

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 82/2025 R.G.

Promossa da



Contro

Sig.



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna
PROSSIMA UDIENZA 26 maggio 2026

Empoli, 24 aprile 2026

IL CTU
Geometra Matteo Fornai



INDICE

Premessa	3
Svolgimento delle operazioni peritali	6
Accertamenti	6
QUESITO 1	7
QUESITO 2	11
QUESITO 3	11
QUESITO 4	12
QUESITO 5	15
QUESITO 6	16
QUESITO 7	16
QUESITO 8	17
QUESITO 9	18
QUESITO 10	19
QUESITO 11	20
QUESITO 12	25
QUESITO 13	26
QUESITO 14 - Tabella riepilogativa lotti	27
QUESITO 15 - Allegati alla perizia	28
Rassegna incarico	29



Premessa

Il sottoscritto Geometra Matteo FORNAI, con studio in Empoli (FI) Via G. Carducci n° 49 e regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 5219/15 e all'albo dei C.T.U. di questo Tribunale, con ordinanza del 14.12.2025 veniva nominato dal sig. Giudice Esecutore Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, CTU nella causa in oggetto (*procedura esecutiva n. 82/2025 R.G.*) con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“Provveda il CTU 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 proprietà; 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 II° (avvisi di inizio operazioni peritali).



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29 gennaio 2026 alle ore 09:30 (previo avviso alla parte esecutata sig. [REDACTED] a mezzo di raccomandata A/R del 22.12.2025 e al rappresentante legale del creditore pignorante a mezzo PEC), il sottoscritto si è recato sul posto per il sopralluogo all'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare ubicato nel Comune di Fucecchio (FI), Via La Marmora al civico n. 14, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio nel Foglio di Mappa 61 alla p.lla 151 subalterno 4. Al momento del sopralluogo era presente il sig. [REDACTED] incaricato dell'Is.Ve.G. S.r.l. di Firenze ed il sig. [REDACTED] quale conduttore dell'unità immobiliare. In tale circostanza, sono state effettuate le operazioni peritali prendendo visione dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare nel suo complesso e redigendo un'accurata documentazione fotografica ed eseguendo misurazioni per i successivi confronti planimetrici con le eventuali pratiche edilizie depositate e la planimetria catastale agli atti. Nell'occasione ho provveduto a consegnare al sig. [REDACTED] il "foglio notizie per la parte esecutata" per eventuali disposizioni in merito, foglio notizie comunque già allegato alla raccomandata inviate precedentemente al proprietario dell'immobile sig. [REDACTED] [REDACTED].

*"Terminate le suddette operazioni peritali, il sottoscritto CTU Geometra Matteo Fornai, redige la seguente relazione in risposta ai quesiti del Giudice, ritenendo opportuno identificare l'unità immobiliare oggetto di esecuzione come **lotto unico**".*

ACCERTAMENTI

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, ho preso contatti con gli Uffici sottoelencati per reperire la documentazione necessaria ad espletare l'incarico affidatomi:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizi Catastali;
- Ufficio Edilizia, Gestione del Territorio ed Accesso Atti del Comune di Fucecchio (FI);
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio dei Registri di Firenze e Provincia per la verifica dei contratti di locazione e/o comodati registrati;
- Indagini di mercato effettuate presso Agenzie Immobiliari del Comune di Fucecchio (FI) e tramite annunci di vendite su web per immobili simili.
- È stata altresì svolta l'attività di estrazione di informazioni ed indagini di mercato tese a reperire informazioni utili ai fini estimativi.



QUESITO N. 1

. Identificazione dei beni oggetto di Esecuzione Immobiliare

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 conformi) 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 erranei 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'intestataro 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;

Il bene esecutato trattato nella presente relazione costituisce porzione di unità immobiliare posta al piano terzo facente parte di un più ampio complesso residenziale sito nel Comune di Fucecchio (FI), con accesso condominiale da Via La Marmora al civico n. 14; ingresso a comune e vano scala condominiale fino al piano secondo. L'ultima rampa del vano scala per raggiungere l'abitazione al piano terzo è di uso esclusivo.

Il tessuto urbano in cui si colloca il complesso residenziale, è sito nel centro storico del Comune adiacente a tutti i servizi necessari alla residenza e collegata da mezzi di trasporto pubblico. I negozi, botteghe e le piccole attività commerciali si trovano nelle immediate vicinanze così come parcheggi e luoghi di culto e sanitari d'urgenza.



Ubicazione dell'unità immobiliare: Via La Marmora n. 14 - Comune di Fucecchio (FI)

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito di visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del territorio competente - servizi catastali – in data 17.12.2025 e 22.04.2026 è stato possibile verificare che, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (FI), come segue:

- **Foglio di mappa 61, particella 151 sub. 4**, via La Marmora n. 14, piano 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale tot. Mq. 54 - escluso aree scoperte Mq. 54, Rendita Catastale €. 232,41;

Il tutto come si evince da un estratto della relativa visura catastale.

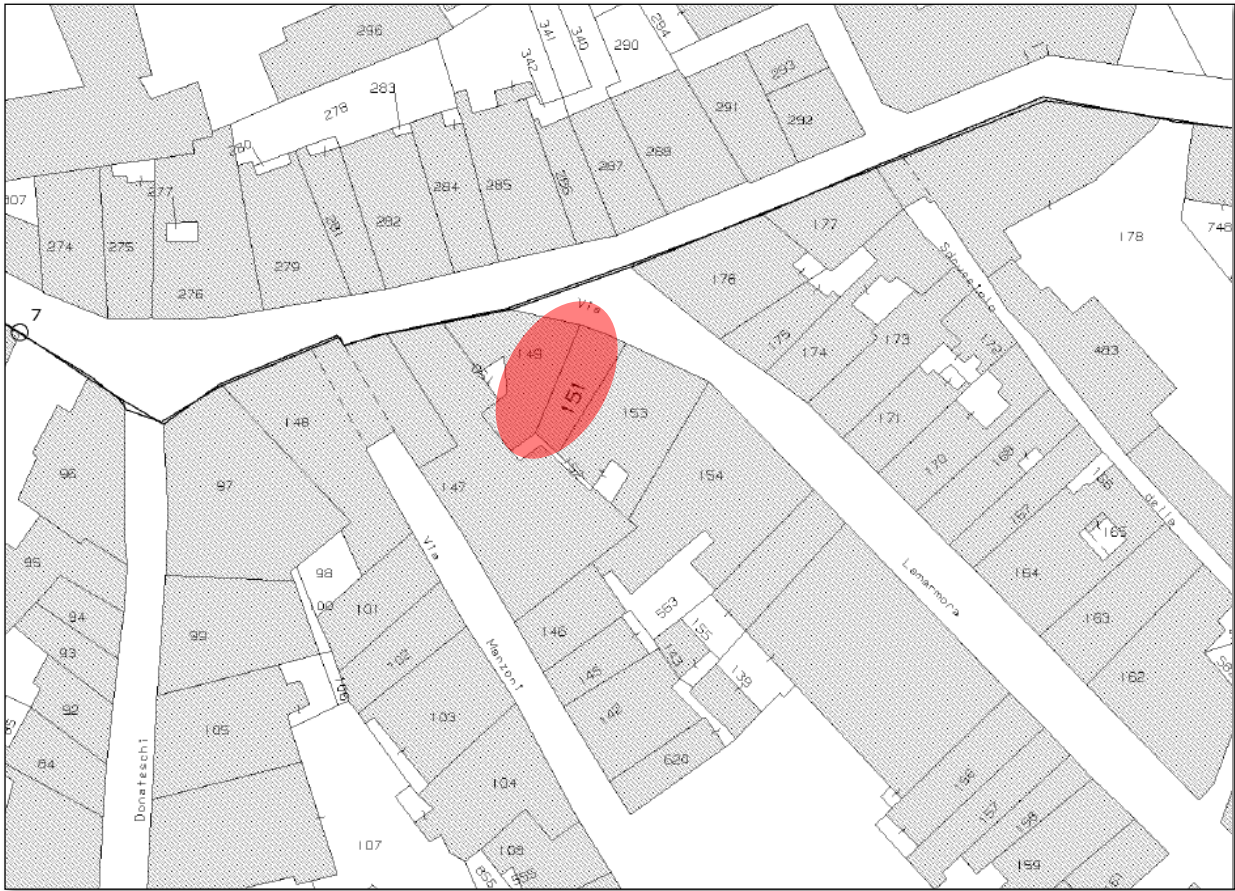
 Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2026		Data: 22/04/2026 Ora: 17.16.19 Visura n.: T340420 Pag: 1		Segue						
Dati della richiesta		Comune di FUCECCHIO (Codice:D815)										
Catasto Fabbricati		Provincia di FIRENZE Foglio: 61 Particella: 151 Sub.: 4										
INTERSTATO												
1		(1) Proprietà 1/1										
Unità immobiliare dal 16/12/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		61	151	4			A/4	2	4,5 vani	Totale: 54 m² Totale: escluse aree scoperte**: 54 m²	Euro 232,41	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2015 Pratica n. FI0183968 in atti dal 16/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 60222.1/2015)
Indirizzo		VIA LA MARMORA n. 14 Piano 3										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita validati										
Mappali Terreni Correlati Codice Comune D815 - Foglio 61 - Particella 151												

L'intestazione catastale del predetto bene risulta in conto a:

- [redacted] nato [redacted] il [redacted] Cod. fiscale [redacted]
[redacted] - Proprietà 1/1;

CONFINI CON L'UNITA' IMMOBILIARE: Proiezione su via La Marmora sul fronte, parti a comune, salvo se altri.

Il fabbricato risulta introdotto in mappa catastale meccanizzata.



Individuazione F. 61 p.lla 151 (Estratto di Mappa Catastale)

Al Catasto Terreni la particella 151 risulta essere Ente Urbano di 71 ca come da estratto della Visura catastale



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/04/2026 Ora: 17:18:08
Visura n.: T341633
Pag: 1

Fine

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2026

Dati della richiesta		Comune di FUCECCHIO (Codice:D815)	
Catasto Terreni		Provincia di FIRENZE	
		Foglio: 61 Particella: 151	

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) su are ca	Deduz	Reddito		
1	61	151		-	ENTE URBANO	00 71		Dominicale	Agrario	
Impianto meccanografico del 23/01/1969										

Notifica	Partita	1
----------	---------	---

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune D815 - Foglio 61 - Particella 151/

La rappresentazione della planimetria catastale in atti del 06.10.2006 raffigurante l’abitazione, come sopra identificata al subalterno 4, risulta *sostanzialmente conforme*

allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo fatta eccezione della mancata rappresentazione del controsoffitto nella porzione adibita ad angolo cottura con altezza pari a circa mt. 2,50.

Tale mancata rappresentazione non comporta variazione della consistenza dell'u.i. e quindi modifica della rendita catastale.

QUESITO N. 2

. Estremi dell'atto di pignoramento

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.....);

Atto di esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 07/02/2025 repertorio n. 990 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12/03/2025 registro particolare n. 3300 registro generale n. 4670 gravante per la quota di 1/1 di proprietà [REDACTED] sull'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (FI) al Foglio di mappa n. 61 alla particella 151 subalterno 4

A FAVORE DI

- [REDACTED]

Gli identificativi catastali sono riportati correttamente nell'atto di pignoramento ed hanno consentito l'univoca individuazione del bene e l'intestatario catastale corrisponde al soggetto esecutato.

QUESITO N. 3

. Estremi dell'Atto di Provenienza

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;

L'unità immobiliare descritta nei punti precedenti, è pervenuta, al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in seguito ad atto di compravendita ai rogiti del Notaio [REDACTED] in data 12/10/2006 repertorio 117432 raccolta 23213 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/10/2006 al n. 14593 Registro Particolare e successiva trascrizione a rettifica in data 02/11/2006 al n. 14876 Registro Particolare in quanto nella prima trascrizione il soggetto acquirente Naim (*cognome*)



██████ (nome) veniva erroneamente generalizzato come ██████ (cognome) ██████ (nome) di conseguenza era errato anche il codice fiscale.

QUESITO N. 4

. Descrizione sommaria dei beni oggetto di esecuzione

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



Individuazione dell'accesso all'unità immobiliare da Via La Marmora civico 14

Il complesso edilizio, di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato nel centro storico del Comune di Fucecchio (FI), in area prettamente urbanizzata di epoca anteriore al 1967 e collocato nella zona centrale del territorio comunale presentando caratteri e allineamenti compatibili con il contesto edilizio esistente.

Il bene oggetto di esecuzione, dal sopralluogo effettuato si presenta come segue:

- Appartamento ad uso residenziale con sviluppo lineare al piano terzo composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno, disimpegno, ripostiglio e due camere. Si accede all'abitazione dal civico n. 14 di via La Marmora attraverso ingresso e scala a comune con altre unità immobiliari fino al piano secondo, mentre la rampa di scala che



va dal piano secondo al piano terzo è di pertinenza esclusiva dell'appartamento ed è delimitata all'inizio della rampa stessa da porta d'ingresso all'abitazione.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte, è realizzato con struttura portante in muratura mista e divisori interni in laterizio; la facciata sul fronte principale dell'edificio risulta intonacata e tinteggiata in buono stato manutentivo. La copertura risulta con struttura in legno e manto in tegole e coppi in cotto. Gli infissi esterni dell'unità abitativa sono costituiti da serramenti in parte in alluminio doppio vetro (su prospetto principale) con persiane in alluminio alla Fiorentina ed alluminio e legno con vetro singolo sul tergo dell'abitazione. La pavimentazioni interna è in graniglia nei locali disimpegno e zona notte mentre nella zona giorno e w.c. sono in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti del bagno stesso e di parte dell'angolo cottura. Porta di accesso dal vano scala a comune del secondo piano in ferro mentre le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti; in alcune parti delle camere e della zona cottura si rilevano tracce di umidità e/o di condensa. Si rileva nella zona pianerottolo/ingresso al terzo piano una botola di accesso a locali soffitta, di cui non è stato possibile prendere visione in quanto la botola non era accessibile. Tale soffitta non è rappresentata né nella planimetria catastale e neppure menzionata nell'atto di compravendita come proprietà esclusiva.

Impianto elettrico del tipo in parte sottotraccia ed in parte tramite canaline e fili esterni in mediocre stato manutentivo; l'immobile è privo di impianto di riscaldamento in quanto lo stabile, confermato anche dal conduttore, non è allacciato alla rete di distribuzione del gas metano.

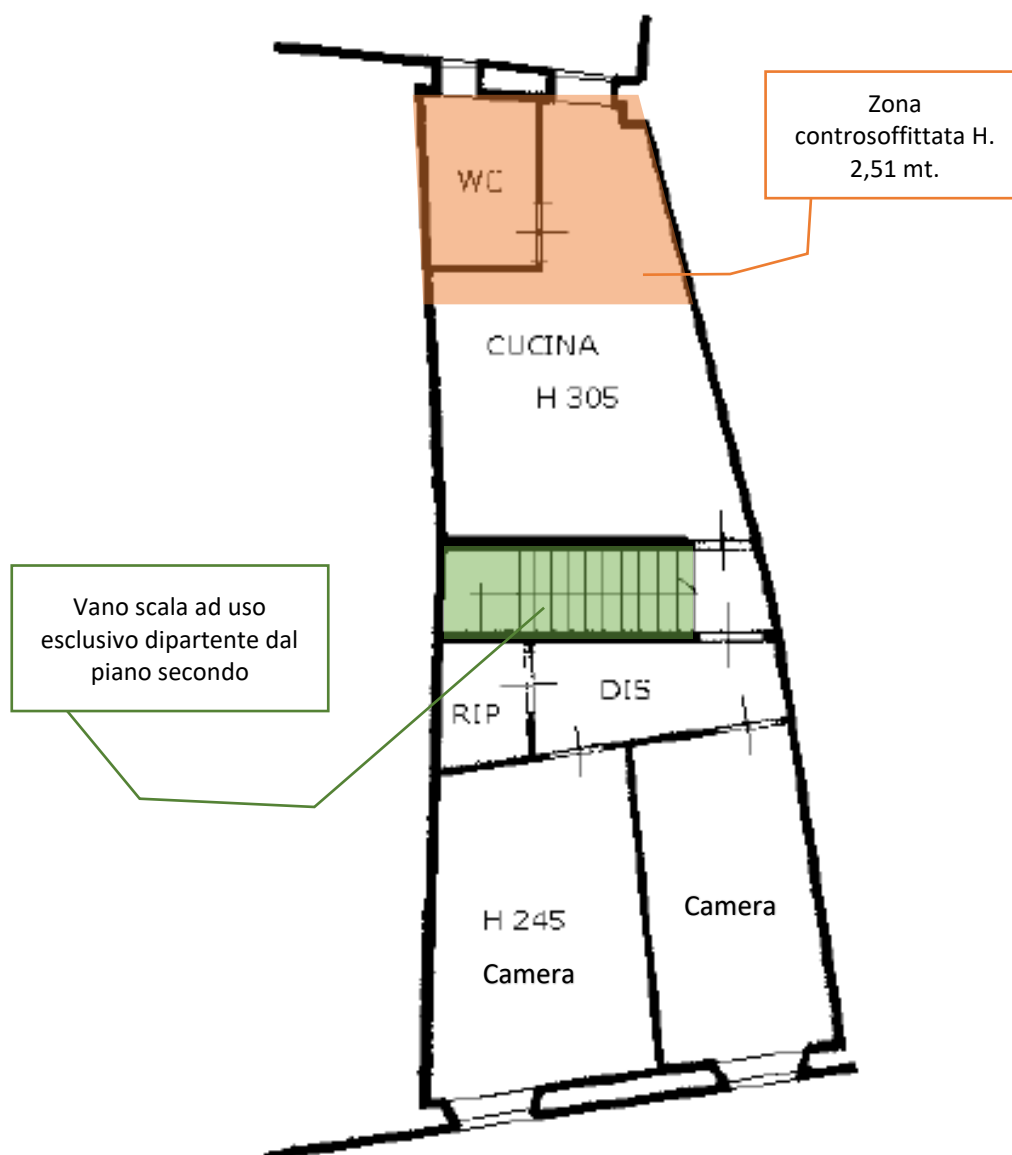
Il piano cottura è alimentato a gas tramite bombole, il riscaldamento avviene tramite l'utilizzo di stufe elettriche e la produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico posizionato nel bagno.

Il contatore dell'energia elettrica è posizionato nell'ingresso condominiale al piano terra mentre all'interno dell'unità immobiliare è presente l'interruttore generale ed il salvavita. L'abitazione è altresì dotata di impianto citofonico. Gli impianti sono tutti privi di certificazione,

Dal sopralluogo effettuato l'abitazione nel suo complesso risulta in mediocre stato manutentivo.



PIANO TERZO



Le superfici utili dell'appartamento sopradescritto vengono riportate nella tabella sottostante:

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE COMPLESSIVA
PIANO TERZO	SOGGIORNO/CUCINA/PRANZO	19,50	
	CAMERA	14,15	
	CAMERA	10,90	
	DISIMPEGNI	5,25	
	W.C.	3,40	
	RIPOSTIGLIO	2,20	
			Mq. 55,40



Lo scrivente per individuare la superficie commerciale ha calcolato la superficie lorda dell'unità immobiliare, includendo lo spessore dei muri perimetrali liberi, i muri interni portanti e tramezzi determinando una **superficie commerciale dell'abitazione pari a circa 60,00 mq.**

QUESITO N. 5

. Stato di possesso dell'immobile

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;

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio anagrafe del Comune di Fucecchio in data 23.12.2025 nell'appartamento risulta residente solo il Sig. [REDACTED] (cfr. allegato 4) e famiglia anche se alla data del sopralluogo del 29.01.2026 effettuato con l'incaricato dell'Isveg l'appartamento risultava occupato dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] e dalla famiglia in virtù di contratto di locazione registrato in data 18.11.2024 al n. 4003 serie 3T con scadenza 09.11.2028 con un canone di locazione annuo pari a €. 4.200,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate pari a €. 350,00. A parere dello scrivente il canone di locazione considerato lo stato di manutenzione e la zona risulta congruo.

Si fa presente, inoltre, che in data 23.03.2026 il sottoscritto ha inviato a mezzo Pec all'Agenzia delle Entrate richiesta di verifica di eventuale sussistenza di contratti di locazione e/o comodati sull'immobile oggetto di esecuzione protocollata in data 26.03.2026 sul registro ufficiale con il n. 81406.

Con nota prot. 92307 del 08.04.2026 inviata a mezzo Pec l'Agenzia delle Entrate informava il sottoscritto che non sussistono in essere contratti registrati sull'immobile in questione precisando altresì che il contratto di locazione stipulato il 10.11.2024 (sopra menzionato) e registrato il 18.11.2024 al n. 4003 serie 3T **risultava risolto in data 28.02.2026.**

Sempre il data 09.04.2026 il sottoscritto ha inviato ulteriore Pec all'Agenzia delle Entrate per chiedere copia della ricevuta di risoluzione che è stata regolarmente trasmessa in data 17.04.2026. Con mail del 09.04.2026 ho provveduto ad informare l'Isveg della risoluzione del contratto di locazione comunicato dall'Agenzia delle Entrate per eventuali



provvedimenti in merito. L' Is.Ve.G. S.r.l. con mail del 13.04.2026 mi segnala che l'immobile è sempre occupato dal conduttore precisando di aver contattato telefonicamente il Sig. [REDACTED] [REDACTED] il quale ha riferito di occupare ancora l'immobile e che è in cerca di un nuovo alloggio.

In virtù di quanto sopra il sottoscritto CTU ritiene di poter considerare **l'immobile giuridicamente libero ai fini della procedura** anche se al successivo punto 11 si provvederà ad indicare *sia il valore di mercato dell'immobile libero che il valore di mercato dell'immobile occupato.*

QUESITO N. 6

. Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

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.....);

Dall'esame della documentazione del fascicolo d'ufficio, nonché dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa e da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo, **non risultano** formalità che resteranno a carico dell'acquirente, fatto salvo l'eventuale onere di consentire accesso alla copertura agli altri condomini in considerazione dell'ubicazione della botola nella proprietà esclusiva.

QUESITO N. 7

. Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che verranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

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 precedente, 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;

Dall'esame della documentazione del fascicolo d'ufficio, nonché dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio – Servizio di



Pubblicità Immobiliare in data 17.04.2026 in conto all'esecutato e gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE contro del 26.10.2006 - Registro Particolare 5150 Registro Generale 23903** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO durata 30 anni come da atto Not. [REDACTED] rep. 117433/23214 del 12/10/2006 per la somma complessiva di € 180.000,00 di cui € 90.000 per capitale
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto della presente procedura
- **ISCRIZIONE contro del 02.11.2006 - Registro Particolare 5275 Registro Generale 24394** (in rettifica dell'iscrizione n. 5150 del 26/10/2006 per errata indicazione del soggetto contro)
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO durata 30 anni come da atto Not. [REDACTED] rep. 117433/23214 del 12/10/2006 per la somma complessiva di € 180.000,00 di cui € 90.000 per capitale
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto della presente procedura
- **TRASCRIZIONE contro del 12.03.2025 - Registro Particolare 3300 Registro Generale 4670** ATTO GIUDIZIARIO del 07.02.2025 Repertorio n. 990 emesso dall'UNEP c/o Corte d'Appello di Firenze - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore [REDACTED]
contro [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto della presente procedura

QUESITO N. 8

. Indicazione delle spese condominiali ed eventuali comunicazioni di spese fisse o di gestione oltre ad eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

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;

Dall'esame della documentazione nonché dal sopralluogo effettuato non risulta condominio costituito.

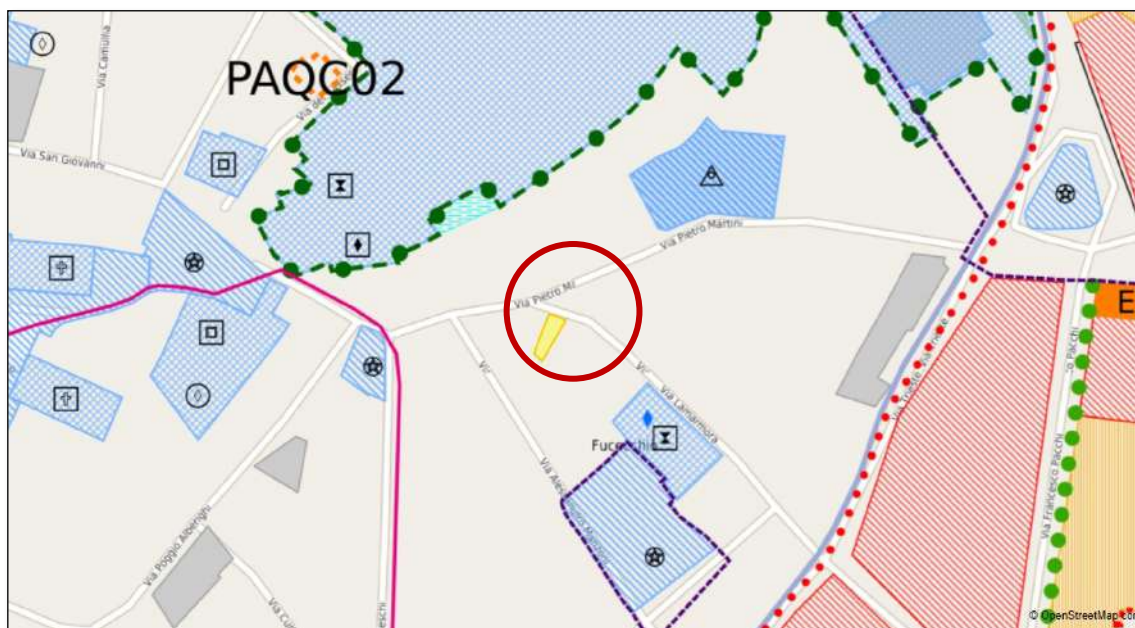


QUESITO N. 9

. Regolarità Edilizia ed Urbanistica

verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/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 dichiari 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;

Sulla base degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Edilizia e Gestione del Territorio del Comune di Fucecchio (FI) e dalla documentazione acquisita si rileva che il compendio immobiliare di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, nel Regolamento Urbanistico Vigente, è inserito nei **"A1.A Tessuto storico del capoluogo (rif. Art. 78 delle NTA del RUC)"**.



Estratto del RUC Comune di Fucecchio

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, a uso di civile abitazione, la cui costruzione risale a periodo antecedente al 1° settembre 1967. Come da ricerche effettuate presso il Comune di Fucecchio (FI), Ufficio Urbanistica e Edilizia, risultano presentati i seguenti permessi edilizi che interessano il complesso edilizio:

- *Autorizzazione edilizia n. 384/86 del 12.12.1986 per rifacimento copertura.*

L'unità immobiliare a seguito della verifica della corrispondenza fra lo stato dei luoghi e dalla planimetria catastale in atti riportante la data del 06.10.2006 (unica planimetria aggiornata di riferimento) risulta sostanzialmente conforme salvo *le tolleranze costruttive contenute nei valori massimi ammissibili di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01 e s.m.i.*

Si precisa inoltre che in data 17.04.2026 è stata richiesta la planimetria catastale storica riportante la data del 23.04.1993 per un'ulteriore verifica sull'unità immobiliare in oggetto. Dal raffronto delle due planimetrie catastali si evince una diversa distribuzione della zona giorno nella planimetria attuale rispetto a quella datata 1993.

Considerato che non risultano permessi edilizi presentati nel periodo dal 1993 ad oggi, si evince che i lavori di modifica (ampliamento del w.c. e relativo spostamento dell'apertura oltre alla demolizione del tramezzo zona cottura) sono stati eseguiti in assenza di titolo edilizio e pertanto dovrà essere depositata pratica di sanatoria edilizia i cui costi vengono valutati in circa **Euro 2.000,00** comprendendo in tale importo anche i costi dell'eventuale deposito per aggiornamento della planimetria catastale.

In ogni caso gli aventi diritto, ricorrendone i presupposti, potranno eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 40 della Legge 47/85 e s.m.i. o il ripristino della situazione originaria delle unità immobiliari variando sia la parte urbanistica che aggiornando le planimetrie catastali agli atti.

QUESITO N. 10

. Verifica immobili realizzati in edilizia convenzionata

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;

Dall'esame degli atti della procedura e dalle ulteriori verifiche effettuate all'immobile interessato dall'esecuzione immobiliare non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.



QUESITO N. 11

. Valutazione immobile: Valore di mercato

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.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Come già anticipato nell'introduzione, la presente Relazione di Consulenza Tecnica ha lo scopo di formulare la stima del bene alla data attuale.

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno adottare quale metodo di stima quello per comparazione con beni simili (ovvero metodo del confronto). Attualmente le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto ai subiet) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

Dopo una preliminare analisi dei dati disponibili sul mercato, per lo specifico segmento e tipologia, il sottoscritto ritiene appropriato adottare, quale metodo di stima, quello per comparazione con beni simili (ovvero metodo del confronto MARKET COMPARISON APPROACH – MCA) che rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Nella valutazione del bene non sono stati considerati i diritti proporzionali alle parti comuni del fabbricato.

Si sono trovati beni con parametri del segmento di mercato, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato, stato di conservazione, caratteristiche qualitative, dotazioni, simili rispetto alle unità immobiliari oggetto di stima. A quanto detto si aggiunge il reperimento di recenti transazioni per immobili simili, tanto per il numero di contratti recentemente stipulati, quanto per la difficile acquisizione degli stessi e la conseguente verifica ed analisi degli immobili compravenduti (parametri del segmento di mercato, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato, stato di conservazione, caratteristiche qualitative, dotazioni ecc..).



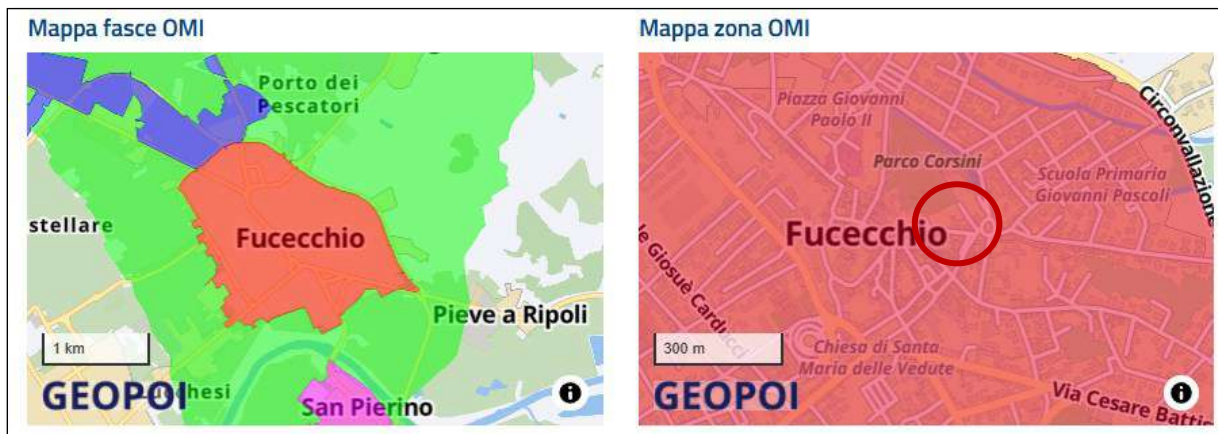
Il sottoscritto al fine di procedere col metodo della comparazione ha pertanto proceduto ad una verifica delle offerte di vendita di primarie agenzie immobiliari quali Immobiliare.it, idealista.it, ecc... ed assunto informazioni sul posto in fase di sopralluogo. Si determinerà il valore di mercato in base al - Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili, la quale si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare (comparabili). I dati raccolti e opportunamente corretti e adattati terranno conto dei seguenti fattori:

- *caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari confrontando i prezzi di immobili a destinazione residenziale con simili caratteristiche, posizione e stato di conservazione, tenendo presente inoltre le caratteristiche della zona, servitù il collegamento con le principali vie di comunicazione e l'accessibilità a servizi terziari sia pubblici che privati;*
- *Consultando i valori contenuti nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizi Catastali, riferiti al Comune di Fucecchio (FI) confrontando i valori delle frazioni circostanti e del resto del territorio aperto.*
- *Effettuando indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari del Comune di Fucecchio, controllando compravendite recenti avutesi nella zona e confrontando annunci di pubblicità immobiliare tramite siti internet si sono rilevati prezzi di vendite variabili medi da circa Euro/mq. 750,00 ad Euro/mq. 1.3500,00. Dalle ricerche eseguite sui portali e siti web si sono reperite una pluralità di offerte, scartando quegli annunci che avevano meno rilevanza o scarsità di dati, selezionando solo quelli georeferenziati.*

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2							
Provincia: FIRENZE							
Comune: FUCECCHIO (D815)							
Fascia: Centrale							
Zona: CAPOLUOGO							
Codice zona: B3							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione prevalente: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3,2	4,7	L
Box	NORMALE	550	800	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2150	L	4,8	6,8	L
Stampa				Legenda			

Valori OMI (ortofoto estratta dal portale dell'Agenzia delle Entrate)





Fucecchio (FI)
Via La Marmora, 14, 50054 Fucecchio Fi, Italia

ZONA CAPOLUOGO

Posizione Zona Centro Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Tutte le Statistiche di Zona ? Passa a Borsino PRO

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto			
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 1.042	Valore medio Euro 1.334	Valore massimo Euro 1.626	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 889	Valore medio Euro 1.138	Valore massimo Euro 1.388	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 799	Valore medio Euro 983	Valore massimo Euro 1.167	Valuta subito questo immobile

(Fonte - quotazioni Borsino Immobiliare)

	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo <i>Euro</i> 799	Valore medio <i>Euro</i> 983	Valore massimo <i>Euro</i> 1.167

1.405 €/m²

Prezzo del m², Fucecchio a
marzo 2026

+ 1,1 %

Variazione rispetto a
febbraio 2026

+ 0,1 %

Variazione rispetto a
dicembre 2025

- 0,5 %

Variazione rispetto a marzo
2025



Mercato immobiliare a Fucecchio

Il prezzo medio degli immobili a Fucecchio è di **1241 €/m²** a aprile 2026.

Prezzo al m²

Affitto al m²



Appartamenti

1067 €

383 € - 2267 €



Case

1409 €

525 € - 5286 €

Prezzo mediano per m² - aprile 2026

(Fonte - quotazioni **Real Advisor**)

Prezzi degli appartamenti

Il prezzo mediano per un appartamento sul mercato è **101.399 €**. Il prezzo di vendita dell'80% degli immobili varia tra **36.410 €** e **215.326 €**. Il prezzo medio per m² a Fucecchio per un appartamento è **1067 € / m²** (prezzo per metro quadrato).

Tipo di immobile	Prezzo medio	Prezzo di vendita (EUR)
Monolocale	22k EUR	18k 27k
Appartamento: 2 loc	45k EUR	36k 54k
Appartamento: 3 loc	80k EUR	64k 96k
Appartamento: 4 loc	119k EUR	95k 143k
Appartamento: 5 loc	178k EUR	143k 214k

I grafici seguenti mostrano l'**andamento dei prezzi nel tempo** di tutte le tipologie di immobili residenziali a Fucecchio, sia in vendita sia in affitto.



A Marzo 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.512 al metro quadro**, con una **diminuzione del 1,56% rispetto a Marzo 2025** (1.536 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Fucecchio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2025, con un valore di **€ 1.552 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.464 al metro quadro.

Per quanto occorrer possa si riporta un ulteriore dato utile quale "supporto" per analizzare le odierne dinamiche di mercato, ovvero il "significativo" divario tra i prezzi di domanda e quelli di offerta che lascia intravedere ampi spazi di trattativa; quale dato statistico medio sull'abitato in provincia di Firenze e zone limitrofe si sono riscontrati indicatori che segnalano aumenti fino al 10% del prezzo richiesto inizialmente.

I beni immobiliari oggetto di esecuzione vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano applicando il sistema sintetico-comparativo ed utilizzando come parametro il valore di mercato al metro quadrato.

E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima; anche la casuale presenza di errori aritmetici e/o arrotondamenti nelle operazioni e nel calcolo della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILE LIBERO

Il valore di mercato del bene esecutato si determinerà mediante “stima sommaria” moltiplicando la superficie commerciale del lotto per il valore “prudenziale” unitario a metro quadrato ottenuto seguendo le direttive di stima del MARKET COMPARISON APPROACH – MCA.

$$\text{“SUP. COMMERCIALE x VALORE UNITARIO Euro/mq. = VALORE DI MERCATO”}$$

Appartamento al Piano Terzo

60,00 mq. superficie commerciale dell’unità immobiliare

1.000,00 €/mq. in considerazione sia del grado di rifiniture dell’u.i. sia interna che esterna, sia il grado di vetustà, gli impianti nonché dalla conformazione funzionale dell’oggetto stesso e della posizione strategica del cespite.

$$60,00 \text{ mq.} \times 1.000,00 \text{ €/mq.} = \text{€. 60.000,00}$$

(Euro sessantamila/00)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER EVENTUALE IMMOBILE OCCUPATO

Il sottoscritto ritiene sufficiente ridurre il prezzo di mercato esclusivamente detraendo la quota di valore per immobile affittato/occupato (circa il 20% del valore della piena proprietà)

$$\begin{aligned} \text{Valore di mercato: } & \text{€. 60.000,00} \times 20\% = \text{€. 12.000,00} \\ & \text{€. 60.000,00} - \text{€. 12.000,00} = \text{€. 48.000,00} \end{aligned}$$

(Euro quarantottomila/00)

QUESITO N. 12

. Determinazione prezzo base d’asta

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.

Tenendo conto dei meccanismi di vendita all’asta ai fini della determinazione del prezzo di tale procedura, ritengo opportuno applicare per il singolo lotto oggetto di esecuzione immobiliare una riduzione del 8% del valore di mercato ricavato al punto 11 oltre alle



spese per deposito di sanatoria edilizia oltre aggiornamento catastale di cui al punto 9 della suddetta relazione con importo pari ad Euro 2.000,00.

DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA - IMMOBILE LIBERO

a) QUOTA DI 1/1

€. 60.000,00 x 8% = €. 4.800,00

€. 60.000,00 - €. 4.800,00 = €. 55.200,00

€. 55.200,00 - €. 2.000,00 (costi edilizi di cui al punto 9) = **€. 53.200,00**

(Euro cinquantatremiladuecento/00)

DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA – EVENTUALE IMMOBILE OCCUPATO

a) QUOTA DI 1/1

€. 48.000,00 x 8% = €. 3.840,00

€. 48.000,00 - €. 3.840,00 = €. 44.160,00

€. 44.160,00 - €. 2.000,00 (costi edilizi di cui al punto 9) = **€. 42.160,00**

(Euro quarantaduemilacentosessanta/00)

QUESITO N. 13

. Appetibilità del bene e regime impositivo della vendita

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;

In considerazione della posizione, della tipologia e delle caratteristiche edilizie il bene oggetto della presente perizia può essere considerato appetibili sul mercato immobiliare in quanto trattasi di appartamento posto nel pieno centro del Comune di Fucecchio, ben collegato attraverso viabilità pubblica e vicino a negozi, botteghe ed infrastrutture sanitarie. Vista la natura del singolo lotto, per dimensione, conformazione e pertinenze ad oggi utilizzate, nonché i vincoli legali/urbanistici a cui sono soggetti il sottoscritto **non ritiene che lo stesso sia divisibile.**

La vendita del singolo lotto, trattandosi di beni intestato a privato, non è soggetta ad IVA.



QUESITO N. 14

. Riepilogo in caso di più lotti.

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

Vista la natura dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare facente parte di un più ampio complesso edilizio, come già espresso nei punti precedenti, ho considerato il compendio (appartamento) in **lotto unico** considerando **l'immobile giuridicamente libero ai fini della procedura**.

Pertanto, si riporta il riepilogo del **lotto unico**

Nome dell'esecutato	Sig. [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] Cod. fiscale [REDACTED]
Diritto reale pignorato e quota	Piena Proprietà - quota di 1/1
Descrizione immobile	Unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso edilizio ubicato nel Comune di Fucecchio (FI), in via La Marmora al n. 14. Appartamento ad uso residenziale con sviluppo lineare al piano terzo con accesso da ingresso a comune con altre unità immobiliari fino al piano secondo; rampa da piano secondo al piano terzo ad uso esclusivo. L'u.i. è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno notte, ripostiglio e due camere. Si rileva nella zona pianerottolo/ingresso al terzo piano una botola di accesso a locali soffitta, di cui non è stato possibile prendere visione in quanto la botola non era accessibile. Tale soffitta non è rappresentata né nella planimetria catastale e neppure menzionata nell'atto di compravendita come proprietà esclusiva. Impianto elettrico del tipo in parte sottotraccia ed in parte tramite canaline e fili esterni in mediocre stato manutentivo; l'immobile è privo di impianto di riscaldamento. Il piano cottura è alimentato a gas tramite bombole, il riscaldamento avviene tramite l'utilizzo di stufe elettriche e la produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico posizionato nel bagno. Gli impianti sono tutti privi di certificazione <i>Dal sopralluogo effettuato l'abitazione risulta nel suo complesso in mediocre stato manutentivo.</i>
Estremi Catastali	Appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (FI), nel Foglio di mappa 61, particella 151 sub. 4, via La Marmora n. 14, piano 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale tot. Mq. 54 - escluso aree scoperte Mq. 54, Rendita Catastale €. 232,41; Ultima Planimetria Catastale dell'appartamento sostanzialmente conforme allo stato attuale dei luoghi fatta eccezione della mancata rappresentazione del controsoffitto nella porzione adibita ad angolo cottura con altezza pari a circa mt. 2,50.
Estremi Urbanistici	Nel Regolamento Urbanistico Vigente, è inserito nei "A1.A Tessuto storico del capoluogo (rif. Art. 78 delle NTA del RUC)". L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, a uso di civile abitazione, la cui costruzione risale a periodo antecedente al 1° settembre 1967. Come da ricerche effettuate presso il Comune di Fucecchio (FI), Ufficio Urbanistica e Edilizia, risultano presentati i seguenti permessi edilizi che interessano il complesso edilizio di maggior consistenza: • <i>Autorizzazione edilizia n. 384/86 del 12.12.1986 per rifacimento copertura.</i> L'unità immobiliare a seguito della verifica della corrispondenza fra lo stato dei luoghi e dalla planimetria catastale in atti riportante la data del 06.10.2006 (unica planimetria aggiornata di riferimento) risulta sostanzialmente conforme salvo le tolleranze costruttive contenute nei valori massimi ammissibili di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01 e s.m.i..



	Si precisa inoltre che in data 17.04.2026 è stata richiesta la planimetria catastale storica riportante la data del 23.04.1993 per un'ulteriore verifica sull'unità immobiliare in oggetto. Dal raffronto delle due planimetrie catastali si evince una diversa distribuzione della zona giorno nella planimetria attuale rispetto a quella datata 1993. Considerato che non risultano permessi edilizi presentati nel periodo 1993 a d oggi, si evince che i lavori di modifica (ampliamento del w.c. e relativo spostamento dell'apertura oltre alla demolizione del tramezzo zona cottura) sono stati eseguiti in assenza di titolo edilizio e pertanto dovrà essere depositata pratica di sanatoria edilizia i cui costi vengono valutati in circa Euro 2.000,00 comprendendo in tale importo anche i costi dell'eventuale deposito per aggiornamento della planimetria
Prezzo base d'asta - immobile libero quota 1/1	€. 53.200,00 (cinquantatremiladuecento/00 Euro)
<i>Prezzo base d'asta per eventuale immobile occupato quota 1/1</i>	<i>€. 42.160,00 (quarantaduemilacentosessanta/00 Euro)</i>
Comproprietari (indicare le generalità esatte)	-
Creditori iscritti	-
Stato occupazionale	Immobile al momento del sopralluogo risultata occupato dal sig. [REDACTED] per atto di locazione registrato in data 18.11.2024 con scadenza il 09.11.2028. Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate è risultato che il suddetto contratto è stato risolto in data 28.02.2026. In virtù di quanto detto il bene nel suo complesso è da considerarsi LIBERO ai fini della procedura.

QUESITO N. 15

. Allegati

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 II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Si allega alla presente relazione e ne costituisce parte integrante la seguente documentazione:

- 1** – Fascicolo documentazione fotografica
- 2** – Fascicolo comunicazioni, verbale di sopralluogo e Pec Agenzia delle Entrate
- 3** – Fascicolo documentazione catastale
- 4** – Fascicolo atto di provenienza/nota di trascrizione e certificati di residenza
- 5** – Fascicolo urbanistica
- 6** – Fascicolo documentazione conservatoria
- 7** – Fascicolo Quotazioni immobiliari, comparabili e tabella valore usufrutto
- 8** – Fascicolo Tabella riepilogativa



Rassegna incarico

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli, allega la documentazione descritta in calce che ne è parte integrante e rimane a disposizione del Giudice per ogni eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Empoli, 24 aprile 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geometra Matteo FORNAI)

