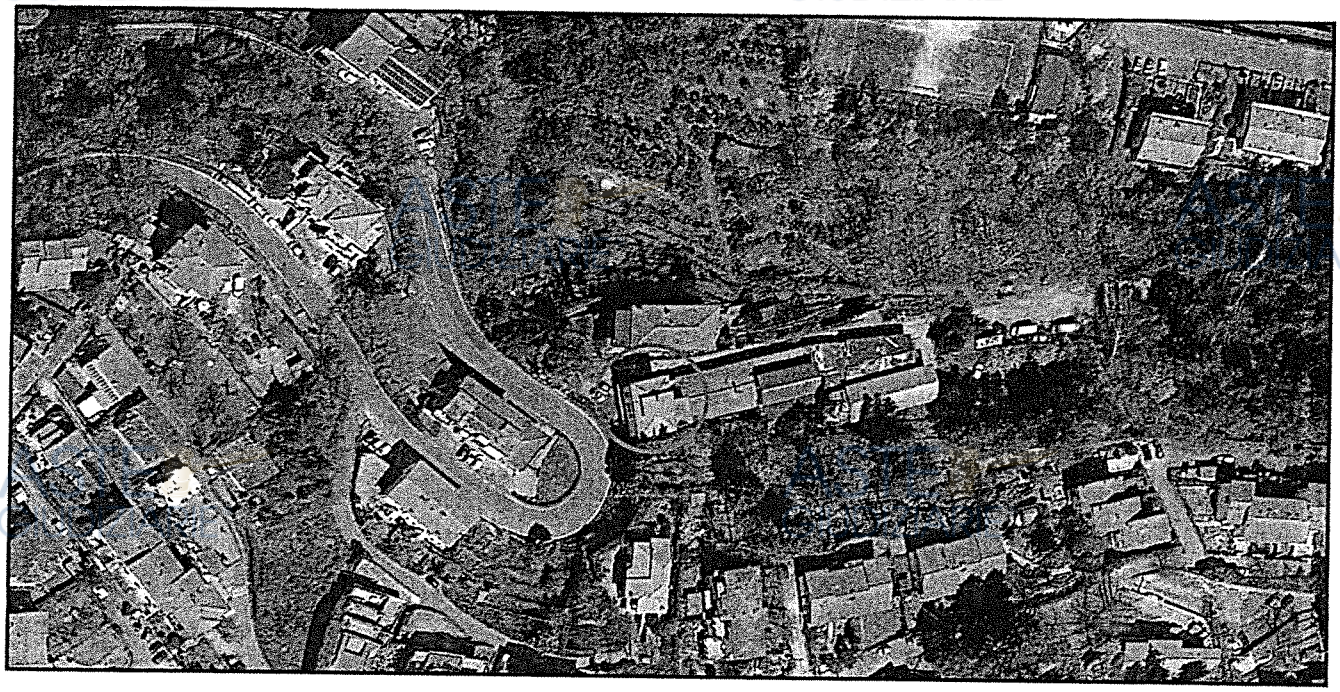
Dott. Stefano Bausi
architetto
consulente tecnico del Tribunale di Firenze
via De'Serragli 133 - 50124 - Firenze - tel.3355234452 - fax e 055 0500219 - E-mail: arch.stefanobausi@gmail.com

C.T.U. nel procedimento per l'esecuzione immobiliare: R.E. 271 / 2006
TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza sezione civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Dott.ssa Francesca Romana Bisegna Giudice delle Esecuzioni immobiliari
C.T.U. Arch. Stefano Bausi.

Procedura esecutiva n. 271 / 2006

Relazione del CTU



1. Identificazione dei beni 4
2. Descrizione dello stato dei luoghi 5
3. Stima 13
4. Prezzo a base d'asta 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Consulenza Tecnica D'Ufficio
NEL PROCESSO ESPROPRIATIVO IMMOBILIARE PROMOSSO

Da:
Creditore Procedente

Debitore
Sig.

Esecuzione immobiliare
nei confronti di:
Sig.

Procedura esecutiva RG. n. 271 / 2006
Relazione del CTU

Cronologia delle operazioni
26.01.2006 – nomina CTU
23-31/05- 8/06-2022 – Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio
06/03/22– richiesta di Accesso agli Atti del Comune di Reggello
7- 8–9/03722 Accesso agli atti del Comune di Reggello
15/03/22 – Accesso agli atti dell'Archivio di stato di Firenze
01/.06/.2022 – effettuazione del sopralluogo con rilievo fotografico presso l'immobile posto in via B. Berenson n.c. 43 nel Comune di Reggello

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b566c8cd6f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 271 / 2006

§

Il sottoscritto Arch. Stefano Bausi, nel corso dell'udienza del 26.01.2022 veniva nominato C.T.U. nella vertenza intestata e, prestato il giuramento di rito, l'Ill.ma G.E. gli poneva il seguente quesito:

"*ritenuta la necessità di dare corso al provvedimento del ge dott.ssa D'Amelio che, con provvedimento del 27.10.2018, così provvedeva: "vista l'stanza JSVEG in data 19/09/2018 ne dispone la trasmissione al ctu affinché rediga relazione integrativa riferendo* ***se alla luce di quanto riferito nella consulenza di parte prodotta ad ISVEG, sussista pericolo per la stabilità dell'immobile quantificando in tal caso i costi necessari agli interventi di messa in sicurezza, nonché se quanto rilevato nella consulenza di parte incida ed eventualmente quale misura sulla stima dell'immobile indicandone il prezzo allo stato attuale***".

Premesse ed accertamenti

Il sottoscritto C.T.U. ha espletato le seguenti operazioni:

- ispezioni catastali;
- concordato con il Custode dei beni ISVEG il sopralluogo per il giorno 23.03.22;
- presentata Istanza al Comune di Reggello per ricerca pratiche edilizie strutturali;
- compiuto l'Accesso agli atti edilizi presso il Comune tramite email;
- presentato richiesta all'Archivio di Stato di Firenze per la ricerca delle pratiche strutturali depositate alla Prefettura di Firenze;
- compiuto gli accertamenti presso l'Archivio di Stato di Firenze;
- eseguito il sopralluogo presso l'immobile pignorato posto in via Berenson nel Comune di Reggello.

§

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Il sottoscritto C.T.U. riferisce che per tutto il mese di Febbraio 2022 non ha avuto accesso al fascicolo telematico, pertanto si è dovuto recare personalmente in Cancelleria per visionare il fascicolo cartaceo.

Successivamente ha contattato sia telefonicamente che per email l'Ufficio urbanistica di Reggello comunicando gli estremi delle Licenze Edilizie del fabbricato in questione; il predetto Ufficio ha rintracciato degli atti riferiti alle pratiche strutturali che sono stati inviati per email.

In possesso di questi documenti il sottoscritto C.T.U. ha potuto presentare richiesta all'Archivio di Stato di Firenze per la ricerca delle pratiche Strutturali che negli anni 60 del 900 erano di competenza della Prefettura, solamente dal 1970 diventano di competenza dell'Ufficio del Genio Civile.

Il giorno 01.06.2022 mi sono recato l'immobile posto in via Berenson nel Comune di Reggello ed è stato effettuato il sopralluogo alla presenza anche del Sig. , durante il sopralluogo è stato effettuato il rilevo fotografico dell'immobile oggetto del presente procedimento.

Risposte al quesito:

1. Identificazione dei beni

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione comprende il bene di seguito individuato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Reggello:

- **Abitazione di tipo civile** al foglio 9, part. 172, sub. 505, ed è censita in categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita pari ad € 495,80, p. seminterrato e primo, via B. Berenson n.c. 43; intestata[1] ai Sigg.ri nata a il proprietaria per 3/9, nata a (C.F.) proprietaria per 2/9, nata a (C.F. proprietaria

[1] In forza della DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/01/2014 Pubblico ufficiale MONASTA Sede FIRENZE (FI) - UU Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 9990 n. 575 registrato in data 16/02/2015 - SUCCESSIONE /oltura n. 2752.1/2015.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

per 2/9 e ato a C.F.

proprietario per 2/9.

Confini: F. 9, p.lla 172, sub. 510, parti comuni, S.S.A. ;

Riferisce il sottoscritto C.T.U. che la rappresentazione grafica dell'appartamento sopra descritto contenuta nella planimetria catastale è conforme allo stato di fatto come osservato nel corso del sopralluogo, tuttavia deve essere evidenziata la discrepanza fra il dato catastale in esso contenuto e gli ulteriori documenti catastali.

Risulta infatti che:

- la visura catastale riporta le indicazioni: foglio 9, part. 172, sub. 505;
- l'elaborato planimetrico riporta correttamente foglio 9, part. 172, sub. 505, indicando con esattezza la posizione del sub. 505 all'interno della p.lla 172;
- la planimetria catastale come detto, pur raffigurando con esattezza l'.u.i., riporta l'errata indicazione del subalterno 504.

2. Descrizione dello stato dei luoghi

Di seguito il sottoscritto C.T.U. procederà ad una breve descrizione del bene oggetto di pignoramento.

§

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento si trova nella frazione Tosi del Comune di Reggello a 500 s.l.m. , in una zona prevalentemente collinare interposta fra i centri abitati di Reggello e Pontassieve, non distante dalla località Vallombrosa.

L'edificio è articolato su tre piani fuori terra oltre l'interrato ed è destinato ad esposizione commerciale (mobili) al piano terreno e residenza ai piani superiori; a pianta rettangolare, orientata per i lati più stretti ortogonali alla pendenza del crinale (direzione sud-nord), è libero su tre lati ed il quarto è aderente ad un fabbricato terratetto ad uso laboratorio, ad un piano fuori terra (foto n. 1).

La struttura dell'immobile è costituita da muratura perimetrale in pietra/mattoni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

pieni di spessori dai cm 100 al piano interrato ai cm 40-30 ai piani superiori; da pareti interne in muratura di mattoni pieni di spess. cm 15; solai gettati in opera con pignatte e nervature in cls armate, copertura a padiglione con altana centrale con copertura a capanna. Le facciate lato strada e quella a valle sono caratterizzate, sotto il piano di imposta del piano primo, da una tettoia pensile in struttura lignea e copertura in laterizio.

Il fabbricato ha facciate intonacate e tinteggiate con colori chiari prive di elementi decorativi a meno del rivestimento in pietra faccia vista al piano terreno e della tettoia con struttura lignea al piano terreno; le facciate sono in buono stato manutentivo.

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione è occupa interamente il piano primo del fabbricato ed ha ingresso posto alla destra dello sbarco della scala a comune. L'appartamento comprende 4 vani principali, un angolo cottura, ingresso-disimpegno, bagno finestrato, un balcone, un'ampia terrazza con ripostiglio ed una cantina al piano interrato

- **Pavimenti e rivestimenti:**

L'appartamento ha il pavimento in palladiana di marmo nell'ingresso e nel salotto e mattonelle di graniglia di cemento, la terrazza è pavimentata in cotto. Il cucinotto ed il bagno presentano a parete rivestimenti di mattonelle di ceramica; il bagno è dotato di tutti gli apparecchi igienici oltre vasca e doccia.

- **Affissi ed infissi:**

Le porte dell'unità immobiliare sono in legno di castagno, le finestre sono in legno di pino di Svezia dotate di persiane.

- **Impianti:**

L'impianto elettrico interno all'appartamento è sottotraccia. Sono presenti: l'impianto idrico di adduzione acqua potabile e del gas, l'impianto di riscaldamento è a comune con l'u.i. al piano secondo con caldaia posta in un vano sottotetto, e radiatori in ghisa.

L'impiantistica idraulica (rubinetteria) risulta di tipologia ordinaria e lo stesso si può dire per la dotazione di sanitari in vitreous china.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

- **Stato di manutenzione e conservazione:**

Normale – il sottoscritto C.T.U. tratterà più avanti le circostanze relative ai dissesti osservati.

§

ANALISI DESCRITTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO- come da sopralluogo e rilievo in situ- UNITA' IMMOBILIARE: - FG. 9, part. 172, sub. 505

N.B. I dati metrici riportati verranno di seguito virtualizzati tramite rapporto di riduzione e conguaglio a superficie utile abitabile per avere un parametro metrico omogeneo nella determinazione del valore dell'unità immobiliare.

L'appartamento ha altezza interna di mt. 3,00 al piano primo e di mt 1,90 al piano interrato, superficie lorda comprensiva dei muri di mq. 121,00 (arrotondata), la terrazza ed il bacone di 49 mq, la cantina 17,00 mq.

Superficie commerciale (ai sensi del DPR 138/98) mq 121,00 (arr.).

Calcolo superficie virtuale	
Superficie accessoria:	
terrazza 49,00 × 0.30 =	**mq 14,70**
cantina 17,00,00 × 0.50 =	**mq 8,50**
Sup. totale virtuale dell'unità immobiliare (arrotondata ai fini della stima)	
mq. 121,00 + 14,70 + 8,50 =	**mq. 144,20**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99c4b568c8cd6f

Come richiamato dal quesito posto al sottoscritto C.T.U. risulta versata in Atti la Relazione Tecnica redatta nel giugno 2018 dal Dott. i riferita al quadro fessurativo osservato nel fabbricato comprendente l'u.i. oggetto di pignoramento.

Il Dott. I riferisce di avere riscontrato "*evidenti manifestazioni di dissesti statici della massa muraria attraverso il rilevamento di numerose fessurazioni ... il quadro fessurativo interessa la facciata dell'edificio prospiciente Via Berenson, la facciata esposta a sud e i locali interrati*", producendo varia documentazione fotografica.

§

Con riferimento alla documentazione fotografica ed alla planimetria prodotte in Allegato 1, espone il sottoscritto C.T.U. che nel corso del sopralluogo effettuato in data 01.06.2022 è stata eseguita una ricognizione esterna dei quattro lati del fabbricato e non sono state osservate patologie strutturali significative, ad eccezione della facciata sul fronte strada, dove sono presenti le seguenti fessurazioni:

- appena sopra il manto di copertura della tettoia pensile, dove è visibile una fessurazione che, guardando la facciata, dallo spigolo di dx, con un'ampiezza iniziale stimata di cm 1-1,5, si estende orizzontalmente fino allo spigolo opposto assumendo un'ampiezza finale di consistenza capillare (Foto n. 1-4);
- -in corrispondenza della finestra a bocca di lupo, sopra ed intorno all'architrave, sono presenti quattro piccole fessure orientate a raggera di consistenza capillare (Foto n. 4 e 5).

Le due forme fessurative, di entità trascurabile, sono da ascrivere ad un contenuto cedimento della fondazione del muro fronte strada per compressione del terreno sottostante per probabile temporanea presenza di acqua.

La pavimentazione esterna intorno al fabbricato, in battuto di cemento (lato ovest) ed in laterizio (lato nord), è regolare e non presenta discontinuità sospette.

All'interno del fabbricato, complessivamente in un buono stato di conservazione anche dal punto di vista strutturale, non avendo riscontrato la presenza di fenomeni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

fessurativi estesi, sono state rilevate le seguenti puntuali evidenze:

- al piano cantine una lesione passante nel muro divisorio fra le due cantine (Foto n. 6-10);
- al piano terreno una fessura sul pavimento in prossimità della porta di accesso (Foto 13 e 14) ed una sul pavimento del salone (Foto 15 e 16);
- al piano primo una fessura nel muro perimetrale a valle (Foto n. 17 e 18).

Più in particolare si riporta che accedendo all'interno, scendendo al piano cantine, il muro divisorio delle due cantine in mattoni pieni di spessore cm. 15, in prossimità delle due porte di accesso che dal disimpegno si aprono sulle rispettive cantine, presenta una lesione che dal soffitto, in prossimità delle due porte, ha andamento inclinato di 50°, verso l'interno della cantina fino a quota pavimento. La lesione è in fase di "completo distacco", con ampiezza massima al ventre di cm 1,5 ed ha una estensione di cm 250. La lesione ha interessato modestamente anche la parte degli stipiti delle due porte e di una nervatura del solaio del piano terra. Sulla lesione sono state poste, sembra da tempo, alcune biffe in vetro di cui è rimasta la loro impronta e solo in un caso è visibile una biffa in vetro integra ma traslata per cedimento della malta di fissaggio sul lembo superiore.

Non è possibile ricostruire l'evoluzione geometrica della lesione nel tempo per mancanza di riferimenti ed informazioni di monitoraggio pregressi, ma dall'annerimento delle cuspidi di estremità sembra che attualmente non sia in atto un incremento dell'ampiezza della lesione.

Il tipo di lesione è propria di un cedimento fondale verticale in zona posta al limite laterale della parete dovuto ad una contrazione del terreno di fondazione. Quindi la causa potrebbe essere determinata da un cedimento spontaneo del terreno per presenza di acqua nel sottosuolo e per schiacciamento del terreno sotto carico a causa anche di un sottodimensionamento della fondazione che sottoposta a carico ha determinato un abbassamento del terreno del piano di posa e la conseguente rottura per rotazione del setto murario.

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al piano terra, in prossimità della porta di ingresso, è presente una fessura sul pavimento in cotto, che dalla soglia, si sviluppa a squadra seguendo le fughe del mattonato, con ampiezza costante di pochi millimetri non progressiva. Alla metà del salone, adibito in passato a mostra, è presente una fessurazione sul pavimento in cotto che si estende diagonalmente rispetto all'orditura del pavimento da un pilastro centrale della parete fronte strada verso l'interno per una lunghezza di cm 150 ed un'ampiezza massima di cm 1,5. La fessurazione si colloca fra il sottostante muro perimetrale della cantina a monte e il confinante terrapieno su cui appoggia in parte il solaio del piano terra, manifestandosi con l'interruzione della complanarità del pavimento ed un leggerissimo abbassamento del pavimento nella zona limite del terrapieno.

Salendo al piano primo dell'immobile, nella parete perimetrale (lato nord) della camera, è presente una fessurazione che dall'angolo, a cm 80 dal pavimento, si estende orizzontalmente per cm. 100 con ampiezza capillare costante di alcuni mm.

In generale dall'analisi di queste ultime manifestazioni fessurative, viene confermato quanto esposto anche nella Relazione Tecnica in Atti, ossia la presenza episodica di acqua piovana derivante dal crinale a monte che si infiltra al disotto del fabbricato, modificando la consistenza del terreno e generando cedimenti fondali più o meno marcati, a seconda delle dimensioni delle fondazioni.

Sono da escludersi ipotesi di instabilità del crinale, se pur localizzata, per mancanza di riscontri oggettivi di manifestazioni apparenti di fenomeni caratterizzanti questi processi.

A conferma della stabilità del crinale, sono le condizioni regolari del terreno dell'area intorno al fabbricato e lo stato del fabbricato a valle di quello in questione, con struttura intelaiata in c.a. di due piani fuori terra ed uno seminterrato, dove può essere constatato che nell'edificio e nel resede al suo intorno non sono visibili segni di instabilità.

§

Ritiene altresì il sottoscritto C.T.U. che al fine di definire correttamente le cause generatrici degli inconvenienti osservati, sia opportuno disporre l'esecuzione di un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

saggio esplorativo nei vani interrati, in fregio al muro perimetrale lesionato per ricavare indicazioni dirette sulla natura dei terreni di fondazione e sulla dimensione e tipologia delle opere fondali.

§

Atteso quanto sopra in risposta alla parte del quesito che chiede di indicare e quantificare gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile al fine di eliminare gli inconvenienti osservati, il sottoscritto C.T.U. espone di seguito l'insieme delle opere necessarie.

Per risolvere le problematiche strutturali sopra evidenziate e ripristinare le condizioni di sicurezza il sottoscritto C.T.U. ritiene che debba essere eseguito il complesso di interventi di seguito indicato unitamente al relativo costo:

Interventi di recupero strutturale

- allestimento del cantiere, a corpo ..... € 1.000,00

Facciata fronte strada

- stuccatura della fessura che corre sopra la tettoia con malte elastiche rinforzate con fibre – 308.12.1.1, mq 2, ad € 99,60..... € 200,00
- ripresa della tinteggiatura nel colore della facciata, a corpo ..... € 200,00
- stuccatura delle fessure della finestra a bocca di lupo con malte elastiche rinforzate con fibre – 308.12.1.1, mq 0.5, ad € 99,60..... € 50,00
- tinteggiatura della cornice della finestra – a corpo ..... € 100,00

Piano scantinato

- iniezioni di resine poliuretaniche espandenti per il consolidamento del terreno di fondazione sotto il muro divisorio delle due cantine al fine di stabilizzare la sovrastruttura che ha subito il cedimento, in grado di indurne il sollevamento, quindi anche il recupero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

parziale/totale dei cedimenti subiti e capaci di potersi efficacemente adattare a diverse condizioni d'impiego sia a livello strutturale che geotecnico, risolvendo i cedimenti differenziali – ml 10 ad €/ml 600,00 (da indagini di mercato) ..... € 6.000,00

- realizzazione di ammorsature con mattoni pieni passanti, stuccatura della fessura con malte elastiche rinforzate con fibre – 308.2.3.1 (per analogia), mc 0,50 ad €/mc 1.530 ..... € 765,00
- tinteggiatura del muro sui due lati, compresa raschaitura, fissativo e tre mani di coloritura, 335.0.0.0, mq 20,00 ad € 12,00 ..... € 240,00

Piano terra

- rimozione delle mezzane danneggiate del salone e dell'ingresso, a corpo ..... € 150,00
- stuccatura della fessura con malte elastiche rinforzate con fibre – 308.12.1.1, mq 2 ad € 99,60 ..... € 200,00
- ripristino della pavimentazione in cotto compresa fornitura di mattonelle – 332.4.0.0, mq 1 ad € 60,00 .... e 120,00

Piano primo

- stuccatura della fessura della parete con malte elastiche rinforzate con fibre– 308.12.1.1, mq 1, ad € 99,60 ..... € 100,00
- tinteggiatura della parete compresa raschaitura, fissativo e tre mani di coloritura, 335.0.0.0, mq 10,00 ad € 12,00..... € 120.00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Il costo degli interventi così delineati ammonta a complessivi € 9.125,00, che viene arrotondato ad **€ 10.000,00** per imprevisti ed al quale deve essere aggiunti costi per:

- redazione e deposito presso il Comune di pratica edilizia (SCIA), Direzione Lavori, cautelativamente indicati in € 3.000,00, oltre a diritti di segreteria;
- redazione e deposito presso gli Uffici del Genio Civile di progetto strutturale, Direzione Lavori, cautelativamente indicati in € 3.000,00, oltre a diritti di segreteria;
- coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori (ai sensi del D.lgs 81/2008) qualora intervenissero più ditte, cautelativamente indicati in € 1.500,00.

Il costo complessivo viene quindi indicato dallo scrivente in **€ 17.500,00**.

3. Stima

Criteri di valutazione

Riteniamo utile ed opportuno esporre brevemente i criteri generali che hanno portato alla stima del bene in questione.

In generale per la stima di un bene ci avvaliamo del contributo di operatori della piazza, dell'analisi degli annunci economici della zona risalenti all'epoca in esame e della consultazione dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio o del Nomisma (quando è possibile). In relazione ai criteri di stima del bene si precisa e si ribadiscono alcuni concetti fondamentali. Il vero prezzo di un immobile è solo quello che viene corrisposto nel momento della compravendita al termine di una trattativa. La stima del valore indica in ogni caso elementi soggettivi, e per quanto la scienza dell'estimo tenti di essere esatta essa può giungere al massimo a determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, infatti qualunque algoritmo o formula implica l'immissione di dati ed elementi soggettivi. Qualsiasi fonte andiamo a consultare: operatori del settore, stampa commerciale, osservatori nazionali, riviste specializzate non rappresentano dei valori assoluti; infatti ciascuna di queste fonti nasce per larga parte da valutazioni di ordine soggettivo e viene poi anche interpretata in modo soggettivo. Qualunque formula venga adottata, questa implica una componente soggettiva, nel calcolo in base alla rendita, il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

saggio di capitalizzazione è determinante ed anche un decimo di punto percentuale che può sembrare insignificante può rappresentare una differenza di varie migliaia di euro, così come nel calcolo della superficie virtuale, l'applicazione di un coefficiente invece di un altro può comportare differenze notevoli di valore. Pertanto in pratica riteniamo che il compito del CTU , ed è il procedimento che seguiamo, sia quello di documentarsi il più possibile sui prezzi praticati in zona attraverso stampa, contatti con operatori del settore,osservatori specializzati, ma di attuare poi una mediazione personale fondata sulla propria esperienza e sul proprio buonsenso, relativamente allo specifico immobile oggetto di valutazione.

Solo l'esperto saprà, in piena coscienza e con l'ausilio della propria esperienza, attribuire un giusto ed equo valore tenendo conto di una serie di fattori che sono peculiari e caratteristici del bene in questione come ad esempio la situazione alla data del sopralluogo.

La stima è riferita alla situazione alla data del sopralluogo, e valida per un ragionevole periodo di tempo valutabile, vista la situazione attuale in circa un semestre, ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in tempi recenti.

Per quanto riguarda gli immobili compresi nel compendio pignorato sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:

Dimensione e pezzatura; dotazioni del bene; ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare del bene; affacci e confini; anno di costruzione; stato di conservazione e manutenzione; destinazioni d'uso attuali ed eventuali; situazione amministrativo-urbanistica; collegamenti e accessi; stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; disponibilità del bene;

Viene considerata infine la potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante. Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che di volta in volta, tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile. Le stime operate dallo scrivente tengono pertanto conto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

di tutti questi fattori (rapportati chiaramente alla situazione esaminata) per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene in oggetto.

La stima che segue è da considerarsi a corpo e non a misura. Laddove vi fossero indicazioni della superficie dei beni queste devono essere intese solo come indicative dell'ordine di grandezza della valutazione, ma, ripetiamo, la stima è da intendersi "a corpo" e non "a misura".

Stima

Premesso che il prezzo di un bene è l'espressione dello scambio, come punto di incontro fra domanda ed offerta, evidenzio che il settore residenziale, soprattutto in Toscana, è da molti anni in crisi ed in particolare negli ultimi anni la domanda di immobile ad uso abitativo si è via via contratta, con l'effetto di un notevole ridimensionamento dei prezzi di mercato.

Dalla mia ricerca di mercato eseguita nel Comune di Reggello, è emerso che le abitazioni hanno un prezzo a mq. che varia, in funzione delle dimensioni e della tipologia costruttiva, come di seguito indicato (fonte OMI, 2° semestre 2021):

- in zona extraurbana: Resto del territorio/Saltino/Vallombrosa/Pietrapiana/Donnini per abitazioni civili in stato conservativo normale: da €/mq 900,00 ad €/mq 1.350,00.

§

La ricerca è stata altresì estesa all'effettivo mercato di compravendita di immobili similari per caratteristiche, tipologia, dimensioni e posizione, risultando per la medesima zona il valore medio unitario di offerta di €/mq 1.400,00[2].

---

[2] Si vedano ad esempio i seguenti annunci immobiliari (appendice alla stima in allegato 3):

- https://www.immobiliare.it/annunci/92620616/

"*Reggello, località Pian di Melosa, terratetto antico di oltre 130 mq. con ingresso indipendente a 2 passi da tutti i servizi, con sviluppo su 2 livelli; al piano terreno ampio ingresso, salotto, cucina abitabile con camino, resede esterno con accesso a 2 ripostigli, al piano primo disimpegno, 3 camere oltre a bagno e comodissimo ripostiglio sottotetto*" – mq 135, richiesta € 118.000;

- https://www.immobiliare.it/annunci/95609556/

"*Reggello, località Pian di Melosa vendesi appartamento su 2 livelli in bifamiliare libero su 4 lati con ingresso indipendente. Al piano primo si compone di ingresso, cucina abitabile con piccolo ripostiglio, camera matrimoniale, sala da pranzo con caminetto oltre terrazzo di cica 20 mq. situato all'ingresso dell'appartamento; al piano primo 2 camere matrimoniali, bagno e lastrico solare di circa 30 mq. Riscaldamento alimentato a kerosene. Completano la proprietà un giardino e garage*", mq 100, richiesta € 150.000;

- https://www.immobiliare.it/annunci/81642796/

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Il sottoscritto C.T.U. ha altresì preso in esame gli immobili attualmente in vendita all'asta non reperendone alcuno nella medesima zona e con caratteristiche similari.

§

Per valutare l'immobile ho inoltre tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del loro stato di manutenzione e degli inconvenienti osservati e di cui si è detto; anche sulla base della ricerca di annunci di mercato con il procedimento sintetico ho determinato il valore del compendio immobiliare in oggetto, per comparazione con i prezzi medi attuali di altri immobili simili.

Laddove vi fossero indicazioni della superficie dei beni queste devono essere intese solo come indicative dell'ordine di grandezza della valutazione, ma, ripetiamo, la stima è da intendersi "a corpo" e non "a misura".

Stima a valore di mercato

Abitazione di tipo civile al foglio 9, part. 172, sub. 505, cat. A/2 – Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche al precedente paragrafo 4, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo (buono a meno degli inconvenienti rilevati), si indica il valore di stima unitario in €/mq 1.200,00, ottenendo il valore di stima pari ad € 173.000,00 (arrotondato).

A tale valore deve però essere detratto il costo già indicato per il complesso di interventi atti ad eliminare gli inconvenienti descritti pari ad € 17.500,00, ottenendo quindi l'importo di stima di **€ 155.500,00.**

4. Prezzo a base d'asta

Sulla base delle considerazioni di stima espresse nel paragrafo 10, considerando l'andamento del mercato immobiliare e la commerciabilità del bene immobile con il

---

"*Tosi, nel centro del caratteristico paese vicino a tutti i servizi, bellissimo appartamento con ingresso indipendente di 150 mq, composto da 6 ampi vani posto al primo ed ultimo piano composto da cucina abitabile con tinello e camino, ampia sala con camino,3 camere matrimoniali, doppi servizi, balcone e splendida terrazza panoramica di circa 35 mq*", mq 150,00, richiesta € 300.000;

- https://www.idealista.it/immobile/12830509/

"*Luminosissimo, in buono stato, termosingolo, parquet nelle camere, marmo ingresso e salotto. terrazzino a sud e terrazza a nord, garage di 10 mq*", mq 100, richiesta € 125.000.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

conseguente inserimento in una fascia di mercato modesta per ubicazione, tenendo conto dei meccanismi d'asta, il sottoscritto C.T.U. ha applicato una riduzione del 10% del valore di stima espresso, individuando pertanto il valore da porre a base d'asta come di seguito indicato:

- **Abitazione di tipo civile** al foglio 9, part. 172, sub. 505, cat. A/2 ..... € 155.500,00

  Totale a base d'asta..... € 139.950,00

§§

Nella convinzione di aver risposto adeguatamente al quesito postogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto CTU conclude la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario.

Firenze li, 7 luglio 2022

in fede
Il CTU Arch. Stefano Bausi

ALLEGATI:
- Allegato 1- Planimetria catastale e Documentazione fotografica
- Allegato 2- Documentazione catastale – appendice alla stima

Firmato Da: BAUSI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53733d72c4a8d2dfb99cf4b568c8cd6f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009