

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Terza Sezione Civile**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

INTEGRAZIONE di PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

NOMINATIVO CAUSA:

Ruolo Gen. 483 / 2017

████████████████████

*contro*

████████████████████

Giudice Istruttore: Dott.ssa Giovanna Mazza

CTU: Arch. Alessandro Marilli



Io sottoscritto arch. Alessandro Marilli, con studio in Firenze in via Filippo Corridoni 12, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 4336 e iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze al n. 4237, a seguito della convocazione del Tribunale di Firenze a firma della Dott.ssa Giovanna Mazza datata 04 maggio 2023 alla cui richiesta di redigere relazione integrativa della CTU in oggetto NON ebbi modo di ottemperare, sono stato invitato a curare il deposito della nota scritta, qui di seguito esposta.

### Trattazione

Nell'istanza n. 4 depositata c/o il Tribunale di Firenze in data 28 aprile 2023 il custode Is.Ve.G. rileva che:

*[...] in data 07.04.2023, nel corso della ricognizione periodica, il nostro incaricato riscontrava il completamento di alcune opere interne, nello specifico la finitura delle scale, le rifiniture del salone al piano terreno, rivestimento del camino al piano primo, oltre all'aggiunta di una parete in cartongesso ed una porta principale e all'aggiunta di una pompa di calore sempre al piano terreno.*

e chiede l'integrazione della stima depositata dal CTU alla luce delle avvenute modifiche allo stato dei beni pignorati.



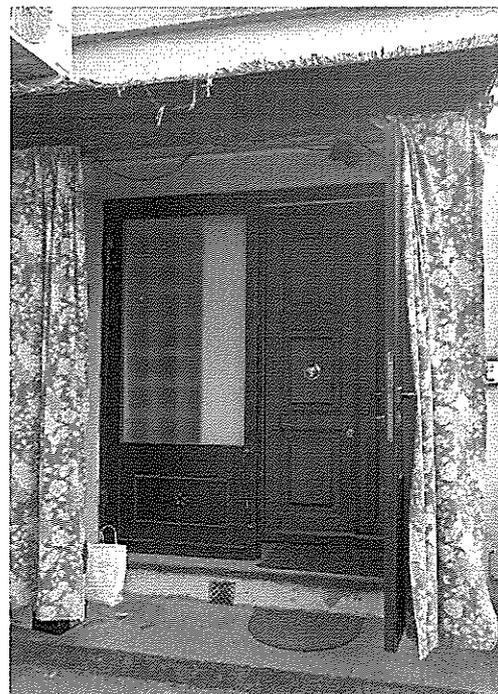
Come concordato, ed alla presenza del custode Is.Ve.G e dell'esecutato sig. [REDACTED], in data 22 febbraio 2024 ho effettuato il sopralluogo dell'immobile posto in via Garibaldi 74 nel Comune di Rufina.

Segue una documentazione fotografica che confronta l'attuale stato dei luoghi con quello rilevato in occasione del primo sopralluogo effettuato il 12 marzo 2019.

- Al piano terreno, in aggiunta alla porta in ferro a due ante già descritta nel 2019, è rilevata l'installazione di un portoncino d'ingresso in legno con lavori edili afferenti.



marzo 2019



febbraio 2024



- Al piano terreno, nel vano lavanderia è stato completato l'arredo della cucina esistente, è stato posato un pavimento in laminato sul preesistente solaio in cemento ed installata una pompa di calore a parete.

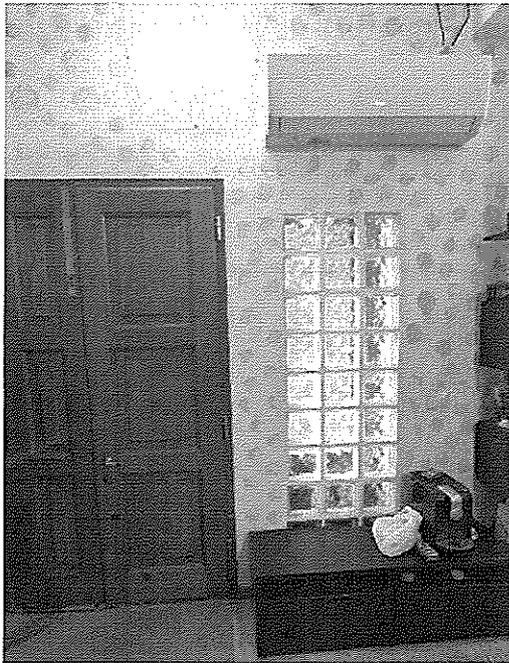


marzo 2019



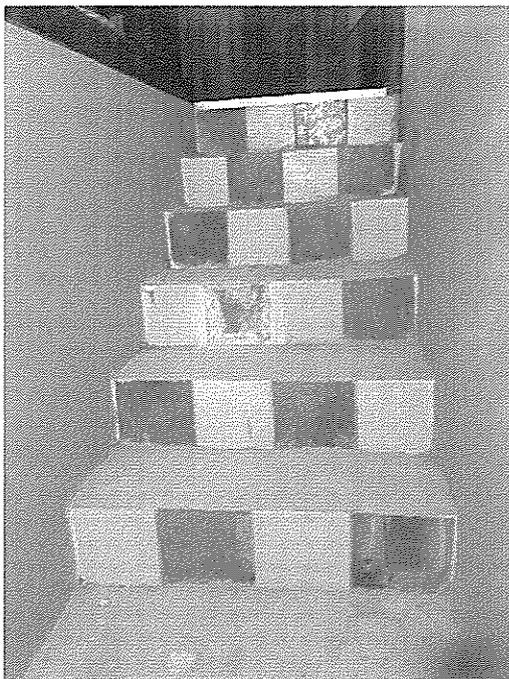
febbraio 2024



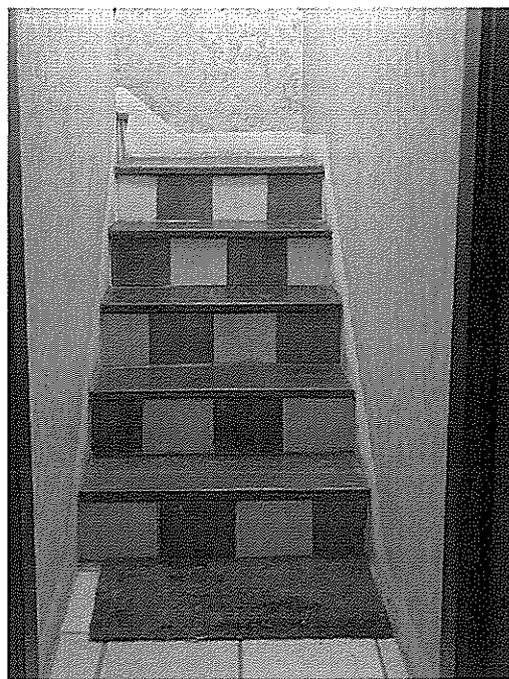


febbraio 2024

- La scala interna di collegamento al primo piano è stata rifinita con pedate in legno.



marzo 2019



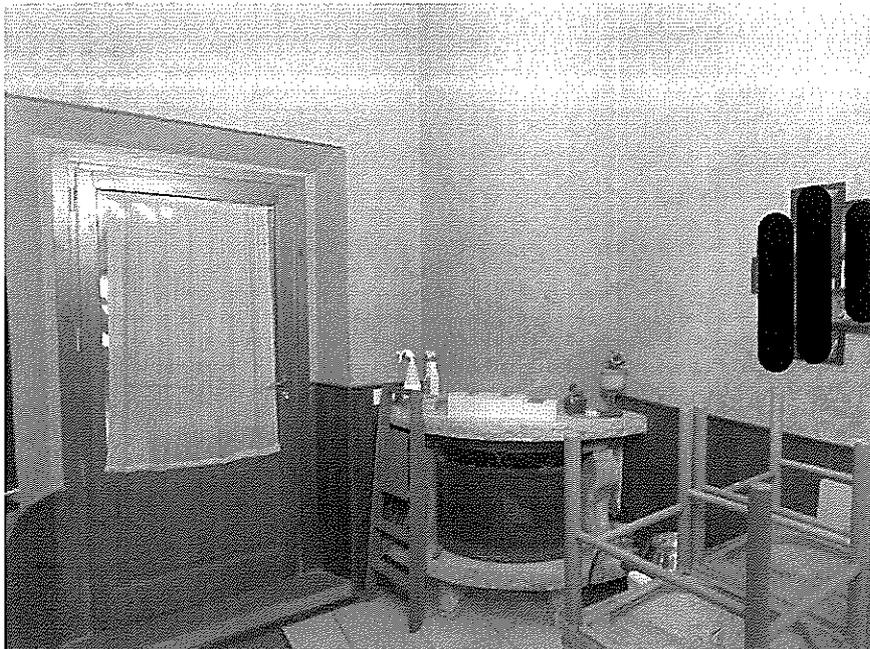
febbraio 2024



- Al primo piano è stata eseguita una nuova tinteggiatura nella sala da pranzo.



marzo 2019



febbraio 2024



Lo stato dell'appartamento è fondamentalmente rimasto invariato sia nelle finiture che negli impianti tecnici. Si rileva che, come nel 2019, il sistema termosanitario realizzato con caldaia da singola unità immobiliare posizionata su parete esterna e radiatori in alluminio NON è attivo. L'esecutato non ha mai allacciato l'impianto al servizio serbatoio gpl esterno (bombolone), poiché troppo oneroso. Il sistema di riscaldamento dei vani avviene tramite apparati elettrici a parete.

### Conclusione

Si ritiene che le migliorie elencate e regolarmente verificate, abbiano rilevanza modesta e dunque ininfluenti ai fini di nuova stima.

Quindi, considerando che gli attuali valori di mercato immobiliare relativi alla zona di *Rufina Centrale- Capoluogo* hanno subito un ribasso rispetto all'anno 2019 in cui fu valutato l'immobile, si conferma la stima della CTU già depositata.

Il sottoscritto rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice e delle parti per ogni eventuale chiarimento in merito.

Firenze, 26 febbraio 2024

Arch. Alessandro Marilli

