con lo stato di fatto osservato nel corso del sopralluogo così da rispondere alla parte del quesito volta a “*verificare la regolarità edilizia e urbanistica*” degli stessi.

§

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare pignorata risulta edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967.

Successivamente per l'unità immobiliare di cui si discute è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n. 31/93 del 17.04.1993 riferita all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria in unità a destinazione “*negozio*”;
- Autorizzazione Edilizia n. 495/PE/2000 del 17.04.1993 riferita all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria ed a modifiche esterne;

- Denuncia di Inizio Attività n. 324/10, prot. 021579 del 16.02.2010 riferita a *“adeguamento di fabbricato commerciale esistente”* comprendente *“adeguamento di alcuni fondi già a destinazione commerciale ... soprattutto per quanto riguarda i servizi e gli impianti, per una riconversione in piccola attività di ristorazione”*; le opere hanno riguardato *“la razionalizzazione dei servizi igienici esistenti ... con la realizzazione anche di un nuovo servizio igienico accessibile per i diversamente abili”*, la revisione degli impianti, la creazione di una finestra nel locale cucina, la trasformazione di una finestra in portafinestra; gli interventi avevano altresì previsto opere strutturali (deposito Genio Civile prot. 144522 del 23.07.2010).

§

Dall'esame delle pratiche edilizie depositate presso il Comune e menzionate nel punto precedente e dal confronto con lo stato dei luoghi, il sottoscritto C.T.U. ha osservato che le unità immobiliari risultano conformi urbanisticamente.

10. Quesito n. 10 – Regime edilizio

In risposta la punto 10 del quesito, riferisce il sottoscritto C.T.U. che il bene pignorato non è stato realizzato *“in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata”* né è stato *“finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche”*.

11. Quesito n. 11 – Stima del valore dei beni

Nel presente paragrafo si procederà ad esporre le considerazioni propedeutiche alla stima del valore di mercato dei beni.

11.1 Metodologia di stima e dati del mercato immobiliare

La formulazione della stima è stata condotta utilizzando il metodo sintetico (detto anche per comparazione diretta), secondo cui il più probabile valore di mercato viene attribuito mediante il confronto tra l'insieme delle caratteristiche dei beni in esame

(tipologia, zona, stato di conservazione) e quello di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o desumibili.

Tale metodo risulta applicabile anche al caso trattato, poiché i beni oggetto di stima rientrano in regime di ordinarietà e fanno parte di una classe di beni per la quale sono noti o desumibili dati riferiti ad un numero consistente di trasferimenti.

Evidenzia inoltre il sottoscritto C.T.U. che non è al momento possibile formulare una stima del bene oggetto del presente procedimento con metodi finanziari poiché l'attività commerciale non risulta in esercizio, dovendo quindi ricorrere a metodi di stima riferibili al solo valore della struttura fisica.

§

Nel presente paragrafo prima dell'espressione dei valori di stima, vengono indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare all'attualità riferibili a beni simili per consistenza, tipologia ed ubicazione, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (Corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso, meglio esplicitati nell'Allegato 5 – Appendice alla stima), dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare¹) ed in una nota pubblicazione on line del settore (<https://www.borsinoimmobiliare.it/>) ritenuta a tal fine rappresentativa, allo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione dei valori unitari di stima relativi allo specifico immobile.

Corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso

Immobili a destinazione Terziario Commerciale (TCO²) – raggio di ricerca 1km – periodo gennaio – novembre 2024

¹ Riguardo all'utilizzo dei valori cosiddetti OMI, lo scrivente intende precisare che come ben noto i dati desunti dalla banca dati OMI sono desunti dalla media dei valori del mercato immobiliare (in estrema sintesi) ovvero *“un valore medio teorico che si osserva in un periodo, in una zona e per una tipologia immobiliare in una condizione di ordinarietà”* (Le quotazioni OMI: caratteristiche, pregi e limiti di E. Ghirardo e F. Papa in *Quaderni dell'Osservatorio. Appunti di Economia immobiliare*, Anno nono – Numero Unico – 2020, Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 49).

² TCO – Terziario Commerciale: *“unità immobiliari censite nelle categorie catastali A/10, C/1, C/3, D/2, D/5, D/8, B/4, C/2 con consistenza catastale oltre 30m2, C/6 e C/7 con consistenza catastale oltre 50m²”*.

1. gennaio: n. 1 immobile TCO, cat. C/1, sup. 62 mq, corrispettivo dichiarato € 67.000,00;
2. marzo: n. 3 immobili RSD³, n. 1 immobile TCO, cat. C/1, sup. 173 mq, corrispettivo dichiarato € 132.887,00;
3. marzo: n. 3 immobili RSD, n. 1 immobile TCO, cat. C/1, sup. 175 mq, corrispettivo dichiarato € 260.000,00;
4. marzo: n. 1 immobile TCO, cat. C/1, sup. 267 mq, corrispettivo dichiarato € 280.000,00;
5. novembre: n. 1 immobile TCO, cat. C/1, sup. 197 mq, corrispettivo dichiarato € 135.000,00.

Riguardo all'esito della ricerca sopra riportata espone lo scrivente C.T.U. che i prezzi reperiti sono riferiti ad immobili collocati in zone di maggior pregio rispetto al bene in esame in forza della maggiore vicinanza al centro abitato del Comune di Fucecchio; non è inoltre noto lo stato di conservazione e l'eventuale pregio delle dotazioni/finiture.

§

Quotazioni del mercato immobiliare – Comune di Fucecchio

Banca dati dell'Agenzia del territorio, secondo semestre 2024

Zona centrale/capoluogo:

- per negozi in stato conservativo normale: €/mq 750,00 / 1.500,00;

Banca dati <https://www.borsinoimmobiliare.it/> - aprile 2025

Zona resto del territorio:

- per negozi: €/mq 889,00 / 1.184,00 / 1.479,00;

Lo scrivente C.T.U. ha altresì preso in esame i valori medi di offerta nell'attuale

³ RSD – Residuo: “unità immobiliari che non hanno trovato collocazione nei precedenti settori (beni comuni non censibili, unità non classificate, ecc.)”.

mercato immobiliare in zone simili del Comune di Fucecchio⁴ riferiti a beni di tipologia analoga così come desunti dalle immagini a corredo degli annunci immobiliari presenti al momento della stima (cosiddetti asking price, meglio esplicitati nell'Appendice alla stima che comprende peraltro le immagini degli immobili esaminati illustrative dello stato conservazione e del livello delle finiture), ben consapevole di tutte le cautele necessarie all'esame degli stessi⁵.

Gli specifici valori di stima poi espressi dallo scrivente, risentono comunque di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche del particolare bene in esame, sia intrinseche che estrinseche, e potranno anche discostarsi dai valori suddetti, riferiti invece alla *media* dei dati desunti dal mercato immobiliare.

⁴ Si riportano alcuni degli annunci immobiliari presi in esame, ancorché uno dei quali non direttamente paragonabile per l'elevata consistenza, meglio esplicitati nell'Appendice alla stima unita al presente elaborato, dai quali si desume il valore medio di offerta pari ad €/mq 290,00 (arr.):

- <https://www.casa.it/immobili/50237252/>
“Un'attività di ristorazione, vicina al centro commerciale naturale di Fucecchio, in ottima posizione sia come visibilità che come parcheggio è in vendita a Fucecchio, Firenze. Il ristorante, attualmente si sviluppa su due piani oltre il resede (coperto con tende mobili), ovvero al piano terra con la sala per i clienti, con tavoli per circa 50 persone ed il bancone del bar con la cassa ed al piano seminterrato con la cucina ed i magazzini. Il secondo piano, ampio come gli altri, al momento funziona da magazzino ma può essere sfruttato per l'attività, la superficie è di circa 120 metri quadri a piano oltre il resede esclusivo esterno. Per tutti i piani è presente il servizio di montacarichi per le pietanze. I bagni si trovano sia al piano terra, anche per disabili, e nelle cucine per lo staff”, richiesta € 70.000,00, 360 mq, valore unitario €/mq 194,00 (arr.);
- <https://www.casa.it/immobili/50831914/#img5>
“Fucecchio- loc. San Pierino - Vendesi locale commerciale posto fronte strada, con ottima possibilità di parcheggio nella piazza antistante. La superficie del locale è di circa 200mq, molto ben organizzati nella loro ampia metratura. È corredato da canna fumaria, essendo stato utilizzato in passato per una pizzeria, ed è così strutturato: grande sala di ingresso, bagni doppi come da legge, altra ampia sala luminosa grazie alle piacevoli vetrate, che danno anche la possibilità di personalizzazione degli spazi, avendo tre ingressi fronte strada. Il locale cucina è spazioso, con accesso a cortile esterno di proprietà. Per posizione, metratura e predisposizioni, il locale si presta ad essere ristrutturato ed utilizzato per ristorante, pizzeria, bar, o a qualsiasi altra attività commerciale che necessiti di visibilità”, richiesta 78.000,00, 200 mq, valore unitario €/mq 390,00.

⁵ Espone al riguardo lo scrivente che i dati del mercato desumibili dalle offerte di vendita di immobili simili vengono presi in esame quale mero riferimento poiché, come bene noto, in sede di effettiva compravendita il prezzo di offerta subisce variazioni derivanti dalle trattative fra il compratore e l'offerente, generalmente al ribasso, e che è ipotizzabile stimare nella misura del 8,5% come desumibile dal Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia pubblicato dalla Banca d'Italia riferito al 2° trimestre del 2024 (“sia lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore sia il tempo trascorso tra l'affidamento dell'incarico e la vendita sono sostanzialmente rimasti sui valori minimi registrati dall'inizio della rilevazione (rispettivamente all'8,5 per cento e a 5,7 mesi ...)”).

§

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltre ricercato immobili attualmente in vendita all'asta pubblicati sul sito on line <https://www.astalegale.net/> reperendo un avviso similare per tipologia e ubicazione⁶.

11.2 Stima del valore di mercato

Nel presente paragrafo vengono espressi i valori di stima del bene oggetto della procedura di esecuzione, utilizzando il metodo sintetico-comparativo, sulla base dei riferimenti generali riportati nel paragrafo precedente.

§

Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche al precedente paragrafo 4 , sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 11.1, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo (mediocre), nonché delle caratteristiche di scarso pregio intrinseche (quali ad esempio l'assenza di elementi di singolarità attrattiva) e di posizione (zona di limitata visibilità commerciale e periferica rispetto al centro urbano del Comune di Fucecchio), assumendo il valore medio desunto sia dall'offerta di mercato direttamente paragonabile che dal prezzo di aggiudicazione di un bene similare, si ottiene un valore unitario di stima pari ad €/mq 390,00 (arr.).

Applicando a tale valore una decurtazione riferibile all'esito delle trattative fra il

⁶ Costituito da:

- <https://www.astalegale.net/Aste/Detail/B2309165-Fabbricato-commerciale-Localita-Ponte-a-Cappiano-in-viale-Cristoforo-Colombo-304-Fucecchio>
“immobile categoria C/1 “negozi e botteghe” si tratta di porzione di fabbricato condominiale di due piani ad uso misto commerciale / residenziale composta da quattro vani ad uso bar, gelateria, sala giochi e deposito; al piano seminterrato, oltre servizi igienici, vi sono cinque locali di servizio a supporto all'attività commerciale con altezze da 1,90 ml a 2,30 ml. Adiacente al predetto fabbricato è presente un ampio locale, dotato di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico, coperto da una struttura in acciaio con un tendone di circa mq. 238,00 al quale è possibile accedere sia con scale esterne direttamente dal bar sia con accesso pedonale da piazza Giani. La superficie netta interna è di circa mq. 125,05 oltre accessori”, prezzo di aggiudicazione € 59.670,00, sup. netta 125,05.
 Osserva il sottoscritto C.T.U. che il prezzo unitario di assegnazione se rapportato alla superficie lorda commerciale (150,00 mq ca.), ammonta ad €/mq 390,00 (arr.).

compratore e l'offerente (8,5%) ed una ulteriore decurtazione relativa allo stato di conservazione (5%), si ottiene il valore di stima unitario di €/mq 340,00.

Tenendo conto del valore sopra indicato e della consistenza rilevata, il valore di stima (arrotondato) risulta come di seguito indicato:

Valore di stima

- u.i. a destinazione commerciale – ristorante (F. 48, part. 62, sub. 500, C/1).....€ 40.000,00⁷

Valore di stima della quota di proprietà di 1/3

- u.i. a destinazione commerciale – ristorante (F. 48, part. 62, sub. 500, C/1).....€ 13.333,33

Il valore di stima così determinato è comunque inteso espresso a corpo e non a misura, intendendolo espressione della stima del più probabile valore di mercato dei beni esaminati nella loro globalità, ovvero considerando la consistenza, gli accessori e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non rappresentate dalla loro mera rappresentazione dimensionale.

12. *Quesito n. 12 - Prezzo a base d'asta*

Sulla base delle considerazioni di stima espresse nel paragrafo 11, tenendo conto della commerciabilità del bene con il conseguente inserimento in una ristretta fascia di mercato, e tenendo conto dei meccanismi d'asta il sottoscritto C.T.U. ha applicato una riduzione del 15% del valore di stima espresso individuando pertanto i valori da porre a base d'asta come di seguito indicato:

Valore a base d'asta

- u.i. a destinazione commerciale – ristorante (F. 48, part. 62, sub. 500, C/1), valore di stima € 40.000,00,

⁷ Valore unitario medio €/mq 390,00 – 8,5% = €/mq 356,85 – 5% = €/mq 340,00 valore unitario di stima.

€/mq 340,00 × 117,00 mq = € 39.780,00 valore di stima.

valore a base d'asta	€	34.000,00
----------------------------	---	-----------

Valore a base d'asta della quota di proprietà di 1/3

- u.i. a destinazione commerciale – ristorante (F. 48, part. 62, sub. 500, C/1), valore di stima € 34.000,00,
valore a base d'asta
- | | | |
|--|---|-----------|
| | € | 11.333,33 |
|--|---|-----------|

13. Quesito n. 13 – Appetibilità e divisibilità dei beni

Riferisce nuovamente il sottoscritto C.T.U. che il bene pignorato si colloca in una limitata fascia del mercato immobiliare in forza della particolare destinazione d'uso dello stesso (ristorante) e della zona decentrata rispetto al centro abitato del Comune di Fucecchio; devono infatti essere evidenziati gli scarsi annunci immobiliari rinvenibili nella zona di riferimento, nonché il modesto prezzo di aggiudicazione di un bene simile.

§

Esponde il sottoscritto C.T.U. che il bene immobile oggetto della presente procedura non può essere diviso in natura essendo in effetti costituito da un'unica unità immobiliare; ritiene infatti lo scrivente C.T.U. che la sua commerciabilità ed appetibilità sul mercato non consentano operazioni economicamente vantaggiose in ipotesi di frazionamento dello stesso, risultando a parere del sottoscritto maggiormente vantaggiosa la formazione di un unico lotto di vendita.

9bis Regime impositivo della vendita

Per quanto risulta al sottoscritto C.T.U. la vendita dei beni immobili è sottoposta al seguente regime impositivo a carico dell'acquirente:

- Imposta di Registro: 9%;
- Imposta Ipotecaria: € 50,00;
- Imposta Catastale: € 50,00.

La vendita non è soggetta all'applicazione dell'aliquota IVA.

14. Quesito n. 14 – Riepilogo dei lotti

Nel presente paragrafo il sottoscritto C.T.U. procede all'indicazione del lotto di vendita riportando in sintesi la descrizione fisica, la situazione di locazione o meno, l'individuazione catastale sintetica, il prezzo a base d'asta:

Lotto n. 1 – locale commerciale – via Romana Lucchese n.c. 1, Fucecchio (FI)

- **Locale commerciale** attualmente destinato a ristorante composto da tre vani al piano terreno di un più ampio fabbricato comprendenti due locali comunicanti, una cucina, un ripostiglio interno, bagno per il pubblico, zona per il personale (servizio igienico, spogliatoio, doccia) ed un piccolo ripostiglio esterno, libero, F. **48**, part. **62**, sub. **500**, C/1 Locali commerciali, consistenza 100 mq, sup. catastale 99 mq, via Romana Lucchese snc, rendita € 1.492,56, piano terreno, prezzo a base d'asta dell'intero immobile:€ 34.000,00
- **Valore della quota pignorata (1/3)**.....€ 11.333,33
- Totale lotto 1**€ 11.333,33

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rimette la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Firenze, 14 aprile 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ALLEGATI

1. Corrispondenza ed avvisi di ricevimento delle raccomandate.
2. Documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali:
 - Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate.
 - del 18.07.2000 (rep. 34072, racc. 5487).
 - Ispezioni ipotecarie.
3. Planimetria di rilievo e documentazione fotografica.
4. Tabella riepilogative dei lotti.
5. Allegato alla stima.