

TIZIANO PUCCI  
ARCHITETTO

# SECONDA INTEGRAZIONE

Il sottoscritto Arch Tiziano PUCCI, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Firenze al n° 3560, con studio tecnico in Empoli, via Giulio Masini 80, c.f. PCCTZN60H18D403G, nominato nelle proc.es. n° 539/2007 R.G.ES. (promosso da CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE spa) davanti al g.e. Dott.ssa Lucia SCHIARETTI del Tribunale di Firenze quale CTU per la stima dei beni pignorati di proprietà dei Sig.ri \_\_\_\_\_, c.f.

e

c.f. \_\_\_\_\_

siti nel Comune di FUCECCHIO,

INTEGRA

la Perizia Tecnica originaria di stima immobiliare per OTTO LOTTI con le risposte alle richieste effettuate in udienza del 17 ottobre 2013

Relativamente ai quesiti posti si fa presente

Pertanto la sottoscritta CTU fornisce risposte ai quesiti elencati nel provvedimento allegato all'accettazione dell'incarico.

Il CTU, viste le informazioni acquisite, documentazioni fotografiche, planimetrie, etc, non ha ritenuto opportuno effettuare ulteriore sopralluogo ma effettuare attività di ricerca presso agenti immobiliari di zona, circa il corretto valore di mercato.

E' valutazione di questo perito che anche gli altri lotti dovrebbero essere oggetto di rivalutazione.

Da tale indagine ne è scaturito quanto segue:

empoli via salaiola 145/a  
057174697  
0571073169  
[www.tizianopucciarchitetto.it](http://www.tizianopucciarchitetto.it)  
[studio@tizianopucciarchitetto.it](mailto:studio@tizianopucciarchitetto.it)



**LOTTO 01**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 539/2007**

**1-PREMESSA**

Si allega contratto di locazione (all 01)

**1-IDENTIFICAZIONE BENI**

I beni pignorati ubicati in **FUCECCHIO loc. Ponte a Cappiano via della Palagina** formano un lotto AUTONOMO ED INDIPENDENTE costituito dall'unità con destinazione RESIDENZIALE che si sviluppa fra piano terra e primo con accesso da detta via .

Dalla visura catastale sintetica per immobile effettuata dal sottoscritto CTU in data 10 giugno 2011 sull'intera proprietà, risultano i seguenti identificativi catastali:

**foglio di mappa 48,**

**part.lla 49, sub 5 cat.A3, classe 2 vani 4,5 , rendita euro 302,13**

**part.lla 50, sub 4**

**via della Palagina 4 T-1;**

**2-CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Si allega copia scrittura privata di locazione stipulata in data 01 agosto 1999 e registrata in San Miniato al n 1969 serie 3 il 16 agosto 1999



## **LOTTO 03**

### ***ESECUZIONE IMMOBILIARE 539/2007***

#### ***1-PREMESSA***

Tale immobile risulta **CONFORMEMENTE DESCRITTO** sia nella perizia originaria che nella integrazione in quanto è composto da DUE PIANI, come di seguito nuovamente descritto.

Tale immobile va comunque inquadrato insieme al LOTTO 05 in quanto, come già precedentemente descritto, il valore va visto solo in funzione di una unione ed eventuale ristrutturazione per cambio di destinazione.

Stante lo stato del mercato immobiliare il valore attuale per le singole unità è pressochè inesistente.

#### ***1-IDENTIFICAZIONE BENI***

I beni pignorati ubicati in **FUCECCHIO loc. IL CASTELLUCCIO** con accesso diretto da **via Colombo** tramite strada a comune formano una porzione di piu' ampio fabbricato costituito dall'unità con destinazione ex Agricola che si sviluppa su due piani terra con accesso da corte comune

Dalla visura catastale sintetica per immobile effettuata dal sottoscritto CTU in data 25 luglio 2011 sull'intera proprietà, risultano i seguenti identificativi catastali:

**foglio di mappa 54,**

**part.lla 21, cat.C6, classe 4 mq 68 , rendita euro 175,60**

**part.lla 22, sub 3**

**prov di val di nievole;**

La planimetria catastale risultante da visura risulta non conforme a

TIZIANO PUCCI  
ARCHITETTO

causa di una diversa distribuzione per cui il Perito ha provveduto  
(come da autorizzazione in data 26 aprile 2011) a redigere denuncia  
di variazione in data 16 09 2011 prot di accettazione FIO254424.

L'immobile viene ad assumere la seguente identificazione:

**foglio di mappa 54,**

**part.lla 21, cat.C6, classe 5 mq 118 , rendita euro 359,56**

 ASTALEGALE.NET

empoli via salaiola 145/a  
057174697  
0571073169  
[www.tizianopucciarchitetto.it](http://www.tizianopucciarchitetto.it)  
[studio@tizianopucciarchitetto.it](mailto:studio@tizianopucciarchitetto.it)

part.lla 22, sub 3

**prov di val di nievole T-1;**



### **2-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Caratteristiche intrinseche: Si tratta di un'unità immobiliare con accesso diretto dalla corte comune alla quale si accede da via Samo composta da:

**piano terra**

**Due ampi vani oltre a ripostiglio**

Il pavimento e' in terra battuta e le pareti sono in parte intonacate ed in parte no.

**piano primo**

**Due ampi vani con accesso tramite botola interna**

Il pavimento e' in cotto ma molto sconnesso.

Le pareti sono in parte intonacate ed in parte no.

La struttura dell'edificio e' del tipo in muratura portante

Vi sono infissi esterni in legno ormai vecchi e fatiscenti.

Trattasi di vecchi infissi con scarsa manutenzione non rispondenti alla Normativa vigente.

Non sono presenti impianti sia idraulici, che elettrici.

Non e' presente impianto di riscaldamento

Caratteristiche estrinseche: La zona nella quale l'unità si trova è una località agricola tra il capoluogo e la frazione di Ponte a Cappiano in fronte alla zona industriale.

### **3-REGOLARITA' URBANISTICA**

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e dopo tale data non sono stati riscontrati presso la

Pubblica Amministrazione atti relativi ad interventi edilizi.

*Non e' presente la documentazione energetica.*

I beni risultano quindi urbanisticamente regolari

#### **4-VALORE IMMOBILE**

##### a) il valore di MERCATO

La presente perizia estimativa, ha per scopo principale la ricerca del più probabile "valore di mercato" dell'immobile in oggetto, nella realtà del mercato immobiliare nell'ambito del Comune di Fucecchio e nel caso specifico nella zona compresa tra il capoluogo e PONTE A CAPPIANO

**La zona, in fregio alla zona industriale, oltre che per le ragioni elencate nella valutazione del lotto 1, ha subito un calo della richiesta commerciale per cui anche le valutazioni sono andate di pari passo.**

##### **Valori unitari adottati**

Per la valutazione del complesso descritto si procede con stima diretta in base ai prezzi di mercato nella zona, tenendo presenti le caratteristiche costruttive e le rifiniture, la consistenza, l'ubicazione, la dotazione impiantistica, lo stato d'uso e manutenzione e la possibilità di adattamento ad altri eventuali usi.

Ai fini valutativi la consistenza si può riepilogare come segue:

La COMMERCIALIZZABILITA', considerando la zona, la consistenza e le caratteristiche specifiche di destinazione e di collocazione, può considerarsi **SCARSA** pur inserita in un contesto di ristrutturazione e cambio di destinazione.

Solo un intervento unitario potrebbe riqualificare l'intera area e contestualmente portare ad una valutazione maggiore.

Alla data di queste note l'Amministrazione comunale sta portando

**TIZIANO PUCCI**  
ARCHITETTO

avanti la redazione del Regolamento Urbanistico.

Un'attenzione a questo procedimento potrebbe portare ad una riqualificazione urbanistica, prima, ed poi ad una riqualificazione edilizia, con la sollecitazione di Norme specifiche per questi tipi immobiliari

L'immobile ha una Superficie Utile (S.U.) pari a

Piano terra/primo

Mq 118.00

Valore unitario

€ 400,00/mq

**Valore di mercato**

Euro

$(118 \times 400,00) = \mathbf{47.200,00}$  (quarantasettemiladuecento/00)

**b) prezzo a BASE D'ASTA**

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, stimato più conveniente, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 15% circa al valore di mercato sopra determinato, per tenere conto della diversa

incidenza delle spese nel caso in esame rispetto ad un'alienazione volontaria, dei tempi previsti per i pagamenti e del presumibile andamento dell'asta a cui va detratto l'onere per la stesura della documentazione energetica (art 6 d.lgs. 192/05 e successive modifiche)

**prezzo a base d'asta**

euro

$(47.200,00 - 15\%) - 3.000,00 = 47.200,00 - 7.080,00 - 3000,00 =$

37.120,00

(trentasettemilacentoventi/00) che possiamo arrotondare a

euro **37.500,00** (trentasettemilacinquecento/00)

empoli via salaiola 145/a  
057174697  
0571073169  
[www.tizianopucciarchitetto.it](http://www.tizianopucciarchitetto.it)  
[studio@tizianopucciarchitetto.it](mailto:studio@tizianopucciarchitetto.it)



**TIZIANO PUCCI**  
ARCHITETTO

***5-DOCUMENTAZIONE ENERGETICA***

Non e' stato possibile acquisire documentazione energetica ai sensi dell'art 6 d.lgs. 192/05 e successive modifiche per cui si e' detratta la somma di euro 3000,00 dal prezzo a base d'asta.



 ASTALEGALE.NET

empoli via salaiola 145/a  
057174697  
0571073169  
[www.tizianopucciarchitetto.it](http://www.tizianopucciarchitetto.it)  
[studio@tizianopucciarchitetto.it](mailto:studio@tizianopucciarchitetto.it)

**LOTTO 04**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 539/2007**

**1-PREMESSA**

Tale immobile risulta **CONFORMEMENTE DESCRITTO** sia nella perizia originaria che nella integrazione in quanto è stato indicato, in risposta dei precedenti quesiti, che **"In relazione al punto 2 del verbale di cui all'udienza si fa presente di aver già evidenziato la non conformità urbanistica per cui l'uso dichiarato, (cucina, ufficio etc) è del tutto ABUSIVO ed IMPROPRIO l'uso che gli eseguiti ne fanno"**

**1-IDENTIFICAZIONE BENI**

I beni pignorati ubicati in **FUCECCHIO loc. IL CASTELLUCCIO** con accesso diretto da **via Colombo** tramite strada a comune, formano una porzione di piu' ampio fabbricato costituito dall'unità con destinazione magazzino che si sviluppa al solo piano terra con accesso da corte comune oltre a piccolissimo resede agricolo della superficie di mq 2

L'unità si sviluppa per una superficie utile di circa mq 129.

Il bene ha i seguenti **confini** (in senso orario):, stessa proprietà, proprietà Roghi ed altri, corte a comune.

Dalla visura catastale sintetica per immobile effettuata dal sottoscritto CTU in data 10 giugno 2011 sull'intera proprietà, risultano i seguenti identificativi catastali:

**foglio di mappa 54,**

**part.lla 23, sub 1 cat.C2, classe 7 mq 108 , rendita euro 412,75**

**part.lla 24,**

**viale cristoforo colombo piano T;**

**e**

**foglio di mappa 54,**

**part.lla 574, superficie mq 2**

La planimetria catastale risultante da visura risulta non conforme a causa di una diversa distribuzione per cui il Perito ha provveduto (come da autorizzazione in data 26 aprile 2011) a redigere denuncia di variazione in data 16 09 2011 prot di accettazione FIO254425.

L'immobile viene ad assumere la seguente identificazione:

**foglio di mappa 54,**

**part.lla 23, sub 1, cat.C2, classe 8 mq 107 , rendita euro 480,77**

**part.lla 24,**

**viale cristoforo colombo T;**

### ***2-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE***

Caratteristiche intrinseche: **Si tratta di un'unità immobiliare (non conforme alla Normativa Urbanistica)** con accesso diretto dalla corte comune alla quale si accede composta da:

piano terra

Tre ampi vani oltre a ripostiglio e wc

L'altezza di questo piano e' di 295 cm.

Il pavimento e' in parte in materiale ceramico ed in parte in battuto di cemento e le pareti sono intonacate.

La struttura dell'edificio e' del tipo in muratura portante

Vi sono infissi esterni in legno per la parte prospiciente la corte a comune ed in ferro per la parte tergale..

Trattasi di vecchi infissi non rispondenti alla Normativa vigente.

Non sono presenti impianti sia idraulici, che elettrici.

Non e' presente impianto di riscaldamento

Caratteristiche estrinseche: La zona nella quale l'unità si trova è una località agricola tra il capoluogo e la frazione di Ponte a Cappiano in fronte alla zona industriale.

Allegato un piccolo resede tergaie evidenziato dalla particella 24.

**In relazione al punto 2 del verbale di cui all'udienza si fa presente di aver già evidenziato la non conformità urbanistica per cui l'uso dichiarato, (cucina, ufficio etc) è del tutto ABUSIVO**

### **3-REGOLARITA' URBANISTICA**

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e dopo tale data sono stati riscontrati presso la Pubblica Amministrazione atti relativi ad interventi edilizi.

In particolare

Autorizzazione n 15/75 rilasciata in data 15 marzo 1975 per RESTAURO DI FABBRICATO ESISTENTE con abitabilità in data 19 gennaio 1977

Concessione n 125/82 per INSTALLAZIONE DI SILOS rilasciata in data 23 ottobre 1982. Alla data odierna i silos non sono presenti.

Concessione edilizia in Sanatoria n 879 del 09 marzo 1991 che riguarda non solo questa unità immobiliare.

*Non e' presente la documentazione energetica.*

**I beni NON risultano quindi urbanisticamente regolari**

### **4-VALORE IMMOBILE**

La presente perizia estimativa, ha per scopo principale la ricerca del più probabile "valore di mercato" dell'immobile in oggetto, nella realtà del mercato immobiliare nell'ambito del Comune di Fucecchio e nel caso specifico nella zona compresa tra il capoluogo e PONTE A CAPPIANO

**La zona, in fregio alla zona industriale, oltre che per le ragioni**

**elencate nella valutazione del lotto 1, ha subito un calo della richiesta commerciale per cui anche le valutazioni sono andate di pari passo.**



#### **Valori unitari adottati**

Per la valutazione del complesso descritto si procede con stima diretta in base ai prezzi di mercato nella zona, tenendo presenti le caratteristiche costruttive e le rifiniture, la consistenza, l'ubicazione, la dotazione impiantistica, lo stato d'uso e manutenzione e la possibilità di adattamento ad altri eventuali usi.

Ai fini valutativi la consistenza si può riepilogare come segue:

La COMMERCIALITÀ, considerando la zona, la consistenza e le caratteristiche specifiche di destinazione e di collocazione, può considerarsi **SCARSA** pur inserita in un contesto di ristrutturazione e cambio di destinazione.

Solo un intervento unitario potrebbe riqualificare l'intera area e contestualmente portare ad una valutazione maggiore.

Alla data di queste note l'Amministrazione comunale sta portando avanti la redazione del Regolamento Urbanistico.

Un'attenzione a questo procedimento potrebbe portare ad una riqualificazione urbanistica, prima, ed poi ad una riqualificazione edilizia, con la sollecitazione di Norme specifiche per questi tipi immobiliari

L'immobile ha una Superficie Utile (S.U.) pari a

Piano terra/primo

Mq 108.00

Valore unitario € 900,00/mq

#### **Valore di mercato**

Euro

(108x900,00)= **97.200,00**(novantasettemiladuecento/00)

b) prezzo a BASE D'ASTA

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, stimato più conveniente, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 15% circa al valore di mercato sopra determinato, per tenere conto della diversa

incidenza delle spese nel caso in esame rispetto ad un'alienazione volontaria, dei tempi previsti per i pagamenti e del presumibile andamento dell'asta a cui va detratto l'onere per la stesura della documentazione energetica (art 6 d.lgs. 192/05 e successive modifiche)

**prezzo a base d'asta**

euro

$(97.200,00 - 15\%) - 3.000,00 = 97.200,00 - 14.580,00 - 3000,00 =$   
79.6200,00

(settantanovemilaseicentoventi/00) che possiamo arrotondare a

euro **79.500,00** (settantanovemilacinquecento/00)

**5-DOCUMENTAZIONE ENERGETICA**

Non e' stato possibile acquisire documentazione energetica ai sensi dell'art 6 d.lgs. 192/05 e successive modifiche per cui si e' detratta la somma di euro 3000,00 dal prezzo a base d'asta..

**LOTTO 05**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 539/2007**

**1-PREMESSA**

Tale immobile risulta **CONFORMEMENTE DESCRITTO** sia nella perizia originaria che nella integrazione in quanto è composto da DA UN PIANO, come di seguito nuovamente descritto.

Tale immobile va comunque inquadrato insieme al LOTTO 03 in quanto, come già precedentemente descritto, il valore va visto solo in funzione di una unione ed eventuale ristrutturazione per cambio di destinazione.

Stante lo stato del mercato immobiliare il valore attuale per le singole unità.

**COSTITUISCE LA PARTE SINISTRA DELL'EDIFICIO**

**1-IDENTIFICAZIONE BENI**

I beni pignorati ubicati in **FUCECCHIO loc. IL CASTELLUCCIO** con accesso diretto da **via Colombo** tramite strada a comune formano una porzione di piu' ampio fabbricato costituito dall'unità con destinazione ex Agricola che si sviluppa su un piano fuori terra con accesso da corte comune

L'unità si sviluppa per una superficie utile di circa mq 29.

Il bene ha i seguenti **confini** (in senso orario):, stessa proprietà, proprietà Nacci, corte a comune

Dalla visura catastale sintetica per immobile effettuata dal sottoscritto CTU in data 07 novembre 2011 sull'intera proprietà, anche se NON correttamente intestata, risultano i seguenti identificativi catastali:

**foglio di mappa 54,**

**part.lla 22, sub 2 cat.C6, classe 4 mq 29 , rendita euro 74,89  
prov di val di nievole;**

La planimetria catastale risultante da visura risulta conforme

### ***2-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE***

Caratteristiche intrinseche: Si tratta di un'unità immobiliare con accesso diretto dalla corte comune composta da:

piano terra

Vano della superficie di mq 29 con accesso indipendente dalla corte a comune

Il pavimento e' in terra battuta e le pareti sono in parte intonacate ed in parte no.

La struttura dell'edificio e' del tipo in muratura portante

Vi sono infissi esterni in legno ormai vecchi e fatiscenti.

Trattasi di vecchi infissi con scarsa manutenzione non rispondenti alla Normativa vigente.

Non sono presenti impianti sia idraulici, che elettrici.

Non e' presente impianto di riscaldamento

Caratteristiche estrinseche: La zona nella quale l'unità si trova è una località agricola tra il capoluogo e la frazione di Ponte a Cappiano in fronte alla zona industriale.

### ***3-REGOLARITA' URBANISTICA***

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e dopo tale data non sono stati riscontrati presso la Pubblica Amministrazione atti relativi ad interventi edilizi.

*Non e' presente la documentazione energetica.*

I beni risultano quindi urbanisticamente regolari

### ***4-VALORE IMMOBILE***

a) il valore di MERCATO

La presente perizia estimativa, ha per scopo principale la ricerca del più probabile "valore di mercato" dell'immobile in oggetto, nella realtà del mercato immobiliare nell'ambito del Comune di Fucecchio e nel caso specifico nella zona compresa tra il capoluogo e PONTE A CAPPIANO

**La zona, in fregio alla zona industriale, oltre che per le ragioni elencate nella valutazione del lotto 1, ha subito un calo della richiesta commerciale per cui anche le valutazioni sono andate di pari passo.**

**Valori unitari adottati**

Per la valutazione del complesso descritto si procede con stima diretta in base ai prezzi di mercato nella zona, tenendo presenti le caratteristiche costruttive e le rifiniture, la consistenza, l'ubicazione, la dotazione impiantistica, lo stato d'uso e manutenzione e la possibilità di adattamento ad altri eventuali usi.

Ai fini valutativi la consistenza si può riepilogare come segue:

La COMMERCIALIZZABILITA', considerando la zona, la consistenza e le caratteristiche specifiche di destinazione e di collocazione, può considerarsi **SCARSA** pur inserita in un contesto di ristrutturazione e cambio di destinazione.

**La ristrutturazione va intesa come unitaria con le altre unità immobiliari.**

Solo un intervento unitario potrebbe riqualificare l'intera area e contestualmente portare ad una valutazione maggiore.

Alla data di queste note l'Amministrazione comunale sta portando avanti la redazione del Regolamento Urbanistico.

Un'attenzione a questo procedimento potrebbe portare ad una riqualificazione urbanistica, prima, ed poi ad una riqualificazione edilizia, con la sollecitazione di Norme specifiche per questi tipi

# TIZIANO PUCCI ARCHITETTO

immobiliari

L'immobile ha una Superficie Utile (S.U.) pari a

Piano terra/primo

Mq 29.00

Valore unitario € 400,00/mq

## **Valore di mercato**

Euro

$(29 \times 400,00) = 11.600,00$  (cinquantanovemila/00)

## **b) prezzo a BASE D'ASTA**

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, stimato più conveniente, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 15% circa al valore di mercato sopra determinato, per tenere conto della diversa incidenza delle spese nel caso in esame rispetto ad un'alienazione volontaria, dei tempi previsti per i pagamenti e del presumibile andamento dell'asta a cui va detratto l'onere per la stesura della documentazione energetica (art 6 d.lgs. 192/05 e successive modifiche)

## **prezzo a base d'asta**

euro

$(11.600,00 - 15\%) - 3.000,00 = 11.600,00 - 1.740,00 - 3000,00 = 6.860,00$

(seimilaottocentosessanta/00) che possiamo arrotondare a

euro **7.000,00** (settemila/00)

## **5-DOCUMENTAZIONE ENERGETICA**

Non è stato possibile acquisire documentazione energetica ai sensi dell'art 6 d.lgs. 192/05 e successive modifiche per cui si è detratta la somma di euro 3000,00 dal prezzo a base d'asta.

empoli via salaiola 145/a  
057174697  
0571073169  
[www.tizianopucciarchitetto.it](http://www.tizianopucciarchitetto.it)  
[studio@tizianopucciarchitetto.it](mailto:studio@tizianopucciarchitetto.it)

## **RIEPILOGO** *IN CASO DI PIU' LOTTI*

### **LOTTO 01**

#### **1-PREMESSA**

Si allega contratto di locazione (all 01)

### **LOTTO 03**

#### **1-PREMESSA**

Tale immobile risulta **CONFORMEMENTE DESCRITTO** sia nella perizia originaria che nella integrazione in quanto è composto da **DUE PIANI**, come di seguito nuovamente descritto.

Tale immobile va comunque inquadrato insieme al LOTTO 05 in quanto, come già precedentemente descritto, il valore va visto solo in funzione di una unione ed eventuale ristrutturazione per cambio di destinazione.

### **LOTTO 04**

#### **1-PREMESSA**

Tale immobile risulta **CONFORMEMENTE DESCRITTO** sia nella perizia originaria che nella integrazione in quanto è stato indicato, in risposta dei precedenti quesiti, che **"In relazione al punto 2 del verbale di cui all'udienza si fa presente di aver già evidenziato la**

non conformità urbanistica per cui l'uso dichiarato, (cucina, ufficio etc) è del tutto **ABUSIVO** ed **IMPROPRIO** l'uso che gli eseguiti ne fanno”



### **LOTTO 05**

#### **1-PREMESSA**

Tale immobile risulta **CONFORMEMENTE DESCRITTO** sia nella perizia originaria che nella integrazione in quanto è composto da **DA UN PIANO**, come di seguito nuovamente descritto.

Tale immobile va comunque inquadrato insieme al **LOTTO 03** in quanto, come già precedentemente descritto, il valore va visto solo in funzione di una unione ed eventuale ristrutturazione per cambio di destinazione.

Stante lo stato del mercato immobiliare il valore attuale per le singole unità.

#### **COSTITUISCE LA PARTE SINISTRA DELL'EDIFICIO**

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver sufficientemente risposto ai quesiti posti con l'incarico affidatole e ringraziando per la fiducia accordatale, procede al deposito della presente Perizia Tecnico-estimativa rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o adempimento.

Con osservanza,

# TERZA Integrazione

## TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 539/2007 R.G.

Promosso da:



MPS MPS GESTIONE CREDITI N/N DI SIENA MORTGAGES

BANCA C.R. FIRENZE S.P.A.

CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE

BANCA CREDITO COOPERATIVO CAMBIANO

contro:

e

Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Lucia Schiaretti

C.T.U. Geom. Stefano Forlucci

\* \* \* \* \*

### LOTTO 1

Integrazione relativa alla rideterminazione del prezzo di stima del lotto 1 tenendo conto della circostanza che il contratto di locazione è scaduto e chiedendo anche all'isveg S.r.l. se ha intimato disdetta del contratto, invitandolo in caso contrario, ad effettuarla immediatamente.

### LOTTO 5

Verificare la proprietà del lotto 5, indicando se l'acquisto di

è avvenuto in comunione legale con la moglie

Laddove il lotto fosse integralmente degli esecutati, determinare il prezzo dei lotti 3, 5 e 6 complessivamente venduti. Se, invece, il lotto 5 fosse di proprietà degli esecutati solo per quota, non procederà ad alcuna stima.

\* \* \* \* \*

Il presente documento è stato redatto dal sottoscritto geom. Stefano Forlucci, ad integrazione della CTU eseguita dall'Arch. Tiziano Pucci del 17 ottobre 2013 e successiva integrazione, ed è relativo all'aggiornamento dei Lotti 1 e 5.

→ **LOTTO 1:**

*Integrazione relativa alla rideterminazione del prezzo di stima del lotto 1 tenendo conto della circostanza che il contratto di locazione è scaduto e chiedendo anche all'isveg S.r.l. se ha intimato disdetta del contratto, invitandolo in caso contrario, ad effettuarla immediatamente.*

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, posta nel Comune di Fucecchio, località Ponte a Cappiano, in Via della Palagina 4, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio nel Foglio di Mappa 48, particella 49 sub. 5, graffato con la p.lla 50 sub. 4 (allegato 1 planimetria e visura storica catastale).

Le caratteristiche intrinseche. L'unità, come rappresentata nella planimetria catastale (allegato 1) e alla documentazione fotografica (allegato 2), ha accesso dal civico 4 di Via della Palagina (fot. 1 e 2) ed è costituita al piano terreno dal solo vano scale esclusivo (fot. 3 e 4); al piano primo dall'ingresso centrale (fot. 5), la cucina (fot. 6 e 7) con annesso piccolo ripostiglio (fot. 8), una terrazza (fot. 9), un vano buio di passaggio tra il corridoio di ingresso e la cucina (fot. 10), un servizio igienico con doccia (fot. 11 e 12), una camera a sinistra per chi vi accede dal corridoio (fot. 13 e 14), una seconda camera a destra (fot. 15 e 16), un ripostiglio (fot. 17) con accesso al sottotetto (fot. 18).

Attualmente, alla data di sopralluogo eseguita in data 31 marzo 2015, l'unità immobiliare risulta in normale stato di conservazione, con pavimentazione interna in ceramica con pareti intonacate e tinteggiate di

colore bianco, finestre e avvolgibili in legno. Il riscaldamento è singolo.

La zona è quella di Ponte a Cappiano frazione di Fucecchio, con abitazione di modeste dimensioni principalmente ad uso residenziale..

La superficie netta dell'appartamento, misurata vano per vano, è di mq 78,00.

L'unità immobiliare è oggi locata ai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, in forza di Contratto di Locazione registrato a San Miniato in data 16 agosto 1999 al n. 1969, ma a seguito dell'inoltro della raccomandata da parte dell'Is.Ve. G. in data 15 novembre 2012, si evince che tale contratto non sarà rinnovato alla prossima scadenza (allegato 3, lettera raccomandata disdetta Is. Ve. G.).

In conseguenza di ciò la stima viene eseguita a libero mercato, tenendo in considerazione dell'ubicazione dell'unità, delle condizioni intrinseche ed estrinseche sopra descritte, dello stato di manutenzione oltreché dalle informazioni eseguite e dalle conoscenze proprie del mercato.

L'unità si può considerare di mq 91 commerciali, comprensiva della superficie ragguagliata della terrazza.

Tenuto conto dello stato di conservazione in cui si trova l'unità, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto anche della valutazione già eseguita dall'Arch. Pucci, il sottoscritto concorda con il valore precedentemente indicato quindi pari ad € 1.050,00 al mq.

valore di mercato abitazione:

mq 91,00	x	€ 1.050,00	=	€ 95.550,00
----------	---	------------	---	-------------

- Il prezzo d'asta:

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto

bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

nonché dell'attuale situazione urbanistica del bene, come meglio specificato al punto 8 della presente relazione,

si ritiene che il valore medio di mercato del bene stesso, debba essere ridotto di circa il 15%, per cui si perviene ad un valore base d'asta pari a:

€ 95.550,00	x	-15%	=	€ 81.217,50
-------------	---	------	---	-------------

Valore che si arrotonda ad € 82.000,00

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica.

→ **LOTTO 5:**

*Verificare la proprietà del lotto 5, indicando se l'acquisto di  
è avvenuto in comunione legale con la moglie*

*Laddove il lotto fosse integralmente degli esecutati, determinare il prezzo dei lotti 3, 5 e 6 complessivamente venduti. Se, invece, il lotto 5 fosse di proprietà degli esecutati solo per quota, non procederà ad alcuna stima.*

Il lotto 5, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 54, particella 22 sub 2, è stato acquistato in forza dell'atto ottobre 1992 Rep. Pubblico di Compravendita Not. Leonardo Ruta di Fucecchio, in data 8 ottobre 1992, rep. 48663/5456, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 28 ottobre

1992 all'Art. 8902 R.p. Con il citato atto il signor [redacted],  
cedeva la piena proprietà dell'immobile al signor [redacted] che ne  
acquistava la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà e ai signori [redacted] e  
[redacted], coniugi, che acquistavano la restante quota di  $\frac{1}{2}$  di  
proprietà in comunione legale dei beni (allegato 4 atto di provenienza  
che si allega).

In considerazione del fatto che il lotto 5 risulta di proprietà degli  
esecutati solo pro quota, il sottoscritto non procede ad alcuna stima,  
come indicato da SVI nel quesito.

Il sottoscritto, ritenendo di aver correttamente svolto l'incarico ricevuto,  
rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento, ringrazia la S.V.I. per la  
fiducia accordata.

Si restituisce il presente documento costituito da n. 5 fasciate oltre n. 4  
allegati.

Con osservanza,

(Stefano Forlucci)

Firenze, 31 marzo 2015

Allegati:

- 1) Planimetria e visura storica catastale dell'unità di cui al lotto 1;
- 2) Documentazione fotografica Lotto 1;
- 3) lettera raccomandata disdetta Is. Ve. G. per il lotto 1;
- 4) atto di provenienza lotto 5.





1- Via della Palagina



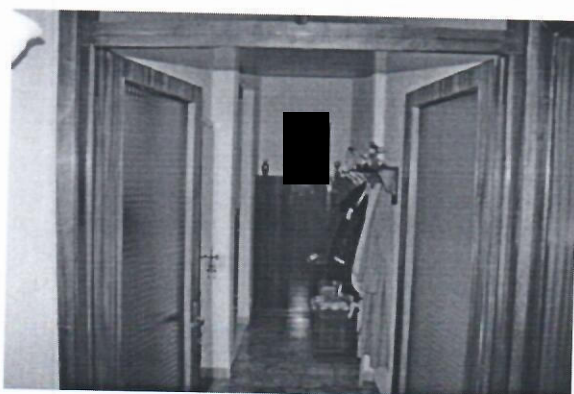
2- l'ingresso esclusivo dalla Via



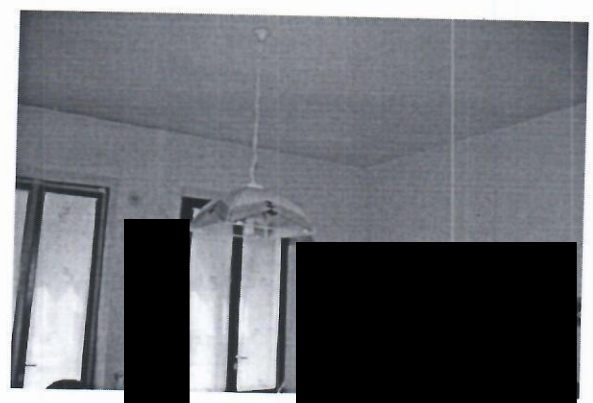
3- le scale di accesso all'unità



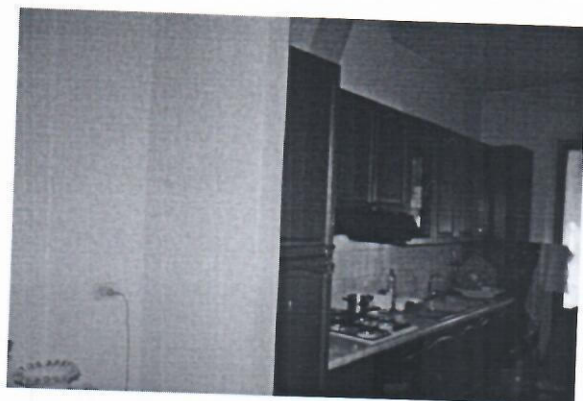
4- la porta di accesso al piano primo



5- l'ingresso



6- la cucina



7- la cucina



8- il ripostiglio in cucina



9- la terrazza



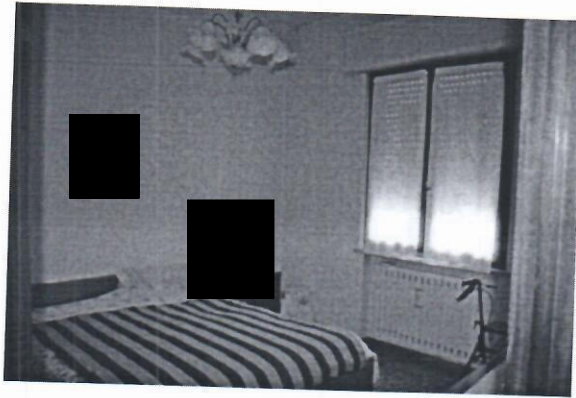
10- il vano buio adiacente alla cucina



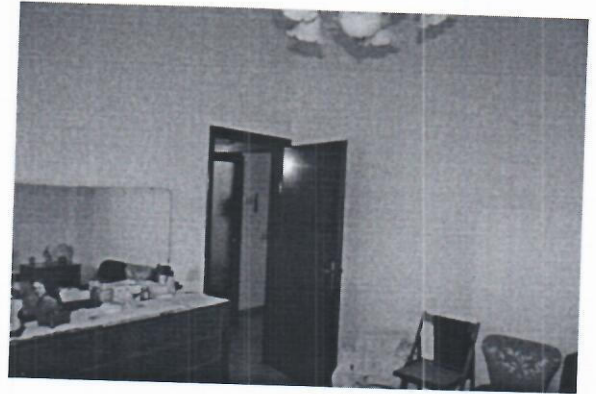
11- il servizio igienico



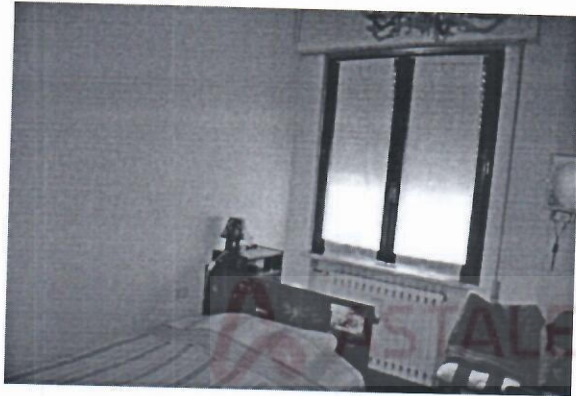
12- il servizio igienico



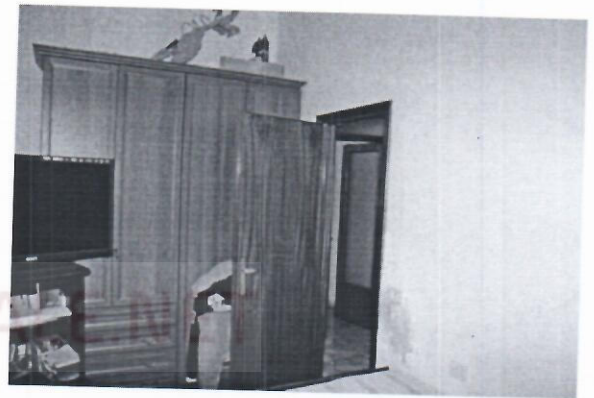
13- la camera di sinistra rispetto al disbrigo



14- - la camera di sinistra rispetto al disbrigo



15- la camera di destra rispetto al disbrigo



16- la camera di destra rispetto al disbrigo

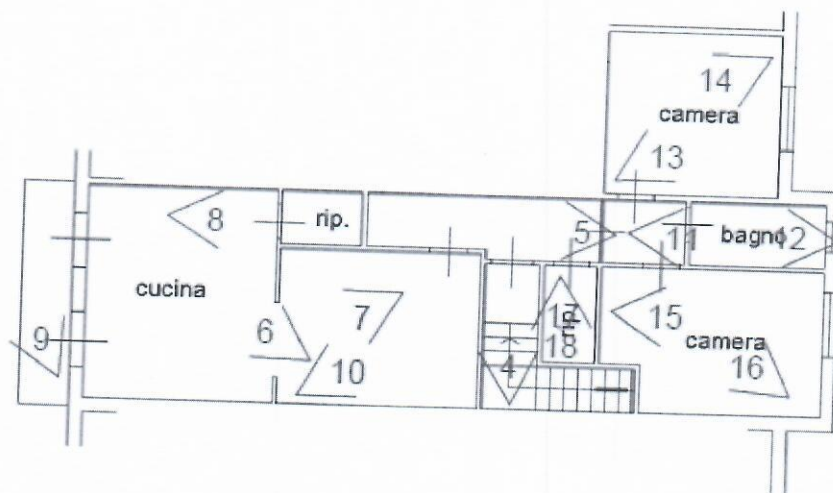


17- il ripostiglio nel corridoio

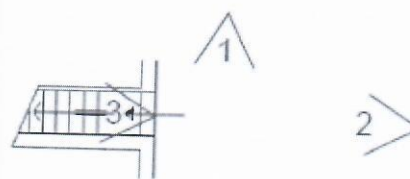


18- l'accesso al sottotetto

## PUNTI PRESA DELLE FOTOGRAFIE



PIANO PRIMO H. mt.3.05



PIANO TERRENO