

TRIBUNALE DI FIRENZE



Terza sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.348/2023)



Xxxxx SRL

contro

Xxxxx XXXXXXXX

Prossima udienza: **03.12.2024**

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

SOMMARIO:	2
INCARICO:	4
QUESITI:	5
ELENCO DEI BENI IN OGGETTO.....	10
RELAZIONE PERITALE.....	11
Premessa	11
LOTTO 1: appartamento di civile abitazione con posto auto pertinenziale	12
1. Identificazione del bene, confini e dati catastali	12
2. Estremi dell'atto di pignoramento.....	13
3. Estremi dell'atto di provenienza.....	14
4. Descrizione del bene.....	14
Contesto.....	14
Disciplina del suolo e degli insediamenti (regolamento urbanistico).....	15
Unità immobiliari: descrizione, consistenza e finiture	16
Stato di manutenzione.....	18
5. Stato di possesso del bene.....	18
Verifica di congruità del canone di locazione.....	18
6. Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico della parte acquirente	19
7. Verifica di formalità o vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	20
ISCRIZIONI:	20
TRASCRIZIONI:	21
ISCRIZIONI:	21
TRASCRIZIONI:	22
8. Regolarità edilizia e urbanistica.....	22
9. Valore dell'immobile.....	24
Criteri estimativi.....	24
Assunzioni ed eventuali condizioni limitative.....	26
Selezione e raccolta dati per l'analisi preliminare.....	26
Analisi del mercato	26
Analisi del segmento di mercato	27
Dati di confronto, analisi del mercato e ricerca comparabili	27
Applicazione dei procedimenti di valutazione.....	27
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI:	30
Stima del valore dell'immobile:	32
10. Determinazione del prezzo base d'asta.....	33
Prezzo a base d'asta.....	33
11. Appetibilità del bene sul mercato.....	33
Appetibilità del bene sul mercato	33
Prezzo di quota parte del bene indiviso e divisibilità.....	33
LOTTO 2: appartamento di civile abitazione	34
12. Identificazione del bene, confini e dati catastali.....	34
13. Estremi dell'atto di pignoramento	35
14. Estremi dell'atto di provenienza.....	35

15. Descrizione del bene	36
Contesto.....	36
Disciplina del suolo e degli insediamenti (regolamento urbanistico).....	37
Unità immobiliari: descrizione, consistenza e finiture	37
Stato di manutenzione.....	39
16. Stato di possesso del bene	39
Verifica di congruità del canone di locazione.....	39
17. Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico della parte acquirente	40
18. Verifica di formalità o vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	40
ISCRIZIONI:	40
TRASCRIZIONI:	41
19. Regolarità edilizia e urbanistica	42
20. Valore dell'immobile	42
Criteri estimativi.....	42
Assunzioni ed eventuali condizioni limitative.....	44
Selezione e raccolta dati per l'analisi preliminare.....	44
Analisi del mercato	44
Analisi del segmento di mercato	44
Dati di confronto, analisi del mercato e ricerca comparabili	45
Applicazione dei procedimenti di valutazione.....	45
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI:	47
Stima del valore dell'immobile:	49
21. Determinazione del prezzo base d'asta.....	50
Prezzo a base d'asta.....	50
22. Appetibilità del bene sul mercato.....	51
Appetibilità del bene sul mercato	51
Prezzo di quota parte del bene indiviso e divisibilità.....	51
LOTTO 3: posto auto	52
23. Identificazione del bene, confini e dati catastali.....	52
24. Estremi dell'atto di pignoramento	53
25. Estremi dell'atto di provenienza.....	53
26. Descrizione del bene	53
Contesto.....	53
Disciplina del suolo e degli insediamenti (regolamento urbanistico).....	54
Unità immobiliari: descrizione, consistenza e finiture	54
Stato di manutenzione.....	55
27. Stato di possesso del bene	55
28. Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico della parte acquirente	56
29. Verifica di formalità o vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	56
ISCRIZIONI:	56
TRASCRIZIONI:	57
30. Regolarità edilizia e urbanistica	57
31. Valore dell'immobile	58
Criteri estimativi.....	58

Assunzioni ed eventuali condizioni limitative.....	60
Selezione e raccolta dati per l'analisi preliminare.....	60
Analisi del mercato	60
Analisi del segmento di mercato	60
Stima del valore dell'immobile:.....	61
32. Determinazione del prezzo base d'asta.....	62
Prezzo a base d'asta.....	62
33. Appetibilità del bene sul mercato.....	62
Appetibilità del bene sul mercato.....	62
Prezzo di quota parte del bene indiviso e divisibilità.....	62
34. Riepilogo in caso di più lotti.....	62
35. Tabella riepilogativa come da schema fornito	62
ALLEGATI:	63

INCARICO:

La sottoscritta Arch. Cristina Bardelloni nata a Civitavecchia l'11/04/1964, C.F. BRDCST64D51C773R, P.I. 04724300480, iscritta nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8882 ed all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 4837, con studio in Firenze Via G.C. Vanini n.9, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura sopra citata, prestava giuramento di rito il 29/07/2022. Il Giudice, nel formulare il quesito di seguito descritto, indicava termine per il deposito della relazione al 27/08/2024, (almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza di vendita indicata per il **26/09/2024**), successivamente spostato a seguito di una richiesta di proroga al **26/10/2024**, (con data fissata per l'udienza di vendita indicata per il **03/12/2024**).

Il giudice **ordina** all'esperto:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**

3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

- relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;
- b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
- c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
- d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);
- e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;
- f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento.
- 5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale.
- 6) Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie.

QUESITI:

Pone all'esperto il seguente **quesito**:

"Provveda a

1 identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale



cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

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;



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

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 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



cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

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. L'esperto dovrà 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).

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

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

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza Il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CBA
architetture

cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

ELENCO DEI BENI IN OGGETTO**Piena proprietà intestata a:****Xxxxx XXXXXXX.**¹ con sede in Xxxxx (XX) cf: XXXXXXXX **per l'intera quota.****LOTTO 1: appartamento di civile abitazione con posto auto pertinenziale**

1_A - Appartamento: unità immobiliare sita nel comune di Fucecchio, via Arturo Checchi, 35, piano primo contraddistinto al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al **foglio 61 particella 202, subalterno 512, categoria A/4 di classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 60m² escluse aree scoperte 60m², rendita € 219,49.²**

1_B – Posto auto: unità immobiliare sita nel comune di Fucecchio, via Cesare Battisti snc, piano seminterrato contraddistinto al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al **foglio 61 particella 338, subalterno 594, categoria C/6 di classe 5, consistenza 12m², superficie catastale 12m², rendita € 36,57.³**

LOTTO 2: appartamento di civile abitazione

2 - Appartamento: unità immobiliare sita nel comune di Fucecchio, via Arturo Checchi, 35, piano secondo e terzo contraddistinto al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al **foglio 61 particella 202, subalterno 505, categoria A/4 di classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 92m² escluse aree scoperte 92m², rendita € 359,09.⁴**

LOTTO 3: posto auto

3 – Posto auto: unità immobiliare sita nel comune di Fucecchio, via Arturo Checchi, 35, piano secondo e terzo contraddistinto al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al **foglio 61 particella 338, subalterno 582 categoria C/6 di classe 5, consistenza 15m², superficie catastale 15m², rendita € 45,71.⁵**

¹ Nella visura camerale la dicitura odierna è Xxxxx Xxxx (vedi allegato 29)

² Vedi "All.3_L1_A_visura-catastale-appartamento".

³ Vedi "All.4_L1_B_visura-catastale-postoauto".

⁴ Vedi "All.15_L2_visura-catastale-appartamento".

⁵ Vedi "All.22_L3_visura-catastale-postoauto".



RELAZIONE PERITALE



Premessa

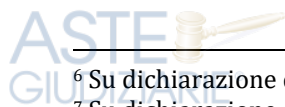
La sottoscritta premette, ai fini della redazione della presente relazione, che:

- In data **04/06/2024** è stato effettuato il sopralluogo di rito presso:
 - **lotto 1_A:** l'appartamento posto al piano primo del fabbricato sito in via A. Checchi, 35 nel Comune di Fucecchio alla presenza della Sig.ra Xxxxx Xxxxx (affittuaria ivi residente⁶) oltre ad un incaricato dell'Isveg nella persona del Sig. Xxxxx Xxxx;
 - **lotto 1_B e lotto 3:** posti auto ubicati al piano seminterrato del fabbricato sito in via C. Battisti snc del comune di Fucecchio alla presenza del solo incaricato dell'Isveg nella persona del Sig. Xxxxx Xxxxx;

In tale occasione sono stati effettuati i rilievi di prassi.

Relativamente al Lotto 2, in tale data l'appartamento risultava abitato dalla Sig.ra Xxxx, (in stato di gravidanza a rischio) e dalla madre, la quale non parlava né comprendeva l'italiano; veniva pertanto lasciato un avviso per fissare un nuovo appuntamento alla presenza di persone in assistenza alla Sig.ra Xxxxx.

- In data **22/07/2024** è stato effettuato il sopralluogo di rito presso l'immobile del Lotto 2, sito in via A. Checchi 35, piano secondo e terzo alla presenza del Sig. Xxxxx Xxxxx (affittuario ivi residente⁷) oltre ad un incaricato dell'Isveg nella persona del Sig. Xxxxx Xxxx in tale occasione sono stati effettuati tutti i rilievi di prassi.
- Sono stati eseguiti tutti gli accertamenti rituali presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio del Condonò del Comune di Fucecchio, l'Agenzia del Territorio di Firenze, l'Agenzia delle Entrate di Firenze, la Conservatoria dei registri immobiliari di Firenze, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Fucecchio.
- È stata eseguita indagine di mercato su immobili simili a quelli oggetto di stima ubicati a Fucecchio.



⁶ Su dichiarazione della Sig.ra stessa

⁷ Su dichiarazione del Sig. stesso



cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

LOTTO 1: appartamento di civile abitazione con posto auto pertinenziale



Foto 1- porta d'ingresso a comune all'immobile sito in via Checchi, 35, Fucecchio



Foto 2- Posto auto pertinenziale sito in via C. Battisti snc, Fucecchio

1. Identificazione del bene, confini e dati catastali

1_A: Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Fucecchio, via A. Checchi, 35, piano primo, contraddistinta al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al **foglio 61 particella 202, subalterno 512, categoria A/4 di classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 60m² escluse aree scoperte 60m², rendita € 219,49;⁸**

1_B: Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso posto auto sita in Fucecchio, via C. Battisti snc, piano seminterrato, contraddistinta al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al **foglio 61 particella 338, subalterno 594, categoria C/6 di classe 5, consistenza 12m², superficie catastale 12m², rendita € 36,57;⁹**

⁸ Vedi "all.3_L1_A_visura-catastale-appartamento".

⁹ Vedi "all.4_L1_B_visura-catastale-postoauto".

intestate a:

- XXXXXX XXXXXX con sede in Xxxx Xxxxx (XX), p. iva XXXXXXXX, società in liquidazione, rappresentata dal legale rappresentante pro tempore Xxxxx Xxxx, nato a Xxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, cf: XXXXXX, residente in Xxxx (XX), via Xxxxx xx

La planimetria catastale¹⁰ in atti dell'unità immobiliare 1_A (appartamento) risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi visionati, ad eccezione dell'errata indicazione dell'altezza della camera, pari a 3,00m (nella planimetria è indicata un'altezza pari a 2,90m).

L'identificazione catastale del bene 1_A riporta il subalterno precedente (sub.507) variato in data 04/06/2016 mediante Pratica n. FI0112705, in atti dal 05/08/2016 (n. 34312.1/2016), per variazione della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione di tipo economico.

La planimetria catastale¹¹ in atti dell'unità immobiliare 1_B (posto auto pertinenziale) risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi visionati e la sua identificazione catastale è corretta.

La descrizione del bene 1_B è correttamente riportata nell'atto di pignoramento e corrisponde a quanto rilevato dalla documentazione reperita e dagli accertamenti svolti.

2. Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento contro • XXXXXX XXXXXX con sede in Xxxx Xxxxx (XX), p. iva XXXXXXXX, da parte di "Xxxxxx s.r.l.", con sede in Xxxxx, Xxxxxxx xx, c.f.: XXXXXXXX, notificato alla "Xxxxx Xxxxx" mediante raccomandate inviate il giorno 04/12/2023 alla sede della società in via della Xxxxxx n°xx, Xxxx (XX) e all'indirizzo di residenza del legale rappresentante della società, Xxxxx Xxxx, nato a Xxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, cf: XXXXXX, residente in Xxxx (XX), via Xxxxx xx. L'atto di pignoramento in riferimento al presente lotto riguarda i seguenti diritti immobiliari: **"piena proprietà per 1/1 della Xxxxxx Xxxxxx: abitazione di tipo popolare in comune di Fucecchio, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 61, part. 202, sub. 507¹², categoria A/4; (...) piena proprietà per 1/1 della Xxxxxxx Xxxxxx: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in comune di Fucecchio, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 61, part. 338, sub. 594, categoria C/6"** ed è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa in data 16/01/2024 R.G.913 R.P.645, in virtù dell'atto rep.11368 del 23/12/2023.

¹⁰ Vedi "all.5_L1_A_planimetria-catastale-appartamento".

¹¹ Vedi "all.6_L1_B_planimetria-catastale-postoauto".

¹² Attualmente sub.512.

3. Estremi dell'atto di provenienza

Alla società "XXXXXX XXXXXX" i beni in oggetto sono pervenuti, per l'intera proprietà, tramite atto pubblico di compravendita¹³ del 23/12/2011 Rep. 129354/31299 redatto presso il Notaio Dott. Leonardo Ruta con studio in Fucecchio (FI) e registrato in data 05/01/2012 presso l'Agenzia del Territorio di Pisa ai numeri 421/371.

4. Descrizione del bene

Contesto

L'unità immobiliare "1_A" ad uso residenziale in oggetto è ubicata in prossimità del centro storico di Fucecchio, in via Arturo Checchi, strada di collegamento tra Piazza Giuseppe Montanelli e Piazza Giovanni Amendola.

L'edificio, di remota costruzione, è composto da quattro piani fuori terra, con l'ingresso a comune su via A. Checchi. L'appartamento in oggetto si trova al primo piano e affaccia solamente sul fronte tergale, prospiciente una corte interna.

Le facciate dell'edificio sono semplicemente intonacate senza alcuna caratteristica di pregio. Il fabbricato ha presumibilmente struttura in muratura portante con copertura a falde inclinate e rivestimento in laterizio.



Figura 1 Foto aerea dell'immobile ad uso residenziale.

¹³ Vedi "all.27_L1-L2-L3_provenienza".

L'unità immobiliare "1_B" ad uso posto auto è sita a poca distanza dall'appartamento (circa 300 mt), lungo via C. Battisti, strada di ingresso della città.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato ed è stato oggetto di una riqualificazione funzionale all'inizio degli anni 2000.

Entrambe le unità immobiliari sono ubicate in posizione centrale rispetto alla città di Fucecchio: a poca distanza si trova il Municipio, Piazza XX Settembre e Piazza G. Montanelli, servizi commerciali e bancari, la Stazione dei Carabinieri.



Figura 2 Foto aerea dell'immobile ad uso garage.

Disciplina del suolo e degli insediamenti (regolamento urbanistico)

Il fabbricato dell'unità immobiliare 1_A rientra in "A-1.A-Tessuto storico del capoluogo" (art.78 delle NTA), mentre l'unità immobiliare 1_B è identificata come "G1.4-Parcheggi" (art.148 delle NTA).

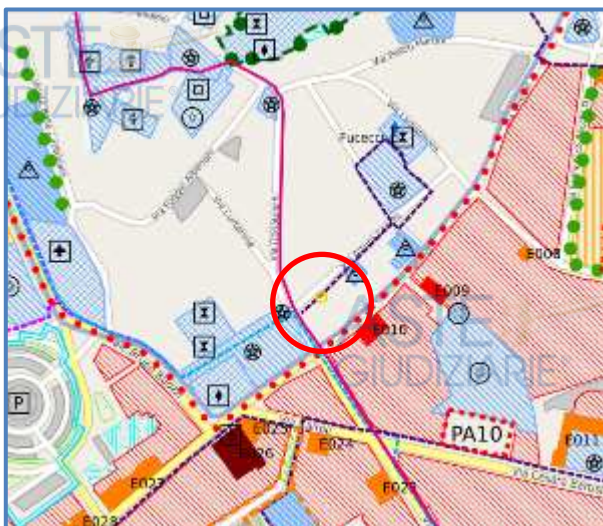


Figura 3_Unità 1_A: Estratto del Reg. Urbanistico

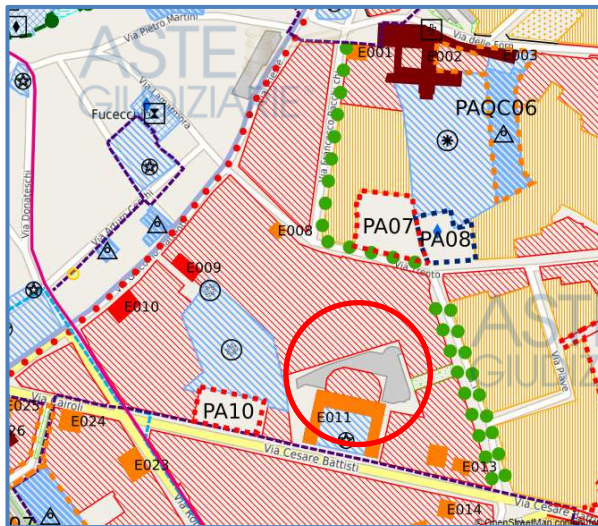


Figura 4_Unità 1_B: Estratto del Reg. Urbanistico

Unità immobiliari: descrizione, consistenza e finiture¹⁴

• Unità immobiliare 1_A: appartamento

L'unità immobiliare in oggetto si trova al primo piano di un fabbricato con quattro piani fuori terra, dotato di accesso comune da via A. Checchi, 35, che immette nel vano scala. L'ingresso all'appartamento, posizionato sulla destra rispetto al vano scala, immette direttamente nella zona giorno con angolo cottura, corredata da due finestre prospicienti il fronte tergale. L'angolo cottura è all'interno di una armadiatura con frigo indipendente esterno, in corrispondenza della parete divisoria con la camera attigua (parete Sud-Ovest). Sulla parete di fronte, nascosta sempre da una armadiatura è ubicata la caldaia, al momento del sopralluogo non funzionante¹⁵. Lungo la parete esterna Sud-Est, tra le due finestre, si riscontrano ampie tracce di umidità, ad un'altezza di circa 2,00, sia internamente che esternamente.

La zona giorno è separata dal servizio igienico e dalla camera da un piccolo disimpegno. Il bagno, non finestrato, è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia. A sinistra del servizio igienico è ubicata la camera matrimoniale, la cui finestra si affaccia sulla corte tergale.

I pavimenti sono ovunque in piastrelle di cotto, i rivestimenti nel bagno sono in piastrelle di ceramica della tipologia "a mosaico", posati con un'altezza pari a circa 1,20m in prossimità del lavabo, wc e bidet e con un'altezza pari a circa 2,00 m nella doccia. Le pareti e i soffitti sono semplicemente intonacati, gli infissi interni ed esterni in legno. A causa del mancato funzionamento della caldaia, alla data del sopralluogo, l'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria non erano funzionanti. Non si rileva alcun impianto di raffrescamento/condizionamento.

Gli impianti presenti (idrico ed elettrico), pur risultanti da un esame a vista avere una normale funzionalità (ad eccezione dell'impianto termico dichiarato non funzionante) non sono stati testati, né è stata verificata la loro conformità.

Alla suddetta unità immobiliare è legato un posto auto pertinenziale (unità 1_B) successivamente descritto.

• Unità immobiliare 1_B: posto auto

L'unità immobiliare in oggetto è un posto auto ubicato all'interno di una autorimessa collettiva al piano seminterrato di un più grande fabbricato sito in via C. Battisti snc. L'ingresso a tale autorimessa è ubicato in un ramo laterale di via C. Battisti ed è corredata da sbarra elettrica telecomandata e rampa di accesso che conduce al piano seminterrato. Il posto auto in oggetto, numerato con il numero 21, si trova in posizione

¹⁴ Vedi "all.2 L1 documentazione-fotografica"

¹⁵ Su dichiarazione dell'affittuaria, Sig. Xxxxxxx.



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

architetto

www.cristinabardelloni.it

centrale, a sinistra rispetto al senso di marcia, e più precisamente il quinto a partire dall'ultimo posto auto verso Est (lato opposto rispetto all'ingresso carrabile). Sul lato Nord si trova la rampa di uscita, corredata sempre da sbarra di accesso telecomandata, che immette in un'area destinata a parcheggio esterna, soprastante la stessa autorimessa; sul lato est è ubicato l'accesso pedonale mediante scala a chiocciola. All'interno dell'autorimessa sono presenti anche alcuni ascensori di collegamento con l'edificio presente ai piani superiori.

La struttura portante è in pilastri e travi in cemento armato, lasciati a vista o semplicemente tinteggiati; la pavimentazione è di tipo industriale. Sul soffitto si riscontrano tracce di vecchie infiltrazioni e un diffuso degrado della tinteggiatura.

Per quanto concerne la consistenza dell'unità immobiliare in oggetto si riporta nella seguente tabella il riepilogo indicativo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla base della planimetria catastale e della documentazione reperita presso l'Ufficio tecnico e l'Ufficio del condono del Comune di Fucecchio, riverificate a campione nel sopralluogo eseguito presso l'abitazione. Il computo della superficie commerciale è stato eseguito in riferimento alla norma UNI 10750 (sostituita dalla UNI en 15733) e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate). La superficie lorda è stata conteggiata comprendendo muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti. Sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel computo si tiene conto della superficie totale dei muri perimetrali fino ad un massimo di 30cm di profondità.

CONTEGGIO INDICATIVO SUPERFICI LORDE COMMERCIALI

Descrizione	Superficie m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ai fini conteggio S.I.c.
Appartamento P.1°	56 m ²	1	56
Posto auto pertinenziale	13 m ²	0,5	6,5
TOTALE COMPLESSIVO			62,5 mq

N.B. La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto la presente stima si intende comunque a corpo e non a misura.

- **Unità immobiliare 1_A: appartamento**

Lo stato di manutenzione dell'unità è di livello sufficiente, pur necessitando l'immobile di alcuni interventi di manutenzione, soprattutto in riferimento alla parete esterna del soggiorno che presenta importanti episodi di umidità sia interni che esterni; gli impianti (ad eccezione della caldaia e dell'impianto termico) e le dotazioni del bagno, da un esame a vista, risultano essere funzionanti, pur non essendo stati verificati nella loro efficienza. Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

In riferimento all'umidità riscontrata (parete Sud-Ovest) si specifica che non è stato possibile eseguire saggi più approfonditi per scongiurare eventuali problematiche di tipo strutturale.

- **Unità immobiliare 1_B: posto auto**

Lo stato di manutenzione dell'unità è di livello normale, pur con tracce di infiltrazioni sul soffitto e degrado diffuso della tinteggiatura. Non è stato possibile verificare il funzionamento delle sbarre elettriche di entrata e di uscita.

5. Stato di possesso del bene

La proprietà di entrambi i beni è interamente intestata a:

XXXXXX XXXXXX con sede in Xxxx Xxxxx (XX), p. iva XXXXXXXX, società in liquidazione, rappresentata dal legale rappresentante pro tempore Xxxxx Xxxx, nato a Xxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, cf: XXXXXX, residente in Xxxx (XX), via Xxxxx xx.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare 1_A (appartamento) era abitato dalla Sig.ra Xxxxx Xxxx, la quale dichiarava di avere qui la sua residenza. Sempre su dichiarazione della stessa, risultava essere ivi residente anche la Sig.ra Xxxxx Xxxxx (pur non vivendo più nell'immobile). Detta occupazione era stata formalizzata dal contratto di locazione stipulato in data 08/03/2022 e registrato, presso l'ufficio dell'“Agenzia delle Entrate - DPPI UT Pontedera”, in data **08/03/2022** con durata dal 01/03/2022 al 01/03/2026, con possibilità di disdetta da comunicare almeno 6 mesi prima del rilascio.¹⁶

Verifica di congruità del canone di locazione

Il canone di locazione è pari a **€4.200,00 annui, ovvero pari a €350,00 mensili**.

¹⁶ Vedi “all.7_L1-A_locazione-appartamento” e “all.28_L1-L2-L3-verifica-contratti”

Tale importo si reputa congruo a seguito di una verifica eseguita con i valori OMI, di cui alla tabella seguente; anche applicando l'importo mensile maggiore l'importo ottenuto risulterebbe inferiore al canone mensile previsto dal contratto:

Importo massimo indicato nei valori OMI x superficie appartamento = €4,70 x 56mq =

€263,20 (canone di locazione applicando il coefficiente massimo OMI) < € 350,00

Per quanto riguarda l'unità immobiliare 1_B non risulta ricompreso nel contratto e attualmente libero.¹⁷

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: FUCECCHIO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: 03

Microzona catastale n.1 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	3,2	4,7	L
Box	NORMALE	600	800	L	2,6	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2150	L	4,8	6,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per la tipologia Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Figura 5 _Tabella Valori OMI relativa ad immobile ubicati nel centro di Fucecchio

6. Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico della parte acquirente

- **Unità immobiliare 1_A: appartamento**

Non risulta costituito alcun condominio.

¹⁷ Vedi "all.28_L1-L2-L3-verifica-contratti"

• Unità immobiliare 1 B: posto auto

È stata verificata, presso lo studio di amministrazione condominiale, Studio Immobiliare Etruria s.a.s.¹⁸, la situazione contabile delle spese condominiali a carico dell'unità oggetto di stima. Di seguito si riporta quanto comunicato:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: *ogni anno l'importo è diverso, indicativamente però la spesa è di circa € 150. Per l'anno in corso è di € 140,71;*
- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: *non ci sono spese deliberate di particolare entità;*
- l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *l'ultimo versamento è stato fatto nel 2023 (bilancio 2022-2023), pertanto la quota da pagare degli anni precedenti è di € 104,15;*
- l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: *non ci sono procedure in corso da parte del condominio nei confronti del condomino;*
- l'ammontare della quota millesimale dell'unità immobiliare: *12,94 millesimi nella tabella A di proprietà generale.*

7. Verifica di formalità o vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Da quanto risulta dalle ispezioni ipotecarie¹⁹, sui cespiti in oggetto risultano le seguenti formalità:

Unità immobiliare 1 A: appartamento

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di "Cassa di Risparmio di San Miniato s.p.a." con sede in San Miniato (PI), cf: 01217600509, redatta da pubblico ufficiale Notaio Ruta Leonardo in data 23/12/2011 Rep. 129355/31300 e iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 05/01/2012 R.P. 49 R.G. 422;
- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Pisa del 31/03/2020 Rep. 635/2020 a favore di "Xxxxx Xxxxx srl" con sede in Montopoli in Val D'Arno (PI), cf: 01553840500, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 10/06/2020 R.P. 1376 R.G.8072;

¹⁸ Vedi "all.8_L1-B_risposta-amministratore". I valori indicati nella risposta dell'amministratore vanno suddivisi in quota parte, indicativamente corrispondente alla metà, in quanto riferiti a due posti auto distinti.

¹⁹ Vedi "All.11_L1_A_ispezione-ipotecaria-appartamento" e "All.12_L1_B_ispezione-ipotecaria-postoauto".



cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

- Ipoteca per concessione amministrativa/ riscossione a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma (RM) cf: 13756881002, derivante da atto pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate- Riscossione del 14/03/2023 Rep. 1964/8723 e iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Pisa in data 15/03/2003 R.P. 681 R.G. 5116.

TRASCRIZIONI:

- Atto di compravendita del 29/12/1999 Rep.237373 presso il Notaio Dott. Andrea Lops, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Pisa in data 19/01/2000 R.P. 515 R.G. 762, da “Tre Assi Immobiliare s.r.l.” con sede in Empoli (FI) cf: 04834860480 a “Locat s.p.a.” con sede in Bologna (BO), cf: 03648050015;
- Atto di compravendita del 09/11/2007 Rep.342206/23676 presso il Notaio Dott. Andrea Lops, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Pisa in data 21/11/2007 R.P.16359 R.G.27623, da “Locat s.p.a.” con sede in Bologna (BO), cf: 03648050015, a “Gaffe s.r.l.” con sede in Firenze (FI), cf: 04974050488;
- Atto di compravendita del 23/12/2011 Rep.129354/31299 presso il Notaio Dott. Ruta Leonardo, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Pisa in data 05/01/2012 R.P.371 R.G.421, da “Gaffe s.r.l.” con sede in Firenze (FI), cf: 04974050488, a XXXXXX XXXXXX con sede in Xxxx Xxxxx (XX), p. iva XXXXXXXX,;
- Verbale di pignoramento immobili a favore di “Xxxxxx srl” con sede a Milano (MI) cf:10003140968, emesso con atto giudiziario del 23/12/2023 Rep.11368 del Tribunale di Firenze, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Pisa in data 16/01/2024 R.P.645 R.G.913.

Unità immobiliare 1 B: posto auto pertinenziale

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di “Cassa di Risparmio di San Miniato s.p.a.” con sede in San Miniato (PI), cf: 01217600509, redatta da pubblico ufficiale Notaio Ruta Leonardo in data 23/12/2011 Rep. 129355/31300 e iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Pisa in data 05/01/2012 R.P. 49 R.G. 422;
- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Pisa del 31/03/2020 Rep. 635/2020 a favore di “Xxxxx Xxxxx srl” con sede in Montopoli in Val D’Arno (PI), cf: 01553840500, iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Pisa in data 10/06/2020 R.P. 1376 R.G.8072;



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

architetto

www.cristinabardelloni.it

- Ipoteca per concessione amministrativa/ riscossione a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma (RM) cf: 13756881002, derivante da atto pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate- Riscossione del 14/03/2023 Rep. 1964/8723 e iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 15/03/2003 R.P. 681 R.G. 5116.

TRASCRIZIONI:

- Atto di compravendita del 16/04/2002 Rep.94785 redatto presso il Notaio Dott. Leonardo Ruta, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 20/04/2002 R.P.5172 R.G.7566, dal Sig. Cosimo Coppolaro, nato a Tocco Caudio (BN) il 23/09/1957, cf: CPPCSM57P23L185J,8 a "Gaffe s.r.l." con sede in Firenze (FI), cf: 04974050488;
- Atto di compravendita del 23/12/2011 Rep.129354/31299 redatto presso il Notaio Dott. Ruta Leonardo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 05/01/2012 R.P.371 R.G.421, da "Gaffe s.r.l." con sede in Firenze (FI), cf: 04974050488, a "XXXXXX XXXXXX con sede in Xxxx Xxxxx (XX), p. iva XXXXXXXX,;
- Verbale di pignoramento immobili a favore di "Xxxxxx srl" con sede a Xxxxx (XX) cf:XXXXXX, emesso con atto giudiziario del 23/12/2023 Rep.11368 del Tribunale di Firenze, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 16/01/2024 R.P.645 R.G.913.

Le spese di cancellazione²⁰ a carico della procedura sono indicativamente di € 294,00²¹ per cancellare il pignoramento, di € 1.594,00²² (su un valore di ipoteca di € 300.000,00) per cancellare l'ipoteca volontaria derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario, di €147,00²³ (su un valore di ipoteca di €10.600,00) per cancellare l'ipoteca giudiziale e di €655,38²⁴ (su un valore di ipoteca di €112.276,60) per cancellare l'ipoteca per concessione amministrativa.

8. Regolarità edilizia e urbanistica

- **Unità immobiliare 1 A: appartamento**

²⁰ Le spese indicate andranno riverificate al momento dell'aggiudicazione nelle sedi opportune e sono comunque riferite alla cancellazione dell'ipoteca complessiva, anche se gravante su più beni, e non ripartite sulle singole unità immobiliari.

²¹ Dato da: imposta fissa di € 200 + € 35 di tassa + € 59 di marche da bollo

²² Dato da: 0,5% del valore di ipoteca + € 35 di tassa + € 59 di marche da bollo

²³ Dato da: 0,5% del valore di ipoteca + € 35 di tassa + € 59 di marche da bollo

²⁴ Dato da: 0,5% del valore di ipoteca + € 35 di tassa + € 59 di marche da bollo



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

architetto

www.cristinabardelloni.it

L'immobile in oggetto è un fabbricato realizzato in data anteriore all'anno 1967 (e anche anteriormente al 1942).

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Fucecchio sull'unità immobiliare in oggetto risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia** e successive varianti **pratica n°501/1996** del 08/11/1996 intestata a "ditta tre assi srl immobiliare" per frazionamento e manutenzione straordinaria;
- **SCIA prot. 18905 pratica n°133/PE/2016** del 18/07/2016 intestata a "XXXXXX XXXXXX" per cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione.
- **Attestazione di Agibilità n°83-16 prot. 23008** del 07/09/2016 intestata a "XXXXXX XXXXXX".

Da un confronto dello stato attuale dei luoghi con gli elaborati grafici²⁵ reperiti nell'ultima pratica edilizia si evince che lo stato attuale dei luoghi presenta la seguente criticità:

nella relazione e negli elaborati grafici viene dichiarato una superficie utile lorda (SUL) pari a circa 60,00 mq, superficie minima, per il Regolamento Edilizio²⁶ del Comune di Fucecchio, già vigente all'epoca del frazionamento, per conseguire un cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza: **allo stato attuale risulta altresì una superficie utile lorda pari a circa 56,00 mq.**

Da un confronto avvenuto sul punto con l'ufficio Edilizia del Comune di Fucecchio, il tecnico interpellato non ha fornito indicazioni, minimizzando di fatto la problematica riscontrata. Qualsiasi tentativo di interloquire con il Dirigente dell'Ufficio non ha avuto alcun esito. Ritenendo pertanto che la questione dovrà meglio essere affrontata con la Pubblica Amministrazione, anche mediante la presentazione di una pratica corredata dalla richiesta di un parere preventivo sullo stato rilevato, si rileva che in mancanza dei requisiti minimi previsti dal RE, l'unità potrebbe **riacquisire la precedente destinazione urbanistica** di ufficio antecedente alla pratica del 2016. In considerazione delle ulteriori indagini di natura tecnica che dovranno essere effettuate, valutando comunque che in centro il prezzo di mercato per gli uffici risulta simile, anzi di poco più alto, rispetto a quello delle civili abitazioni, **viene valutato un deprezzamento del 15% sul valore stimato per rendere l'unità residenziale urbanisticamente conforme.** Questo deprezzamento tiene conto di tutti gli accertamenti tecnici necessari per la regolarizzazione del bene e dell'eventuale ripristino dello stesso alla destinazione di ufficio.

²⁵ Vedi "all.9_L1_A-stato legittimo SCIA n°133/2016"

²⁶ ART. 82 - DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1. La superficie utile lorda (Sul) dell'alloggio, sia nel caso di nuova costruzione che nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, non dovrà essere inferiore a mq 60 di superficie utile lorda (Sul), fatto salvo il rispetto di diversi e specifici parametri fissati dal Regolamento Urbanistico.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: FUCECCHIO

Fascia/zona: Centro/M/CAPOLUOGO

Codice di zona: 03

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazione civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
UFFICI	NORMALE	900	1400	L	3,4	5,3	L

Figura 6 _Tabella Valori OMI relativa ad uffici ubicati nel centro di Fucecchio

Unità immobiliare 1 B: posto auto

L'edificio, di cui l'unità in oggetto fa parte, è un fabbricato che è stato interessato da un piano di recupero nel 1994. Antecedentemente a tale data risultava essere un Consorzio agrario.

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Fucecchio sull'unità immobiliare in oggetto risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **Piano di recupero, pratica n°289/1994** e successive varianti **pratica n°390/1994**, intestate a "Ditta Coppolaro Cosimo";
- **Piano di recupero, pratica n°220/2003**, rinnovo del piano e successiva variante della pratica n°289/1994, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Lo stato dichiarato nell'ultima pratica edilizia²⁷ dell'unità immobiliare risulta conforme allo stato dei luoghi.

9. Valore dell'immobile**Criteri estimativi**

Il criterio di stima è il **valore di mercato** che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

²⁷ Vedi "all.10_L1_B-stato legittimo piano di recupero"

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato:

“l'ammontare stimato...” si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...” si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all'acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale.

Il venditore è motivato a vendere l'immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un'adeguata attività di marketing;

“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti ...”

fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostitutivo un calore speciale;

“...dopo un'adeguata attività di marketing...” significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti.

“... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza...” presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle

caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento.

"... e senza alcuna costrizione." Stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Assunzioni ed eventuali condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Selezione e raccolta dati per l'analisi preliminare

Analisi del mercato

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it



Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione.

La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. **Il segmento di mercato è formato da unità immobiliari a destinazione residenziale, in edifici di remota realizzazione, ubicati nel centro storico di Fucecchio con categoria catastale A/3 e A/4.**

Nel segmento di mercato sono stati rilevati dei comparabili identificati per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono noti i prezzi di mercato. Sono state ricercate compravendite avvenute recentemente. Sono state trovate compravendite con caratteristiche similari al bene oggetto di stima.

Dati di confronto, analisi del mercato e ricerca comparabili

Il campione di dati immobiliari, acquistati da operatori professionali, è costituito da tre appartamenti ubicati in edifici di remota realizzazione con tipologia tipo terratetto o piccolo condominio, siti in prossimità del bene oggetto di stima, con **categoria catastale A/3 e A/4**. Uno dei comparabili utilizzati è l'altro immobile oggetto di esecuzione (lotto 2), a seguito della stima eseguita, posto al piano superiore dello stesso immobile.

Applicazione dei procedimenti di valutazione

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il **market comparison approach (MCA)**, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il



cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. È stato effettuato dal valutatore una verifica in loco per il calcolo della SEL.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc)
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (rampe, balconi, terrazzi ed aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

TABELLA DEI DATI

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI	SUBJECT
--------------------------	-------------	---------



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	
IDENTIFICATIVO	Via Checchi, 13	Via Nelli 21	Via Matteotti 33	Via Checchi 35
PREZZO	€ 91'000,00	€ 65'000,00	€ 85'000,00	?
DATA (MESE)	0	12	15	0
SUP. PRINCIPALE	76,00	63,00	61,00	56,00
SUP. BALCONE	0,00	15,00	3,00	0,00
SUP. VANI SOFFITTA	0,00	22,00	0,00	0,00
SUP. SOFFITTA<1,80	15,00	80,00	22,00	0,00
SUP. POSTO AUTO	0,00	0,00	0,00	13,00
SERVIZI IGIENICI	1	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	2	2	2	1
STATO DI MANUTENZIONE	3	1	3	2
SUP. COMMERCIALE	78,25	94,15	68,25	62,50

Analisi del Segmento di Mercato	
<i>Indice e informazione</i>	
Andamento del mercato immobiliare saggio variazione annuale dei prezzi rivalutazione (invariato) =	0,00 %
Rapporto mercantile balcone o terrazza/SUL	25%
Rapporto mercantile soffitta	0,7
Rapporto mercantile soffitta<1,8	0,15
Rapporto mercantile posto auto	0,5
p(LIV)/PRZ	3%
Costo servizio igienico a nuovo (Euro)	10'000,00
- vetustà media del servizio subject (anni)	10
- vita utile servizio igienico (anni)	25
Costo unitario intervento manutenzione per portare da minimo a massimo (Euro/mq.)	1'200,00

CBA
architetture

cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI:

- **Data (mese):** il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali. È stato riscontrato un pari a 0 calcolato confrontando la variazione dei valori OMI per edifici simili nella stessa zona.
- **Superficie principale (SUP):** il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale. Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità. In questo modo si può evitare con un artificio pratico la stima del rapporto di posizione.
- **Sup. Balconi/terrazze:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile.
- **Sup. Vani soffitta:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile
- **Sup. Vani soffitta con altezza inferiore a 1,80 m:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile.
- **Sup. posto auto** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile.
- **Servizi igienici:** il prezzo marginale è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato; il costo di ricostruzione è nuovo pari a 10.000 euro, la vita economica in media è posta pari a 10 anni essendo l'età effettiva pari a 25 anni, il prezzo marginale si calcola secondo il deprezzamento lineare.
- **Livello di piano:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile
- **Stato di manutenzione:** il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento al mq per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 0 a 3 dove 0= mediocre; 1= sufficiente; 2=buono; 3= ottimo. Lo stato di manutenzione dei comparabili, per quanto possibile, è stato desunto dall'iter delle pratiche edilizie riscontrato sui contratti di compravendita, o in via prudenziale, considerando uno stato sufficiente.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
PREZZO MARGINALE	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
PREZZO MARG. DATA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PREZZO MARG. SUP. PRINC.	€ 1'162,94	€ 690,39	€ 1'245,42
PREZZO MARGINALE SUP. PRINC.	€ 690,39	€ 690,39	€ 690,39
PREZZO MARGINALE SUP. BALCONI	€ 172,60	€ 172,60	€ 172,60

PREZZO MARGINALE SUP. VANI ACCESSORI	€ 483,27	€ 483,27	€ 483,27
PREZZO MARGINALE SUP. VANI ALTEZZA > 1,8 M	€ 103,56	€ 103,56	€ 103,56
PREZZO MARGINALE SUP. RESEDE	€ 103,56	€ 103,56	€ 103,56
PREZZO MARGINALE SERVIZIO	€ 6'000,00	€ 6'000,00	€ 6'000,00
PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO	-€ 2'814,43	-€ 2'010,31	-€ 2'628,87
PREZZO MARGINALE MANUTENZIONE	€ 91'200,00	€ 75'600,00	€ 73'200,00

TABELLA DI COMPARAZIONE			
PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
PREZZO TOTALE	€ 91'000,00	€ 65'000,00	€ 85'000,00
DATA (MESE)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. PRINCIPALE	-€ 13'807,75	-€ 4'832,71	-€ 3'451,94
SUP. BALCONE	€ 0,00	-€ 2'588,95	-€ 517,79
SUP. SOFFITTA	€ 0,00	-€ 10'631,97	€ 0,00
SUP. SOFFITTA <180 CM	-€ 1'553,37	-€ 8'284,65	-€ 2'278,28
SUP. POSTO AUTO	€ 4'487,52	€ 4'487,52	€ 4'487,52
SERVIZI IGIENICI	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
LIVELLO DI PIANO	€ 2'814,43	€ 2'010,31	€ 2'628,87
STATO DI MANUTENZIONE	-€ 22'800,00	€ 18'900,00	-€ 18'300,00
PREZZI CORRETTI	€ 60'140,83	€ 64'059,54	€ 65'359,14
		MQ COMMERCIALI	PREZZO/MQ
VALORE SUBJECT	€ 63'186,50	62,50	€ 1'010,98
VERIFICA	8,67%		

VERIFICA ATTENDIBILITA' DATI OTTENUTI CON LA DIVERGENZA TRA COMP.1 COMP.2 E COMP.3.

$(€ 65'359,14 - € 60'140,83) / € 60'140,83 = 0,08677 = 8,33\% < 67\%$ **ATTENDIBILE**

P.S.: la divergenza assoluta misura la divergenza dei prezzi corretti e si calcola tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo. In letteratura la misura della divergenza dei prezzi corretti deve essere inferiore al 10%.

Stima del valore dell'immobile:

$(€ 65'359,14 + € 60'140,83 + € 64'059,54) / 3 = 63.186,50$ arrotondato a **€ 63.000,00** (valore di mercato dell'unità calcolato con MCA) **(valore di mercato bene urbanisticamente conforme e considerato libero)**

$(€ 65'359,14 + € 60'140,83 + € 64'059,54) / 3 = 63.186,50 \times 0,8 = € 50.400,00$ (valore di mercato dell'unità calcolato con MCA) **(valore di mercato bene urbanisticamente conforme e considerato occupato)**

N.B. Il deprezzamento del 20% è valutato anche in considerazione della congruità del prezzo di affitto concordato.

Considerando il deprezzamento stimato del 15% per la regolarizzazione urbanistica del bene, si considera **un valore aggiornato di € 53.550,00** (bene considerato libero) e di **€ 42.840,00** (bene considerato occupato)

Il valore di mercato (bene libero e urbanisticamente conforme) sopra calcolato risulta congruo anche se confrontato con i valori desunti da bollettini e prezziari ufficiali dei valori immobiliari (Omi, Borsino Immobiliare etc.). Infatti, il costo a mq. risulta di **€ 1.008/mq**; in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, detto valore è in linea con quanto desunto dai prezziari ufficiali.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: FUCECCHIO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	3,2	4,7	L
Box	NORMALE	600	800	L	2,6	3,5	L
Ville Villini	NORMALE	1500	2150	L	4,8	6,9	L

Figura 7 Quotazioni Omi - Agenzia delle Entrate



cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

10. Determinazione del prezzo base d'asta

Prezzo a base d'asta

Tenuto conto delle note differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare, quest'ultimi caratterizzati da tempi di pagamento più rapidi, imposte calcolate sul reale prezzo del bene e non sul valore catastale (normalmente inferiore al valore di mercato) ed in genere maggiore rigidità in tutta la procedura di trasferimento, si ritiene congruo per la determinazione del prezzo a base d'asta una detrazione del 10%.

$\text{€ } 53.550,00 \times 0,9 = \text{€ } 48.195,00$ arrotondato a **€48.000,00 (prezzo a base d'asta bene considerato libero)**

$\text{€ } 42.840,00 \times 0,9 = \text{€ } 38.556,00$ arrotondato a **€38.500,00 (prezzo a base d'asta bene considerato libero)**

11. Appetibilità del bene sul mercato

Appetibilità del bene sul mercato

A seguito di quanto sopra esposto, a causa delle problematiche urbanistiche riscontrate che potrebbero inficiare l'attuale destinazione residenziale del bene, lo stesso risulta non molto appetibile sul mercato pur essendo ubicato in un comune ben collegato con Firenze e Pisa e dotato di posto auto esclusivo.

Prezzo di quota parte del bene indiviso e divisibilità

Il procedimento giudiziario in oggetto riguarda **la quota intera di piena proprietà** del bene immobiliare descritto. L'unità immobiliare, per sua natura, non può essere divisibile.

LOTTO 2: appartamento di civile abitazione



Foto 3- porta d'ingresso a comune all'immobile sito in via Checchi, 35, Fucecchio

12. Identificazione del bene, confini e dati catastali

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Fucecchio, via A. Checchi, 35, piano secondo e terzo, contraddistinta al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al **foglio 61 particella 202, subalterno 505, categoria A/4 di classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 92m² escluse aree scoperte 92m²²⁸, rendita € 359,09.²⁹** intestata a:

²⁸ Il conteggio delle superfici catastali è errato in quanto, probabilmente, è stata conteggiata la superficie della soffitta praticabile come se fosse un vano principale: in realtà avendo altezza inferiore a 1,50 non deve essere computato come superficie catastale.

²⁹ Vedi "all.15_L2_visura-catastale".

CBA
architetture

cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

XXXXXX XXXXXX con sede in Xxxx Xxxxx (XX), p. iva XXXXXXXX,, società in liquidazione, rappresentata dal legale rappresentante pro tempore Xxxxx Xxxx, nato a Xxxxx (XX) il xx/xx/xxzx, cf: XXXXXX, residente in Xxxx (XX), via Xxxxx xx

La planimetria catastale³⁰ in atti dell'unità immobiliare risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi visionati, ad eccezione dell'errata indicazione dell'altezza nei vari ambienti, quali H 295 al piano secondo invece di H 290, H 319 nella camera al piano terzo invece di H 305. Inoltre, il ripostiglio sottoscala è adibito a servizio igienico. Nella planimetria catastale risulta rappresentata una soffitta impraticabile, non accessibile dall'unità immobiliare.

L'identificazione catastale del bene risulta corretta.

La descrizione dei beni è correttamente riportata nell'atto di pignoramento e corrisponde a quanto rilevato dalla documentazione reperita e dagli accertamenti svolti.

13. Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento contro XXXXXX XXXXXX con sede in Xxxx Xxxxx (XX), p. iva XXXXXXXX,, da parte di "Xxxxxx s.r.l.", con sede in Xxxxx, Xxxxxxx n°xx, c.f.: XXXXXX, notificato alla "Xxxxxx Xxxxx." mediante raccomandate inviate il giorno 04/12/2023 alla sede della società in via della Xxxxxx n°XX, XXXX (XX) e all'indirizzo di residenza del legale rappresentante della società, Xxxxx Xxxx, nato a Xxxxx (XX) il xx/xx/xxzx, cf: XXXXXX, residente in Xxxx (XX), via Xxxxx xx. L'atto di pignoramento in riferimento al lotto 2 riguarda i seguenti diritti immobiliari: **"piena proprietà per 1/1 della Xxxxxx Xxxxx: abitazione di tipo popolare in comune di Fucecchio, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 61, part. 202, sub. 505, categoria A/4;"** ed è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa in data 16/01/2024 R.G.913 R.P.645, in virtù dell'atto rep.11368 del 23/12/2023.

14. Estremi dell'atto di provenienza

Alla società "Xxxxxxx Xxxxxxx" i beni in oggetto sono pervenuti, per l'intera proprietà, tramite atto pubblico di compravendita³¹ del 23/12/2011 Rep. 129354/31299 redatto presso il Notaio Dott. Leonardo Ruta con studio in Fucecchio (FI) e registrato in data 05/01/2012 presso l'Agenzia del Territorio di Pisa ai numeri 421/371.

³⁰ Vedi "all.16_L2_planimetria-catastale".

³¹ Vedi "all.28_L1-L2-L3_provenienza".

15. Descrizione del bene

Contesto

L'unità immobiliare in oggetto ad uso residenziale è ubicata in prossimità del centro storico di Fucecchio, in via Arturo Checchi, strada di collegamento tra Piazza Giuseppe Montanelli e Piazza Giovanni Amendola.

L'edificio, di remota costruzione, è composto da quattro piani fuori, con l'ingresso a comune su via A. Checchi. L'appartamento in oggetto si trova al secondo e terzo piano e affaccia solamente sul fronte tergale, prospiciente una corte interna.

Le facciate dell'edificio sono semplicemente intonacate senza alcuna caratteristica di pregio. Il fabbricato ha presumibilmente struttura in muratura portante con copertura a falde inclinate e rivestimento in laterizio.

Il fabbricato è ubicato in posizione centrale rispetto alla città di Fucecchio; a poca distanza si trova il Municipio, Piazza XX Settembre e Piazza G. Montanelli, servizi commerciali e bancari, la Stazione dei Carabinieri.



Figura 8- Foto aerea dell'immobile ad uso residenziale.

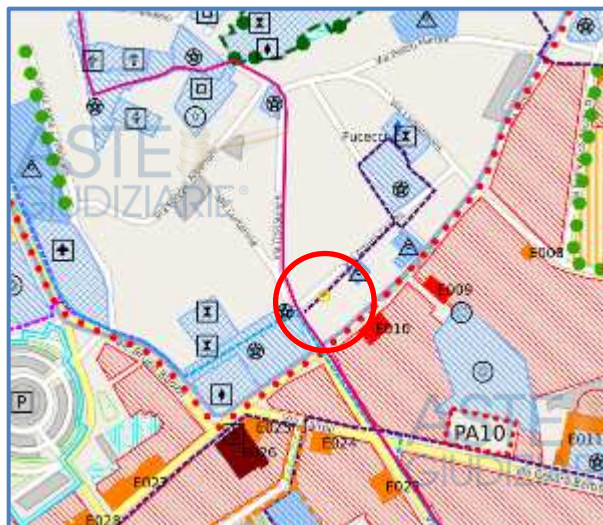
Disciplina del suolo e degli insediamenti (regolamento urbanistico)

Figura 9 - Unità lotto 2: Estratto del Reg. Urbanistico

Il fabbricato dell'unità immobiliare rientra in "A-1.A-Tessuto storico del capoluogo" (art.78 delle NTA).

Unità immobiliari: descrizione, consistenza e finiture³²

L'unità immobiliare in oggetto si trova al secondo e terzo piano di un fabbricato con quattro piani fuori terra, dotato di accesso comune da via A. Checchi, 35, che immette nel vano scala. L'ingresso all'appartamento, posizionato sulla destra rispetto al vano scala, conduce direttamente nel soggiorno. Subito sulla destra della porta d'ingresso si trova la scala che conduce al piano terzo; al di sotto di detta scala è presente un ripostiglio sottoscala, attualmente adibito a servizio igienico.

Attraversando il soggiorno si arriva alla cucina dotata di due finestre, una lungo la parete Sud-Est, l'altra sulla parete Sud-Ovest. Nell'angolo Ovest della cucina si trova la caldaia, nascosta da una armadiatura integrata nel mobile cucina.

Salendo la scala si arriva ad un piccolo disimpegno che separa, sulla sinistra, una camera e frontalmente il servizio igienico. Dalla camera si accede, mediante una porticina nascosta all'interno dell'armadio, ad un altro vano ad uso soffitta. La camera, sottotetto, è dotata di due affacci, uno sul fronte tergale (prospetto Sud-Est), l'altro sul prospetto Sud-Ovest. Dalla planimetria catastale si evince esserci una soffitta non praticabile, adiacente al servizio igienico e alla prima soffitta. Tale spazio non risulta accessibile da nessuna zona dell'appartamento.

³² Vedi "all.14_L2_documentazione-fotografica"

Nel primo pianerottolo delle scale, sulla parete a sinistra, è presente una botola che permette l'ispezione al sottotetto (al di sopra del soggiorno). Sopra detta botola è presente una piccola finestra.

Il servizio igienico è dotato di lavabo, wc con cassetta esterna, bidet e doccia; sulla parete Sud è presente una piccola finestra lucifera.

I pavimenti sono ovunque in piastrelle di cotto, i rivestimenti nel bagno sono in piastrelle di ceramica posate con un'altezza pari a circa 1,20m in prossimità del lavabo, wc e bidet e con un'altezza pari a circa 2,00m nella doccia. Le pareti e i soffitti sono semplicemente intonacati, gli infissi interni ed esterni in legno. Nell'appartamento sono presenti i radiatori e nella camera al terzo piano è presente un impianto di condizionamento. È presente l'impianto citofonico.

Gli impianti, pur risultanti da un esame a vista avere una normale funzionalità, non sono stati testati, né è stata verificata la loro conformità.

Per quanto concerne la consistenza dell'unità immobiliare in oggetto si riporta nella seguente tabella il riepilogo indicativo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla base della planimetria catastale e della documentazione reperita presso l'Ufficio tecnico e l'Ufficio del condono del Comune di Fucecchio, riverificate a campione nel sopralluogo eseguito presso l'abitazione. Il computo della superficie commerciale è stato eseguito in riferimento alla norma UNI 10750 (sostituita dalla UNI en 15733) e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate). La superficie lorda è stata conteggiata comprendendo muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti. Sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel computo si tiene conto della superficie totale dei muri perimetrali fino ad un massimo di 30cm di profondità.

CONTEGGIO INDICATIVO SUPERFICI LORDE COMMERCIALI			
Descrizione	Superficie m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ai fini conteggio S.l.c.
Appartamento P.2°	48,00 m ²	1	48
Appartamento P.3°	27,50 m ²	1	27,50
Soffitta P. 3°	15,00 m ²	0.15	2,25
TOTALE COMPLESSIVO arrotondato			78,00 mq

N.B. La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto la presente stima si intende comunque a corpo e non a misura.



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

Lo stato di manutenzione dell'unità è di buon livello; gli impianti e le dotazioni del bagno, da un esame a vista, risultano essere funzionanti e di installazione piuttosto recente, pur non essendo stati verificati nella loro corretta funzionalità. Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

16. Stato di possesso del bene

La proprietà del bene è interamente intestata a:

XXXXXX XXXXXX con sede in Xxxx Xxxxx (XX), p. iva XXXXXXXX, società in liquidazione, rappresentata dal legale rappresentante pro tempore Xxxxx Xxxx, nato a Xxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, cf: XXXXXXX, residente in Xxxx (XX), via Xxxxx xx.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta abitato dal Sig. Xxxxx Xxxxx e da sua moglie, in base al contratto di locazione stipulato in data 01/12/2023 e registrato, presso l'ufficio dell'“Agenzia delle Entrate - DPPI UT Pontedera”, in data 16/01/2024 con durata dal 01/12/2023 al 30/05/2025, con possibilità di disdetta da comunicare almeno 3 mesi prima del rilascio.³³

Verifica di congruità del canone di locazione

Il canone di locazione risulta di **€7.200,00** per tutto il periodo previsto dal contratto (18 mesi), ovvero pari a €400,00 mensili.

Tale importo si reputa congruo a seguito di una verifica eseguita con i valori OMI, di cui alla tabella seguente; anche applicando l'importo mensile maggiore l'importo ottenuto risulterebbe inferiore al canone mensile previsto dal contratto:

Importo massimo indicato nei valori Omi x superficie appartamento = €4,70 x 78mq =

€366,60 (canone di locazione applicando il coefficiente massimo OMI) < € 400,00

³³ Vedi “all.28_L1-L2-L3_verifica-contratti” e “all.17_L2_locazione”

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: FUCECCHIO

Fascia/zona: Centro (CAPOLUGO)

Codice di zona: 03

Microzona catastale n.0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	3,2	4,7	L
Edi	NORMALE	600	800	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2150	L	4,8	6,8	L

Figura 10_ Tabella Valori OMI relativa ad immobile ubicati nel centro di Fucecchio

17. Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico della parte acquirente

Non è presente alcun condominio.

18. Verifica di formalità o vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirenteDa quanto risulta dall'ispezione ipotecaria³⁴, sui cespiti in oggetto risultano le seguenti formalità:**ISCRIZIONI:**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di "Cassa di Risparmio di San Miniato s.p.a." con sede in San Miniato (PI), cf: 01217600509, redatta da pubblico ufficiale Notaio Ruta Leonardo in data 23/12/2011 Rep. 129355/31300 e iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 05/01/2012 R.P. 49 R.G. 422;
- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Pisa del 31/03/2020 Rep. 635/2020 a favore di "Campani Anselmo srl" con sede in Montopoli in Val D'Arno (PI), cf: 01553840500, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 10/06/2020 R.P. 1376 R.G.8072;

³⁴ Vedi "all.19_L2_ispezione-ipotecaria".

- Ipoteca per concessione amministrativa/ riscossione a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma (RM) cf: 13756881002, derivante da atto pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate- Riscossione del 14/03/2023 Rep. 1964/8723 e iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 15/03/2003 R.P. 681 R.G. 5116.

TRASCRIZIONI:

- Atto di compravendita del 29/12/1999 Rep.237373 presso il Notaio Dott. Andrea Lops, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 19/01/2000 R.P. 515 R.G. 762, da "Tre Assi Immobiliare s.r.l." con sede in Empoli (FI) cf: 04834860480 a "Locat s.p.a." con sede in Bologna (BO), cf: 03648050015;
- Atto di compravendita del 09/11/2007 Rep.342206/23676 presso il Notaio Dott. Andrea Lops, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 21/11/2007 R.P.16359 R.G.27623, da "Locat s.p.a." con sede in Bologna (BO), cf: 03648050015, a "Gaffe s.r.l." con sede in Firenze (FI), cf: 04974050488;
- Atto di compravendita del 23/12/2011 Rep.129354/31299 presso il Notaio Dott. Ruta Leonardo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 05/01/2012 R.P.371 R.G.421, da "Gaffe s.r.l." con sede in Firenze (FI), cf: 04974050488, a XXXXXX XXXXXX con sede in Xxxx Xxxxx (XX), p. iva XXXXXXXX,;
- Verbale di pignoramento immobili a favore di "Xxxxxx srl" con sede a Xxxxx (XX) cf:XXXXXXXX, emesso con atto giudiziario del 23/12/2023 Rep.11368 del Tribunale di Firenze, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 16/01/2024 R.P.645 R.G.913.

Le spese di cancellazione³⁵ a carico della procedura sono indicativamente di € 294,00³⁶ per cancellare il pignoramento, di € 1.594,00³⁷ (su un valore di ipoteca di € 300.000,00) per cancellare l'ipoteca volontaria derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario, di €147,00³⁸ (su un valore di ipoteca di €10.600,00) per cancellare l'ipoteca giudiziale e di €655,38³⁹ (su un valore di ipoteca di €112.276,60) per cancellare l'ipoteca per concessione amministrativa.

³⁵ Le spese indicate andranno riverificate al momento dell'aggiudicazione nelle sedi opportune e sono comunque riferite alla cancellazione dell'ipoteca complessiva, anche se gravante su più beni, e non ripartite sulle singole unità immobiliari.

³⁶ Dato da: imposta fissa di € 200 + € 35 di tassa + € 59 di marche da bollo

³⁷ Dato da: 0,5% del valore di ipoteca + € 35 di tassa + € 59 di marche da bollo

³⁸ Dato da: 0,5% del valore di ipoteca + € 35 di tassa + € 59 di marche da bollo

³⁹ Dato da: 0,5% del valore di ipoteca + € 35 di tassa + € 59 di marche da bollo



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

architetto

www.cristinabardelloni.it

19. Regolarità edilizia e urbanistica

L'immobile in oggetto è un fabbricato costruito in data anteriore all'anno 1967 e anche anteriormente al 1942.

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Fucecchio sull'unità immobiliare in oggetto risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **Autorizzazione edilizia** e successive varianti **pratica n°70/1997** del 03/05/1997 intestata a "Ditta Tre Assi srl" per manutenzione straordinaria;
- **Concessione Edilizia pratica n°465/1999** del 18/07/2016 intestata a "Ditta Tre Assi srl" per modifiche interne.

Da un confronto dello stato attuale dei luoghi con gli elaborati grafici⁴⁰ reperiti nell'ultima pratica edilizia si evince la trasformazione di un ripostiglio sottoscala in servizio igienico. Detto vano, in assenza dei requisiti igienico sanitari (in particolare per le altezze esigue), dovrà essere riportato allo stato legittimato mediante lo smontaggio e l'accecamento dei sanitari presenti. Si prevede una spesa indicativa di € **2.000,00**.

20. Valore dell'immobile

Criteri estimativi

Il criterio di stima è il **valore di mercato** che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato:

"l'ammontare stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

⁴⁰ Vedi "all.18_L2_stato-legittimo_Conc.Ed.465-1999".

“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...” si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all'acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale.

Il venditore è motivato a vendere l'immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un'adeguata attività di marketing;

“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti ...”

fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un calore speciale;

“...dopo un'adeguata attività di marketing...” significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti.

“... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza...” presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento.

“... e senza alcuna costrizione.” Stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del

mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Assunzioni ed eventuali condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Selezione e raccolta dati per l'analisi preliminare

Analisi del mercato

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione.



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. **Il segmento di mercato è formato da unità immobiliari a destinazione residenziale, in edifici di remota realizzazione, ubicati nel centro storico di Fucecchio con categoria catastale A/3 e A/4.**

Nel segmento di mercato sono stati rilevati dei comparabili identificati per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono noti i prezzi di mercato. Sono state ricercate compravendite avvenute recentemente. Sono state trovate compravendite con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Dati di confronto, analisi del mercato e ricerca comparabili

Il campione di dati immobiliari, acquistati da operatori professionali, è costituito da tre appartamenti ubicati in edifici di remota realizzazione con tipologia tipo terratetto o piccolo condominio, siti in prossimità del bene oggetto di stima, con categoria catastale A/3 e A/4.

Applicazione dei procedimenti di valutazione

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il **market comparison approach (MCA)**, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata

esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.
È stato effettuato dal valutatore una verifica in loco per il calcolo della SEL.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc)
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (rampe, balconi, terrazzi ed aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

TABELLA DEI DATI				
PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI			SUBJECT
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	
IDENTIFICATIVO	Via Checchi, 13	Via Nelli 21	Via Matteotti 33	Via Checchi 35
PREZZO	€ 60'000,00	€ 65'000,00	€ 85'000,00	?
DATA (MESE)	1	12	15	0
SUP. PRINCIPALE	80,00	63,00	61,00	76,00
SUP. BALCONE	12,00	15,00	3,00	0,00
SUP. VANI SOFFITTA	40,00	22,00	0,00	0,00
SUP. SOFFITTA<1,80	0,00	80,00	22,00	15,00
SUP. POSTO AUTO	0,00	0,00	0,00	0,00
SERVIZI IGIENICI	1	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	1	2	2	2
STATO DI MANUTENZIONE	1	1	3	3
SUP. COMMERCIALE	111,00	94,15	68,25	78,25



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

Analisi del Segmento di Mercato

Analisi del Segmento di Mercato	
Indice e informazione	
Andamento del mercato immobiliare saggio variazione annuale dei prezzi rivalutazione (diminuzione) = -	0,00 %
Rapporto mercantile balcone o terrazza/SUL	25%
p(LIV)/PRZ	3%
Costo servizio igienico a nuovo (Euro)	10'000,00
- vetustà media del servizio subject (anni)	10
- vita utile servizio igienico (anni)	25
Costo unitario intervento manutenzione per portare da minimo a massimo (€/mq.)	1'200,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI:

- **Data (mese):** il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali. È stato riscontrato un saggio immutato, calcolato confrontando la variazione dei valori OMI per edifici simili nella stessa zona.
- **Superficie principale (SUP):** il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale. Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità. In questo modo si può evitare con un artificio pratico la stima del rapporto di posizione.
- **Sup. Balconi/terrazze:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile.
- **Sup. Soffitta:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile.
- **Sup. Soffitta con altezza max inferiore a 1,80 m:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile.
- **Servizi igienici:** il prezzo marginale è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato; il costo di ricostruzione è nuovo pari a 10.000 euro, la vita economica in media è posta pari a 10 anni essendo l'età effettiva pari a 25 anni, il prezzo marginale si calcola secondo il deprezzamento lineare.
- **Livello di piano:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile
- **Stato di manutenzione:** il prezzo marginale è posto pari al costo di intervento al mq per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori, considerando una scala da 0 a 3 dove 0= mediocre; 1= sufficiente; 2=buono; 3= ottimo. Lo stato di manutenzione dei comparabili, per quanto possibile, è



cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

stato desunto dall'iter delle pratiche edilizie riscontrato sui contratti di compravendita, o in via prudenziale, considerando uno stato sufficiente.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
PREZZO MARGINALE	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
PREZZO MARG. DATA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PREZZO MARG. SUP. PRINC.	€ 540,54	€ 690,39	€ 1'245,42
PREZZO MARGINALE SUP. PRINC.	€ 540,54	€ 540,54	€ 540,54
PREZZO MARGINALE SUP. BALCONI	€ 135,14	€ 135,14	€ 135,14
PREZZO MARGINALE SUP. VANI ACCESSORI	€ 378,38	€ 378,38	€ 378,38
PREZZO MARGINALE SUP. VANI ALTEZZA > 1,8 M	€ 81,08	€ 81,08	€ 81,08
PREZZO MARGINALE SERVIZIO	€ 6'000,00	€ 6'000,00	€ 6'000,00
PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO	-€ 1'800,00	-€ 2'010,31	-€ 2'628,87
PREZZO MARGINALE MANUTENZIONE	€ 96'000,00	€ 75'600,00	€ 73'200,00

TABELLA DI COMPARAZIONE			
PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
PREZZO TOTALE	€ 60'000,00	€ 65'000,00	€ 85'000,00
DATA (MESE)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. PRINCIPALE	-€ 2'162,16	€ 7'027,03	€ 8'108,11
SUP. BALCONE	-€ 1'621,62	-€ 2'027,03	-€ 405,41
SUP. SOFFITA	-€ 15'135,14	-€ 8'324,32	€ 0,00
SUP. SOFFITTA < 180 CM	€ 1'216,22	-€ 5'270,27	-€ 567,57
SERVIZI IGIENICI	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

LIVELLO DI PIANO	-€ 1'800,00	€ 0,00	€ 0,00
STATO DI MANUTENZIONE	€ 48'000,00	€ 37'800,00	€ 0,00

PREZZI CORRETTI	€ 88'497,30	€ 94'205,41	€ 90'405,41
-----------------	-------------	-------------	-------------

		MQ	
		COMMERCIALI	PREZZO/MQ
VALORE SUBJECT	€ 91'036,04	78,25	€ 1'163,40
VERIFICA		6%	

VERIFICA ATTENDIBILITA' DATI OTTENUTI CON LA DIVERGENZA TRA COMP 1 COMP.2 E COMP.3.

$(€ 94'205,41 - € 88'497,30) / € 88'497,30 = 0,0645 = 6,4\% < 10\%$ **ATTENDIBILE**

P.S.: la divergenza assoluta misura la divergenza dei prezzi corretti e si calcola tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo. In letteratura la misura della divergenza dei prezzi corretti deve essere inferiore al 10%.

Stima del valore dell'immobile:

$(€ 94'205,41 + € 88'497,30 + € 90'405,41) / 3 = 91.036,04$ arrotondato a **€ 91.000,00** (valore di mercato dell'unità calcolato con MCA) (**valore di mercato bene urbanisticamente conforme e considerato libero**)

$(€ 94'205,41 + € 88'497,30 + € 90'405,41) / 3 = 91.036,04 \times 0.8 = 72.828,83$ arrotondato a **€ 73.000,00** (valore di mercato dell'unità calcolato con MCA) (**valore di mercato bene urbanisticamente conforme e considerato occupato**)

N.B. Il deprezzamento del 20% è valutato anche in considerazione della congruità del prezzo di affitto concordato.

Considerando l'importo stimato di € 2.000,00 per la regolarizzazione urbanistica del bene, si considera **un valore aggiornato di € 89.000,00 (bene considerato libero) e di € 73.000,00 (bene considerato occupato)**

Il valore di mercato (bene libero e urbanisticamente conforme) così calcolato risulta congruo anche se confrontato con i valori desunti da bollettini e prezziari ufficiali dei valori immobiliari (Omi, Borsino Immobiliare etc.). Infatti, il costo a mq. risulta di **€ 1.166/mq**; in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, detto valore è in linea con quanto desunto dai prezziari ufficiali.



cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

Abitazioni in stabili di 1ª fascia		
Quotazioni di appalti in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 1.060	Valore medio Euro 1.358	Valore massimo Euro 1.656

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appalti in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 921	Valore medio Euro 1.179	Valore massimo Euro 1.437

Abitazioni in stabili di 2ª fascia		
Quotazioni di appalti in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 804	Valore medio Euro 989	Valore massimo Euro 1.173

Figura 11 - Quotazioni Borsino Immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE
Comune: FUCECCHIO
Fascia/zona: Centrale (CAPOLUOGO)
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	3,2	4,7	L
Bor	NORMALE	600	800	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2150	L	4,8	6,8	L

Figura 12 - Tabella Valori OMI relativa ad immobili ubicati nel centro di Fucecchio

21. Determinazione del prezzo base d'asta

Prezzo a base d'asta

Tenuto conto delle note differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare, quest'ultimi caratterizzati da tempi di pagamento più rapidi, imposte calcolate sul reale prezzo del bene e non sul valore catastale (normalmente inferiore al valore di mercato) ed in genere maggiore rigidità in tutta la procedura di trasferimento, si ritiene congruo per la determinazione del prezzo a base d'asta una detrazione del 10%.

CBA
architetture

cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

$\text{€ } 89.000,00 \times 0,9 = \text{€ } 80.100,00$ arrotondato a **€80.000,00 (prezzo a base d'asta bene considerato libero)**

$\text{€ } 73.000,00 \times 0,9 = \text{€ } 65.700,00$ arrotondato a **€66.000,00 (prezzo a base d'asta bene considerato occupato)**

22. Appetibilità del bene sul mercato

Appetibilità del bene sul mercato

Il bene risulta ordinariamente appetibile sul mercato in quanto ubicato in un comune medio piccolo ma comunque ben collegato con città come Firenze e Pisa; trovandosi nel centro storico del paese ha accessibilità e parcheggio ridotti.

Prezzo di quota parte del bene indiviso e divisibilità

Il procedimento giudiziario in oggetto riguarda **la quota intera di piena proprietà** del bene immobiliare descritto. L'unità immobiliare, per sua natura, non può essere divisibile.

LOTTO 3: posto auto

23. Identificazione del bene, confini e dati catastali



Foto 4- Posto auto sito in via C. Battisti snc, Fucecchio

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso posto auto sita in Fucecchio, via C. Battisti snc, piano seminterrato, contraddistinta al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al **foglio 61 particella 338, subalterno 582, categoria C/6 di classe 5, consistenza 15m², superficie catastale 15m², rendita € 45,71;**⁴¹

intestata a:

- **XXXXXX XXXXXX** con sede in Xxxx Xxxxx (XX), p. iva XXXXXXXX, società in liquidazione, rappresentata dal legale rappresentante pro tempore Xxxxx Xxxx, nato a Xxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, cf: XXXXXXX, residente in Xxxx (XX), via Xxxxx xx

La planimetria catastale⁴² in atti dell'unità immobiliare risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi visionati.

La descrizione dei beni è correttamente riportata nell'atto di pignoramento e corrisponde a quanto rilevato dalla documentazione reperita e dagli accertamenti svolti.

⁴¹ Vedi "all.22_L3_visura-catastale".

⁴² Vedi "all.23_L3_planimetria-catastale".

24. Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento contro XXXXXX XXXXXX con sede in Xxxx Xxxxx (XX), p. iva XXXXXXXX,, da parte di "Xxxxxx s.r.l.", con sede in Xxxxxx, Xxxxxxx n°xx, c.f.: XXXXXXXX, notificato alla "Xxxxxx Xxxxx." mediante raccomandate inviate il giorno 04/12/2023 alla sede della società in via Xxxxx n°xx, Xxxx (XX) e all'indirizzo di residenza del legale rappresentante della società, Xxxxx Xxxx, nato a Xxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, cf: XXXXXXXX, residente in Xxxx (XX), via Xxxxx xx n°128. L'atto di pignoramento riguarda i seguenti diritti immobiliari: **"piena proprietà per 1/1 della Xxxxxx Xxxxxx: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in comune di Fucecchio, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 61, part. 338, sub. 582, categoria C/6;"** ed è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa in data 16/01/2024 R.G.913 R.P.645, in virtù dell'atto rep.11368 del 23/12/2023.

25. Estremi dell'atto di provenienza

Alla società "Xxxxxx Xxxxxx i beni in oggetto sono pervenuti, per l'intera proprietà, tramite atto pubblico di compravendita⁴³ del 23/12/2011 Rep. 129354/31299 redatto presso il Notaio Dott. Leonardo Ruta con studio in Fucecchio (FI) e registrato in data 05/01/2012 presso l'Agenzia del Territorio di Pisa ai numeri 421/371.

26. Descrizione del bene

Contesto

L'unità immobiliare ad uso posto auto è sita lungo via C. Battisti, strada di ingresso della città.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato ed è stato oggetto di una riqualificazione funzionale all'inizio degli anni 2000.

Il posto auto si trova pertanto in posizione centrale rispetto alla città di Fucecchio; a poca distanza si trova il Municipio, Piazza XX Settembre e Piazza G. Montanelli, servizi commerciali e bancari, la Stazione dei Carabinieri.



Figura 13 Foto aerea dell'immobile ad uso residenziale.

⁴³ Vedi "all.28_L1-L2-L3_provenienza".

Disciplina del suolo e degli insediamenti (regolamento urbanistico)

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è identificato come "G1.4-Parcheggi" (art.148 delle NTA).

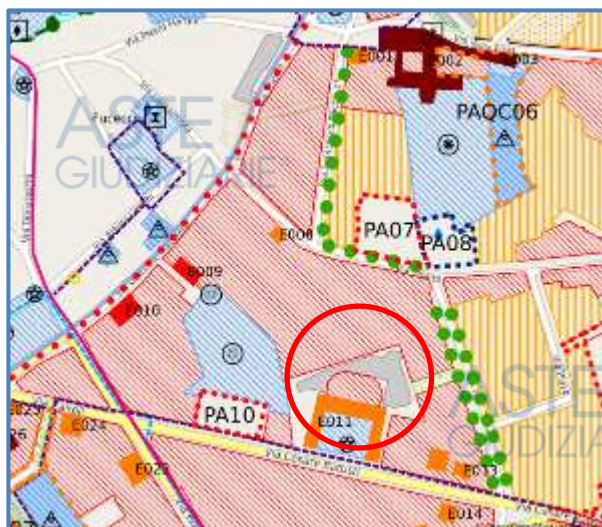


Figura 14_Unità 1_B: Estratto del Reg. Urbanistico

Unità immobiliari: descrizione, consistenza e finiture⁴⁴

L'unità immobiliare in oggetto è un posto auto ubicato all'interno di una autorimessa collettiva al piano seminterrato di un più grande fabbricato sito in via C. Battisti snc. L'ingresso a tale autorimessa è ubicato in un ramo laterale di via C. Battisti ed è corredato da sbarra elettrica telecomandata e rampa di accesso che conduce al piano seminterrato. Il posto auto in oggetto, numerato con il numero 39, si trova in posizione centrale, a sinistra rispetto al senso di marcia, e più precisamente il quarto a partire dall'ultimo posto auto, della seconda fila, verso Est (lato opposto rispetto all'ingresso carrabile). Il posto è contraddistinto dalla presenza di un pilastro all'interno del perimetro, sull'angolo Nord-Est.

Sul lato Nord della rimessa si trova la rampa di uscita, corredata sempre da sbarra di accesso telecomandata, che immette in un'area destinata a parcheggio esterna, soprastante la stessa autorimessa; sul lato est è ubicato l'accesso pedonale mediante scala a chiocciola. All'interno dell'autorimessa sono presenti anche alcuni ascensori di collegamento con l'edificio presente ai piani superiori.

La struttura portante è in pilastri e travi in cemento armato, lasciati a vista o semplicemente tinteggiati; la pavimentazione è in pavimento industriale. Sul soffitto si riscontrano tracce di vecchie infiltrazioni e un diffuso degrado della tinteggiatura.

⁴⁴ Vedi "all.21_L3_documentazione-fotografica"

Per quanto concerne la consistenza dell'unità immobiliare in oggetto si riporta nella seguente tabella il riepilogo indicativo delle superfici lorde vendibili calcolate sulla base della planimetria catastale e della documentazione reperita presso l'Ufficio tecnico e l'Ufficio del condono del Comune di Fucecchio, riverificate a campione nel sopralluogo eseguito presso l'abitazione. Il computo della superficie commerciale è stato eseguito in riferimento alla norma UNI 10750 (sostituita dalla UNI en 15733) e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate). La superficie lorda è stata conteggiata comprendendo muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti. Sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel computo si tiene conto della superficie totale dei muri perimetrali fino ad un massimo di 30cm di profondità.

CONTEGGIO INDICATIVO SUPERFICI LORDE COMMERCIALI

Descrizione	Superficie m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ai fini conteggio S.l.c.
Posto auto	14 m ²	1	14
TOTALE COMPLESSIVO arrotondato			14,00 mq

N.B. La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto la presente stima si intende comunque a corpo e non a misura.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'unità e di livello medio basso, con tracce di infiltrazioni sul soffitto e degrado diffuso della tinteggiatura. Non è stato possibile verificare il funzionamento delle sbarre elettriche di entrata e di uscita.

27. Stato di possesso del bene

La proprietà del bene è interamente intestata a:

XXXXXX XXXXXX con sede in Xxxx Xxxxx (XX), p. iva XXXXXXXX, società in liquidazione, rappresentata dal legale rappresentante pro tempore Xxxxx Xxxx, nato a Xxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, cf: XXXXXX, residente in Xxxx (XX), via Xxxxx xx.

Non risultano stipulati contratti di locazione né di comodato.⁴⁵

⁴⁵ Vedi "all.28_L1-L2-L3_verifica-contratti"

28. Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico della parte acquirente

È stata verificata, presso lo studio di amministrazione condominiale, Studio Immobiliare Etruria s.a.s.⁴⁶, la situazione contabile delle spese condominiali a carico dell'unità oggetto di stima. Di seguito si riporta quanto comunicato:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: *ogni anno l'importo è diverso, indicativamente però la spesa è di circa € 150. Per l'anno in corso è di € 140,71;*
- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: *non ci sono spese deliberate di particolare entità;*
- l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *l'ultimo versamento è stato fatto nel 2023 (bilancio 2022-2023), pertanto **la quota da pagare degli anni precedenti è di € 104,15;***
- l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: *non ci sono procedure in corso da parte del condominio nei confronti del condomino;*
- l'ammontare della quota millesimale dell'unità immobiliare: *12,94 millesimi nella tabella A di proprietà generale.*

29. Verifica di formalità o vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Da quanto risulta dall'ispezione ipotecaria⁴⁷, sui cespiti in oggetto risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di "Cassa di Risparmio di San Miniato s.p.a." con sede in San Miniato (PI), cf: 01217600509, redatta da pubblico ufficiale Notaio Ruta Leonardo in data 23/12/2011 Rep. 129355/31300 e iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 05/01/2012 R.P. 49 R.G. 422;
- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Pisa del 31/03/2020 Rep. 635/2020 a favore di "Xxxxx Xxxx srl" con sede in Montopoli in Val D'Arno (PI), cf: 01553840500, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 10/06/2020 R.P. 1376 R.G.8072;

⁴⁶ Vedi "all.24_L3_risposta-amministratore". I valori indicati nella risposta dell'amministratore vanno suddivisi in quota parte, indicativamente corrispondente alla metà, in quanto riferiti a due posti auto distinti.

⁴⁷ Vedi "all.26_L3_ispezione-ipotecaria"

- Ipoteca per concessione amministrativa/ riscossione a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma (RM) cf: 13756881002, derivante da atto pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate- Riscossione del 14/03/2023 Rep. 1964/8723 e iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 15/03/2003 R.P. 681 R.G. 5116.

TRASCRIZIONI:

- Atto di compravendita del 16/04/2002 Rep.94785 redatto presso il Notaio Dott. Leonardo Ruta, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 20/04/2002 R.P.5172 R.G.7566, dal Sig. Cosimo Coppolaro, nato a Tocco Caudio (BN) il 23/09/1957, cf: CPPCSM57P23L185J,8 a "Gaffe s.r.l." con sede in Firenze (FI), cf: 04974050488;
- Atto di compravendita del 23/12/2011 Rep.129354/31299 redatto presso il Notaio Dott. Ruta Leonardo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 05/01/2012 R.P.371 R.G.421, da "Gaffe s.r.l." con sede in Firenze (FI), cf: 04974050488, a XXXXXX XXXXXX con sede in Xxxx Xxxxx (XX), p. iva XXXXXXXX,;
- Verbale di pignoramento immobili a favore di "Xxxxxx srl" con sede a Xxxxxx (XX) cf: Xxxxxx, emesso con atto giudiziario del 23/12/2023 Rep.11368 del Tribunale di Firenze, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 16/01/2024 R.P.645 R.G.913.

Le spese di cancellazione⁴⁸ a carico della procedura sono indicativamente di € 294,00⁴⁹ per cancellare il pignoramento, di € 1.594,00⁵⁰ (su un valore di ipoteca di € 300.000,00) per cancellare l'ipoteca volontaria derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario, di €147,00⁵¹ (su un valore di ipoteca di €10.600,00) per cancellare l'ipoteca giudiziale e di €655,38⁵² (su un valore di ipoteca di €112.276,60) per cancellare l'ipoteca per concessione amministrativa.

30.Regolarità edilizia e urbanistica

L'edificio, di cui l'unità in oggetto fa parte, è un fabbricato che è stato interessato da un piano di recupero nel 1994. Antecedentemente a tale data risultava essere un Consorzio agrario.

⁴⁸ Le spese indicate andranno riverificate al momento dell'aggiudicazione nelle sedi opportune e sono comunque riferite alla cancellazione dell'ipoteca complessiva, anche se gravante su più beni, e non ripartite sulle singole unità immobiliari.

⁴⁹ Dato da: imposta fissa di € 200 + € 35 di tassa + € 59 di marche da bollo

⁵⁰ Dato da: 0,5% del valore di ipoteca + € 35 di tassa + € 59 di marche da bollo

⁵¹ Dato da: 0,5% del valore di ipoteca + € 35 di tassa + € 59 di marche da bollo

⁵² Dato da: 0,5% del valore di ipoteca + € 35 di tassa + € 59 di marche da bollo



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Fucecchio sull'unità immobiliare in oggetto risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- **Piano di recupero, pratica n°289/1994** e successive varianti **pratica n°390/1994**, intestate a "Ditta Coppolaro Cosimo";
- **Piano di recupero, pratica n°220/2003**, rinnovo del piano e successiva variante della pratica n°289/1994, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Lo stato dichiarato nell'ultima pratica edilizia⁵³ dell'unità immobiliare risulta conforme allo stato dei luoghi.

31. Valore dell'immobile

Criteri estimativi

Il criterio di stima è il **valore di mercato** che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato:

"l'ammontare stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

"...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

⁵³ Vedi "all.25_ L3 stato legittimo piano di recupero"



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

architetto

www.cristinabardelloni.it

"...tra un acquirente..." si riferisce al soggetto motivato all'acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

"...un venditore..." non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale.

Il venditore è motivato a vendere l'immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un'adeguata attività di marketing;

"...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti ..."

fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituente un calore speciale;

"...dopo un'adeguata attività di marketing..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti.

"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza..." presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento.

"... e senza alcuna costrizione." Stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Assunzioni ed eventuali condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Selezione e raccolta dati per l'analisi preliminare

Analisi del mercato

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione.

La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. **Il segmento di mercato è formato da box o posti auto ubicati nel centro storico di Fucecchio con categoria catastale C/6.**

Non sono state trovate compravendite con caratteristiche similari al bene oggetto di stima pertanto verrà applicato una metodologia di stima parametrica sulla base di quanto reperito dai borsini immobiliari.



cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

Stima del valore dell'immobile:

(€ 500,00 x 14 mq) = **€ 7.000,00** (valore di mercato dell'unità).

L'importo così calcolato risulta congruo se confrontato con i valori desunti da bollettini e prezziari ufficiali dei valori immobiliari (Omi, Borsino Immobiliare etc.).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: FUCECCHIO

Frazione/zone: Centro (APRUDG4)

Codice di zona: 101

Microzona catastale n. 10

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	3,2	4,7	L
Box	NORMALE	600	800	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2150	L	4,8	6,8	L

Figura 15 _Tabella Valori OMI relativa a box ubicati nel centro di Fucecchio

Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo

Euro **565**

Valore medio

Euro **715**

Valore massimo

Euro **865**

Posti auto coperti

Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo

Euro **396**

Valore medio

Euro **480**

Valore massimo

Euro **564**

Posti auto scoperti

Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo

Euro **241**

Valore medio

Euro **295**

Valore massimo

Euro **348**

Figura 16 _Tabella Borsino Immobiliare posti auto ubicati nel centro di Fucecchio

32. Determinazione del prezzo base d'asta

Prezzo a base d'asta

Tenuto conto delle note differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare, quest'ultimi caratterizzati da tempi di pagamento più rapidi, imposte calcolate sul reale prezzo del bene e non sul valore catastale (normalmente inferiore al valore di mercato) ed in genere maggiore rigidità in tutta la procedura di trasferimento, si ritiene congruo per la determinazione del prezzo a base d'asta una detrazione del 10%.

€ 7.000 x 0,9 = € 6.300,00 arrotondato a €6.500,00 (prezzo a base d'asta bene considerato libero)

33. Appetibilità del bene sul mercato

Appetibilità del bene sul mercato

Il bene risulta mediamente appetibile sul mercato in quanto ubicato a poca distanza dal centro storico del paese, con accessibilità e parcheggi ridotti.

Prezzo di quota parte del bene indiviso e divisibilità

Il procedimento giudiziario in oggetto riguarda la **quota intera di piena proprietà** del bene immobiliare descritto. L'unità immobiliare, per sua natura, non può essere divisibile.

34. Riepilogo in caso di più lotti

Trattasi di **3 lotti distinti**. Poiché l'esecutato risulta essere società costruttrice⁵⁴, essendo trascorsi più di 5 anni dalla realizzazione o dalla ristrutturazione dell'immobile è opzione dell'esecutato chiedere o meno applicazione iva tramite richiesta ufficiale.

35. Tabella riepilogativa come da schema fornito

Vedi allegato 1

Firenze, li 24 ottobre 2024

In fede
L'esperta estimatrice

⁵⁴ Vedi allegato 29

CBA
architetture

cristina bardelloni architetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it

ASTE
GIUDIZIARIE®
ALLEGATI:

- 1) Lotto 1: tabella riepilogativa
- 2) Lotto 1: documentazione fotografica interna con punti di ripresa
- 3) Lotto 1_A: visura catastale appartamento
- 4) Lotto 1_B: visura catastale posto auto
- 5) Lotto 1_A: planimetria catastale appartamento
- 6) Lotto 1_B: planimetria catastale posto auto
- ~~7) Lotto 1_A: contratto locazione appartamento~~
- ~~8) Lotto 1_B: risposta amministratore~~
- ~~9) Lotto 1_A: stato legittimo SCIA n°133/2016~~
- ~~10) Lotto 1_B: stato legittimo piano di recupero~~
- ~~11) Lotto 1_A: ispezione ipotecaria~~
- ~~12) Lotto 1_B: ispezione ipotecaria~~
- 13) Lotto 2: tabella riepilogativa
- 14) Lotto 2: documentazione fotografica interna con punti di ripresa
- 15) Lotto 2: visura catastale
- 16) Lotto 2: planimetria catastale
- ~~17) Lotto 2: contratto locazione~~
- ~~18) Lotto 2: stato legittimo Conc. Ed. n°465/1999~~
- ~~19) Lotto 2: ispezione ipotecaria~~
- 20) Lotto 3: tabella riepilogativa
- 21) Lotto 3: documentazione fotografica interna con punti di ripresa
- 22) Lotto 3: visura catastale
- 23) Lotto 3: planimetria catastale
- ~~24) Lotto 3: risposta amministratore~~
- ~~25) Lotto 3: stato legittimo piano di recupero~~
- ~~26) Lotto 3: ispezione ipotecaria~~
- ~~27) Lotto 1 2 3: atto di provenienza~~
- ~~28) Lotto 1 2 3: verifica contratti di locazione e comodato~~
- ~~29) Lotto 1 2 3: visura camerale esecutato~~

In fede

L'Esperta estimatrice nominata dal Giudice

Arch. Cristina Bardelloni

ASTE
GIUDIZIARIE®

CBA
architetture

cristinabardelloniarchitetto
via g.c.vanini 9 50129 firenze tel-fax.055/488158 339/8631515
brdcst64d51c773r pi. 04724300480 cristina@bardelloni.it

www.cristinabardelloni.it