



TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Giovanna Mazza

Proc. 179/2023 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

Avv. [REDACTED]

contro

ESECUTATO

SIG. [REDACTED]

Avv. [REDACTED]

– Avv. [REDACTED]

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU Ing. Andrea Butti

15 settembre 2024



PREMESSA

In data 2 ottobre 2023 la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Andrea Butti, residente e con studio professionale in Figline e Incisa Valdarno (FI), Via Fiorentina 86 – Figline, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Firenze con il numero 5824 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il numero 8960, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.179/2023 R.G.E. promossa da [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED]

Il sottoscritto, accettato l'incarico, veniva a conoscenza dei **quesiti**, che si riportano in sintesi: *1. Identificazione dei beni; 2. Estremi dell'atto di pignoramento; 3. Estremi dell'atto di provenienza; 4. Descrizione dei beni; 5. Stato di possesso; 6. Esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente; 7. Esistenza di formalità che saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente; 8. Spese fisse di gestione e/o condominiali ed esistenza di altri procedimenti pendenti; 9. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica; 10. Stima del valore di mercato e del prezzo base d'asta, indicando il regime impositivo della vendita; 11. Riepilogo.*

Infine, veniva richiesto di depositare la documentazione per via telematica (attraverso servizio PCT).

Esaminati gli atti di causa, il sottoscritto CTU ha proceduto, previa comunicazione tramite lettera raccomandata (cfr. Allegato 1), ad effettuare il sopralluogo presso i beni in data 11-03-2024, alla presenza dell'esecutato e del Sig. [REDACTED] quale rappresentante del custode giudiziario nominato I.S.V.E.G. S.r.l. (cfr. Allegato 2).



Il sottoscritto si onora di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie risposte ai quesiti sulla base della seguente articolazione:

<u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</u>	<u>3</u>
<u>2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO</u>	<u>4</u>
<u>3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA</u>	<u>5</u>
<u>4. DESCRIZIONE DEI BENI</u>	<u>6</u>
<u>5. STATO DI POSSESSO</u>	<u>9</u>
<u>6. FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE</u>	<u>9</u>
<u>7. FORMALITÀ CHE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</u>	<u>9</u>
<u>8. SPESE FISSE DI GESTIONE, CONDOMINIALI E/O PROCEDIMENTI GIUDIZIARI</u>	<u>10</u>
<u>9. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA</u>	<u>10</u>
<u>10. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA</u>	<u>11</u>
<u>11. RIEPILOGO</u>	<u>16</u>
<u>12. NOTE CONCLUSIVE</u>	<u>17</u>
<u>13. ELENCO ALLEGATI</u>	<u>17</u>

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

- *Ubicazione, indirizzo e identificazione catastale:* Fucecchio (FI), via Nazario Sauro n.25, piano primo (unità immobiliare ex ufficio, oggi appartamento allo stato grezzo – Lotto 1) e secondo oltre mansarda-sottotetto (appartamento ristrutturato – Lotto 2).

I beni risultano oggi censiti al N.C.E.U. del Comune di Fucecchio (Firenze) al Fg. 61, Part. 282, Sub 505 (ex Sub 502 e, in precedenza, ex Sub 3), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani catastali, superficie catastale totale mq. 58, rendita €320,20 (da ora, **Lotto 1**); ed al Sub 504 (ex Sub 503 e, in precedenza, ex Sub 4), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani catastali, superficie catastale totale mq. 92, rendita €224,66 (da ora, **Lotto 2**). Sono comprese nel pignoramento le parti comuni (vano scale) identificate come bene comune non censibile di cui al Sub 500, bene comune ai soli beni sopra citati. Per le variazioni censuarie intercorse, si rimanda al Punto seguente.



2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il cespite pignorato consiste nella piena proprietà delle due unità immobiliari site, rispettivamente, al piano primo (Lotto 1) ed al piano secondo oltre sottotetto (Lotto 2) del medesimo fabbricato in linea sito in Fucecchio (Firenze), via Nazario Sauro n.25 catastalmente descritti sopra.

I dati catastali corrispondono, ad eccezione di quanto sotto precisato, a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento immobiliare promosso da [REDACTED], c.f./P.IVA [REDACTED], con sede in [REDACTED], [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED], residente in [REDACTED], [REDACTED], titolare della piena proprietà dei beni, di cui alla trascrizione n.16 del 06-07-2023 presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al n.13194 R.G. e n.9735 R.P. (cfr. successivo Punto 7).

Quanto al Lotto 1, l'immobile prima censito al NCEU al Fg. 61, Part. 282, Sub 3 di cui alla procedura, in base alla nota di variazione in soppressione del 16-01-2014 pratica n. FI0007204, in atti dal 16-01-2014 – variazione della destinazione – da ufficio a civile abitazione, risulta soppresso e variato generando l'immobile riportato in NCEU al Fg. 61, Part. 282, Sub 502, il quale, a sua volta, in base alla nota di variazione della destinazione del 25-11-2020 pratica n. FI0110885 in atti dal 26-11-2020 da abitazione a unità immobiliare in F/4 (n.39001.1/2020), soppresso e variato ha generato l'immobile riportato in NCEU al Fg. 61, Part. 282, Sub **505**. Il sottoscritto, per allineare la situazione censuaria con lo stato di fatto, previa istanza trasmessa in data 05-04-2024 e ricevuto il riscontro positivo dalla S.V.I., ha provveduto alla variazione catastale del 23-05-2024 pratica n. FI0083283, in atti dal 24-05-2024 – ultimazione di fabbricato urbano – da unità immobiliare in F/4 a civile abitazione (n. 83283.1/2024) per la corretta rappresentazione censuaria dello stato di fatto (cfr. Allegato 5).

La planimetria catastale, redatta dallo scrivente in occasione della variazione catastale



di cui sopra, corrisponde allo stato di fatto.

-*Coerenze*: parti condominiali, Part. 537, Part. 281, Part. 283, via Nazario Sauro, s.s.a.

-*Data della costruzione*: l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967.

Quanto al Lotto 2, l'immobile prima censito al NCEU al Fg. 61, Part. 282, Sub 4 di cui alla procedura, in base alla nota di variazione in soppressione del 17-03-2014 pratica n. FI0040374, in atti dal 17-03-2014 – variazione della destinazione – da abitazione a unità immobiliare in F/4, risulta soppresso e variato generando l'immobile riportato in NCEU al Fg. 61, Part. 282, Sub 503, il quale, a sua volta, viene soppresso e variato in base alla nota di variazione della destinazione del 25-11-2020 pratica n. FI0110883 in atti dal 26-11-2020 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n.39001.1/2020), generando l'immobile riportato in NCEU al Fg. 61, Part. 282, Sub **504**.

La planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio è stata presentata dal [REDACTED] in data 26-11-2020 e corrisponde allo stato di fatto, a meno di elementi ininfluenti ai fini del trasferimento.

-*Coerenze*: parti condominiali, Part. 537, Part. 281, Part. 283, via Nazario Sauro, s.s.a.

-*Data della costruzione*: l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967.

3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA

L'esecutato, sopra generalizzato, consegue la piena proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni, come segue:

Quanto al Lotto 1, per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Rizzo Giulio del 19 dicembre 1985 repertorio n. 7509 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 17 gennaio 1986 al numero di registro generale 1059 e numero di registro particolare 833 da [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED], c.f. [REDACTED], per i diritti pari ad 1/1 della nuda proprietà. Il Sig. [REDACTED] si era riservato il diritto di usufrutto e, alla sua morte in



data 28-10-1986, esso si è riunito alla nuda proprietà rendendo l'esecutato titolare del diritto di piena proprietà di 1/1 del bene (cfr. Allegato 6).

Quanto al Lotto 2, per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Donnini Pier Antonio del 19 luglio 2002 repertorio n. 87538 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 27 luglio 2002 al numero di registro generale 15156 e numero di registro particolare 10233 da [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED], [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

4. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

-descrizione della zona: L'edificio di cui i beni fanno parte è situato in Fucecchio (Firenze), nel centro storico e più precisamente al civico 25 di via Nazario Sauro. L'area è interessata da costruzioni in linea realizzate in epoca non recente, con edifici a prevalente destinazione commerciale al piano terreno e ad uso residenziale ai piani superiori. Si trova a breve distanza dal Corso Giacomo Matteotti e da tutti i servizi (supermercato, bar, tabaccheria, negozi, teatro, municipio, ecc.) raggiungibili a piedi, coi mezzi pubblici o con l'auto. La zona, pur non considerata di particolare pregio, è ben collegata alla vicina uscita S. Miniato della S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno, una delle principali strade statali della Regione.

L'edificio è accessibile a piedi dalla pubblica via Nazario Sauro. L'ingresso al civico 25 ed il vano scala sono entrambi a comune dei soli Lotti 1 e 2.

-caratteristiche sommarie: le unità immobiliari pignorate sono situate al piano primo (Lotto 1) ed al piano secondo oltre sottotetto (Lotto 2). Fanno parte di un più ampio edificio condominiale, non dotato di ascensore, di tre piani fuori terra. L'edificio, che presenta i caratteri dell'edilizia storica, è rifinito esternamente in intonaco tinteggiato in colore giallo, alcune porzioni lapidee al piano terreno prospicienti la pubblica via, oltre alcune finiture di facciata tinteggiate in grigio. Presenta una copertura a falde con manto in laterizio. Dalla pubblica via, detto edificio ha accesso diretto da via Nazario



Sauro. L'ingresso al civico 25 è consentito da una porta in PVC bianco e vetro, che immette su un corridoio rettilineo e, da qui, sulla scala, costituita da una successione di rampe rivestite in pietra. Giunti al primo piano, entrambi gli ingressi presenti sul pianerottolo sono quelli che immettono sul Lotto 1, mentre, proseguendo a salire, al piano superiore si trova il portoncino in legno di accesso al Lotto 2. Entrambi i Lotti hanno finestre che affacciano sulla pubblica via e sul retro dell'immobile (cfr. All. 4).

-caratteristiche planimetriche dell'edificio con accessori e pertinenze: quanto al Lotto 1, un primo ingresso, sul lato sinistro del pianerottolo per chi sale le scale a comune, immette su una camera (vano n.1) da cui si accede ad un disimpegno (n.2) e, da qui, al bagno (vano n.3) e ad un secondo disimpegno (n.4). Da questo, si giunge al soggiorno (vano n.5) e, quindi, alla cucina (n.6). Il secondo ingresso, sul lato destro del pianerottolo salendo le scale, immette sul vano n.7.

L'unità immobiliare è stata oggetto di lavori iniziati nel 2011 e mai terminati: i locali sono internamente rifiniti ad intonaco civile tinteggiato, ad eccezione dei bagni, che dispongono di pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche. La pavimentazione è in piastrelle di qualità ordinaria. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con persiane esterne "alla fiorentina" in legno. L'appartamento dispone di impianti di cui non è stato possibile verificare il funzionamento in sede di sopralluogo. Le superfici nette risultano (cfr. Allegato 3):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
PRIMO	1	CAMERA	20,24	3,15
	2	BAGNO	3,83	3,15
	3	DISIMPEGNO	1,10	3,15
	4	DISIMPEGNO	2,20	3,15
	5	SOGGIORNO	16,78	3,15
	6	CUCINA	9,37	3,15
	7	INGRESSO	2,43	3,15

La superficie interna netta calpestabile dei locali abitabili al piano secondo è pari a mq. 55,95 e quella lorda è di mq. 66,28.



L'appartamento è internamente in pessime condizioni e necessita di completa ristrutturazione per poter essere abitato.

Quanto al Lotto 2, l'ingresso si attesta su un piccolo vano (n.1) che immette, oltrepassato un gradino, sull'ampio soggiorno con angolo cottura (locale n.2) e, da qui, si raggiunge il disimpegno (n.3), che permette di raggiungere un bagno (vano n.4) e una camera (n.5), oltre alla scala che conduce alla mansarda-sottotetto (n.6-7) composto da un unico grande vano. Ai fini della presente stima, quest'ultimo viene idealmente suddiviso in due porzioni, stante che la parte con altezza media uguale o superiore a 2,40 metri è da considerarsi abitabile, mentre quella la cui altezza media è inferiore a 2,40 metri è da considerare non abitabile (rif. successivo Punto 10). I locali sono stati ristrutturati di recente e sono internamente rifiniti ad intonaco civile tinteggiato, ad eccezione dei bagni, che dispongono di pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche. La pavimentazione è in piastrelle di gres. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e con oscuranti esterni "alla fiorentina" in legno. L'appartamento dispone degli impianti principali (riscaldamento con caldaia autonoma, impianto idrico, impianto elettrico) funzionanti.

Le superfici nette dei vani risultano (cfr. Allegato 3):

PIANO	N. VANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (MQ)	ALTEZZA (M)
SECONDO	1	INGRESSO	1,78	3,30
	2	SOGGIORNO	37,60	2,90
	3	DISIMPEGNO	5,53	H _{MIN} =2,55 H _{MAX} =3,00
	4	BAGNO	5,31	2,55
	5	CAMERA	18,44	2,70
TERZO	6	MANSARDA (PORZIONE ABITABILE)	32,98	H _{MEDIA} > 2,40 M
	7	SOTTOTETTO (PORZIONE NON ABITABILE)	21,27	H _{MEDIA} > 2,40 M

La superficie interna netta calpestabile dei locali abitabili al piano secondo è pari a mq. 68,66 e quella lorda è di mq. 77,69. La superficie accessoria della soffitta misura mq.



54,25 netti (di cui mq. 32,98 abitabili e mq. 21,27 non abitabili) e mq. 60,27 lordi (di cui mq. 37,48 abitabili e mq. 22,79 non abitabili).

L'appartamento è complessivamente in condizioni molto buone. Si segnala che la struttura della copertura è stata oggetto di interventi di ripristino strutturale e che, a quanto è possibile rilevare a vista, non presenta criticità.

5. STATO DI POSSESSO

Il bene di cui al Lotto 1 è libero.

Il bene di cui al Lotto 2 risulta oggetto di un contratto di comodato gratuito ex art. 1803 c.c. del 09-02-2021, registrato il 15-02-2021 al n. 318 serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pisa – Ufficio Territoriale di Pontedera, tra l'esecutato (Comodante), sopra generalizzato, ed il Sig. [REDACTED] (Comodatario), nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED] in via [REDACTED] c.f. [REDACTED], figlio dell'esecutato (cfr. Allegato 7). Il comodato, tuttavia, non è opponibile alla procedura e pertanto il bene è da considerarsi libero.

6. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

I Lotti 1 e 2 costituiscono di fatto un condominio minimo e, essendo il condominio non formalmente costituito, non vi è amministratore e non risultano debiti condominiali.

7. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE E NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

I beni sono oggetto delle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

- IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Donnini Giovanni Francesco Maria del 5 dicembre 2006 repertorio n. 26393 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 18 dicembre 2006 al numero generale 28564 e al numero particolare 6274 a favore di [REDACTED]



██████████ con sede in ██████████, domicilio ipotecario eletto in Fucecchio presso la propria filiale, per capitale di €80.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €160.000, durata 15 anni, a carico dell'esecutato. Grava sulla piena proprietà degli immobili identificati sopra.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto Uff. Giud. Unep Presso Corte d'Appello di Firenze del 21 giugno 2023 repertorio n. 5239 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 5 luglio 2023 al numero generale 13194 e al numero particolare 9735 a favore di ██████████ ██████████ con sede in ██████████, a carico dell'esecutato. Grava sulla piena proprietà degli immobili identificati sopra.

8. SPESE FISSE DI GESTIONE, CONDOMINIALI E/O PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non risultano spese fisse di gestione condominiale, né altri procedimenti pendenti.

9. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

L'edificio di cui le unità immobiliari di cui ai Lotti 1 e 2 fanno parte è stato costruito in epoca anteriore al 1 settembre 1967.

Dalla ricerca archivistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fucecchio di cui alla Visura prot. 16795/2024 e dalle comunicazioni intercorse con l'Ufficio, successivamente risultano i seguenti atti abilitativi edilizi (cfr. Allegato 8):

- Condono edilizio di cui all'istanza del 23-11-1985 prot. n. 17.365/6, la cui oblazione è stata corrisposta con bollettino n. 120 del 22-11-1985, per cambio di destinazione d'uso dell'appartamento in ufficio (riguarda solo il Lotto 1);
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 59/2011, prot. n. 6935 del 04-03-2011, per ristrutturazione edilizia con cambio d'uso parziale da ufficio a civile abitazione;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 183/2017, prot. 29777 del 20-11-2017, per lavori a completamento della D.I.A. n.59 del 04-03-2011, oltre relativa Variante Finale prot. 33309 del 18-11-2020.



In seguito non sono stati oggetto di successivi interventi che avrebbero richiesto atti abilitativi edilizi.

Per il Lotto 2 risulta anche la Attestazione di Abitabilità n.90/2020, prot. n. 34530 del 01-12-2020.

Le unità immobiliari risultano conformi sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Stante la variazione catastale, le planimetrie catastali ad oggi disponibili presso l'Agenzia del Territorio corrispondono allo stato di fatto.

Per il Lotto 2 sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità (cfr. Allegato 8).

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è reperibile per il Lotto 1, mentre per il Lotto 2 risulta il n. 00/44 redatto il 24-06-2015 dal [REDACTED] e depositato presso il Comune di Fucecchio con prot. 16225 del 24-06-2015 e valido fino al 23-06-2025, salvo modifiche intercorse al sistema edificio-impianto (cfr. Allegato 9).

10. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA

Valore finale di mercato dei beni: In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dei beni in esame si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. Procedimento di stima:

$$Vm_b = p_o \times S_b$$

V_{m_b} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

p_o = Prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

S_b = Superficie commerciale convenzionale del bene.



La valutazione dei beni in oggetto è stata formulata con riferimento a fonti dirette (compravendite recenti di beni simili, offerte di vendita, perizie estimative) ed indirette (Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio, Banca Dati per l’Edilizia del Sole 24 Ore, periodici specializzati).

Quanto al Lotto 1, tra le fonti dirette esaminate, in questa sede si riportano due offerte di vendita di immobili con caratteristiche simili per localizzazione, destinazione d’uso, tipologia, metratura e capacità di reddito:

- *“Appartamento di mq. 79 in piccolo complesso zona Fucecchio. Nel centro del paese con ingresso ed affaccio sul Corso Matteotti, appartamento al piano secondo con terrazzo. Tramite le scale arriviamo al piano secondo dove c’è l’ingresso dell’appartamento. Accediamo in un disimpegno/corridoio, sulla sinistra abbiamo un’ampia stanza da poter utilizzare come sala o camera da letto, molto luminosa grazie alla presenza di due portefinestre. Proseguendo nel disimpegno abbiamo la cucina con la zona pranzo separata da un arco dal cucinotto. La zona pranzo è corredata di un terrazzo esclusivo. La zona notte ha una camera e il bagno. Il bagno è finestrato e corredata di vasca. L’appartamento fa parte di uno stabile storico e mantiene lo stato originario.”*

Questo annuncio è stato inserito alla pagina web raggiungibile all’indirizzo <https://www.immobiliare.it/annunci/108942089/> in data 22/02/2024 dall’Agenzia Mediatori Group Fucecchio, via Roma n.3, Fucecchio. Il prezzo proposto è pari ad €55.000 (euro Cinquantacinquemila), quindi circa €700 (euro Settecento) per metro quadrato lordo ragguagliato (superficie commerciale convenzionale). L’immobile e la sua valutazione si ritengono confrontabili per localizzazione (dista poche decine di metri), finiture (per quanto abitabile, questo immobile necessita di interventi di ristrutturazione), tipologia edilizia, parti comuni, disposizione planimetrica e metratura.

- *“Zona centrale, in palazzo storico, al terzo ed ultimo piano, appartamento mq. 75 con terrazza, si compone di: soggiorno/pranzo, cucinotto, disimpegno, camera*



matrimoniale, cameretta, ripostiglio, bagno ed una soffitta esclusiva. L'abitazione necessita di lavori di ristrutturazione.”

Questo annuncio è stato inserito alla pagina web raggiungibile all'indirizzo <https://www.immobiliare.it/annunci/112858507/> in data 26/06/2024 dall'Agenzia Ciulli Immobiliare, via Conti n.36, San Miniato (Firenze). Il prezzo proposto è €60.000 (euro Sessantamila), quindi €800 (euro Ottocento) per mq. lordo (superficie commerciale convenzionale). Si ritiene confrontabile con il bene in esame per localizzazione, finiture e capacità di reddito.

Il prezzo medio ottenuto al metro quadro lordo, corrispondente alla superficie commerciale convenzionale di riferimento per la presente stima, risulta di €750 (euro Settecentocinquanta): questo valore risulta più basso rispetto ai valori forniti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che forniscono una quotazione (aggiornata al secondo semestre 2023, cfr. Allegato 10) compresa tra €950 ed €1.400 al metro quadrato lordo. A tal proposito deve essere considerato che l'unità immobiliare in esame è completamente da ristrutturare, contrariamente al campione di riferimento significativo ordinario nella medesima zona indicato dall'OMI. Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si assume il valore di **€750** (euro Settecentocinquanta) al mq. lordo.

La superficie commerciale convenzionale (S_b) è stata determinata in accordo con il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate):

- Locali principali (piano secondo): 100% del valore

Utilizzando i dati sopra ricavati, nella seguente tabella si fornisce il valore di mercato

(V_{m_b}) aggiornato al mese di **settembre 2024**:

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (MQ. LORDI) S_b	VALORE
LOTTO 1	APPARTAMENTO (PIANO PRIMO)	€ 750	mq. 66,28	€ 49.710
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) V_{m_b}				€ 49.700



Considerando le particolari modalità di acquisto, i tempi ristretti per il pagamento, le rigide modalità di trasferimento previste in caso di vendita all'asta, si considera un abbattimento di circa il 9,45% per determinare il seguente

PREZZO BASE D'ASTA di €45.000

(Euro Quarantacinquemila/00)

Il bene non è convenientemente divisibile.

Quanto al Lotto 2, tra le fonti dirette esaminate, in questa sede si riportano due offerte di vendita di immobili con caratteristiche simili per localizzazione, destinazione d'uso, tipologia, metratura e capacità di reddito:

- *“RIF1076 Fucecchio bella zona caratteristica del centro storico, in piccola palazzina di tre unità, appartamento di mq. 55 al secondo piano ed ultimo, composto da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, due camere, ripostiglio e bagno. Buone condizioni.”*

Questo annuncio è stato inserito alla pagina web raggiungibile all'indirizzo <https://www.idealista.it/immobile/28530222/> a gennaio 2024 dall'Agenzia Toscocasa, via Buozzi n.27, Fucecchio (FI). Il prezzo proposto è pari ad €65.000 (euro Sessantacinquemila), quindi circa €1.200 (euro Milleduecento) per metro quadrato lordo ragguagliato (superficie commerciale convenzionale). L'immobile e la sua valutazione si ritengono confrontabili per localizzazione, finiture (ristrutturazione recente), tipologia edilizia, disposizione planimetrica e metratura.

- *“RIF1447 Fucecchio paese, appartamento mq. 65 ristrutturato in piccola palazzina, sita al piano primo, composto da ingresso in zona giorno con ampia veranda, due camere, una con accesso alla veranda, bagno con doccia. Ottime condizioni.”*

Questo annuncio è stato inserito alla pagina web raggiungibile all'indirizzo <https://www.casa.it/immobili/35329028/> in data 01-04-2024 dall'Agenzia Toscocasa, via Buozzi n.27, Fucecchio (FI). Il prezzo proposto è €135.000 (euro Centotrentacinquemila), quindi €2.100 (euro Duemilacento) per mq. lordo (superficie commerciale convenzionale). Si ritiene confrontabile con il bene in esame per



localizzazione, finiture e capacità di reddito.

Il prezzo medio ottenuto al metro quadro lordo, corrispondente alla superficie commerciale convenzionale di riferimento per la presente stima, risulta di €1.650 (euro Milleseicentocinquanta): questo valore risulta più alto rispetto ai valori forniti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio, che forniscono una quotazione (aggiornata al secondo semestre 2023, cfr. Allegato 10) compresa tra €950 ed €1.400 al metro quadrato lordo. A tal proposito deve essere considerato che l'unità immobiliare in esame è stata ristrutturata recentemente, contrariamente al campione di riferimento, ma che le parti comuni necessitano di interventi di finitura. Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si assume il valore di **€1.400** (euro Millequattrocento) al mq. lordo.

La superficie commerciale convenzionale (S_b) è stata determinata in accordo con il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate):

- Locali principali (piano secondo): 100% del valore
- Mansarde (altezza media minima 2,40 m. o superiore): 75% del valore
- Sottotetti non abitabili (altezza media minima inferiore a 2,40 m.): 35% del valore

Utilizzando i dati sopra ricavati, nella seguente tabella si fornisce il valore di mercato (Vm_b) aggiornato al mese di **settembre 2024**:

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE (MQ. LORDI) S_b	VALORE
LOTTO2	APPARTAMENTO (PIANO SECONDO)	€ 1.400	mq. 77,69	€ 108.766
	MANSARDA (PIANO TERZO ABITABILE)	€ 1.400	mq. 37,48 x 0,75% = mq. 28,11	€ 39.354
	SOTTOTETTO (PIANO TERZO NON ABITABILE)	€ 1.400	mq. 22,79 x 0,35% = mq. 7,97	€11.158
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) Vm_b				€ 159.000



Considerando le particolari modalità di acquisto, i tempi ristretti per il pagamento, le rigide modalità di trasferimento previste in caso di vendita all'asta, si considera un abbattimento di circa l'8,80% per determinare il seguente

PREZZO BASE D'ASTA di €145.000

(Euro Centoquarantacinquemila/00)

Il bene non è convenientemente divisibile.

Regime impositivo della vendita.

Per entrambi i Lotti, il regime di tassazione attuale ordinario prevede, trattandosi di appartamenti aventi caratteristiche di civile abitazione non di lusso, secondo il D.M. 02.08.1969, ed essendo il proprietario (esecutato) persona fisica, i seguenti casi:

a) acquirente con le caratteristiche per le c.d. "agevolazioni prima casa":

Imposta di Registro	2% del valore di aggiudicazione (minimo di €1.000)
Imposta Ipotecaria	€50
Imposta Catastale	€50

b) acquirente senza le caratteristiche per le c.d. "agevolazioni prima casa":

Imposta di Registro	9% del valore di aggiudicazione (minimo di €1.000)
Imposta Ipotecaria	€50
Imposta Catastale	€50

11. RIEPILOGO

LOTTO 1 - Piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione al piano primo sito in Fucecchio (Firenze), via Nazario Sauro n.25, individuato al N.C.E.U. dello stesso comune al Fg. 61, Part. 282, Sub 505, formato da: ingresso, soggiorno, cucina, camera, oltre bagno e disimpegni. Libero. In pessime condizioni e da ristrutturare.

- *Coerenze*: parti condominiali, Part. 537, Part. 281, Part. 283, via Nazario Sauro, s.s.a.

Valore di mercato: € 49.700

Prezzo base d'asta: € 45.000



LOTTO 2 - Piena proprietà su appartamento ad uso civile abitazione al piano secondo e terzo (mansarda-sottotetto) sito in Fucecchio (Firenze), via Nazario Sauro n.25, individuato al N.C.E.U. dello stesso comune al Fg. 61, Part. 282, Sub 504, formato da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e disimpegno al piano secondo; mansarda-sottotetto al piano terzo. Occupato in forza di comodato gratuito, pertanto da ritenersi libero. Condizioni molto buone.

-Coerenze: parti condominiali, Part. 537, Part. 281, Part. 283, via Nazario Sauro, s.s.a.

Valore di mercato: € 159.000

Prezzo base d'asta: € 145.000

12. NOTE CONCLUSIVE

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio viene depositata tramite servizio telematico PCT in formato digitale con allegati, oltre al deposito in forma cartacea di copia della relazione con allegati e di una copia epurata dei dati sensibili.

Ritenendo di aver espletato il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

13. ELENCO ALLEGATI

- All. 1 – Comunicazioni
- All. 2 – Verbale di sopralluogo
- All. 3 – Elaborati grafici
- All. 4 – Documentazione fotografica (n.48 foto)
- All. 5 – Documentazione catastale
- All. 6 – Riunione diritto di usufrutto alla nuda proprietà
- All. 7 – Contratto di comodato
- All. 8 – Visura pratiche edilizie c/o Comune di Fucecchio
- All. 9 – Attestazione di Prestazione Energetica (APE)
- All. 10 – Valori Osservatorio Mercato Immobiliare (agg. II sem. 2023)
- All. 11 – Tabella riepilogativa

Firenze, li 15 settembre 2024.

Il C.T.U. Arch. Ing. Andrea Butti

