

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N ° 354/2022

G . E. DOTT.SSA GIOVANNA MAZZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA TECNICA

Deposito telematico del 29/05/2023

Esperto nominato, Consulente Tecnico d'ufficio:

Dott. Lorenzo Zammarchi

Via B. Accolti, 41

50126 Firenze

C.F. ZMMLNZ80T22D575D

P.I.: 06162230483

Debitore:

Creditore procedente:

Creditore intervenuto:

UNICO LOTTO posto a Reggello (FI) Via Poggio ai Giubbiani, n 37/4

Esecuzione Immobiliare R.G. 354/2022



SOMMARIO

INCARICO	3
QUESITI	3
DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI	6
RISPOSTA AI QUESITI	7
1. Identificazione dei beni, dati catastali confini e corrispondenza	7
2. Estremi dell'atto di pignoramento	8
3. Estremi dell'atto di provenienza	8
4. Descrizione sommaria dei beni	8
DESCRIZIONE IMMOBILE	9
5. Stato di possesso degli immobili	11
6. Esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a CARICO dell'acquirente.	11
7. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.	11
8. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	12
9. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni	12
10. Valore di Mercato degli immobili nello stato attuale (libero/occupato)	13
Stima del valore dell'immobile	14
Valore di mercato	14
11. Indicazione del prezzo a base d'asta libero/occupato	17
12. Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni	17
13. Riepilogo	17



INCARICO

Il giorno 29/12/2022 , il Giudice Esecutore dott.ssa Giovanna Mazza conferiva l'incarico, per il procedimento esecutivo RG 354/2022 indicato in epigrafe, e nominava Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Lorenzo Zammarchi iscritto all'albo Dottori Agronomi e Forestali n°1242 ed iscritto all'albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze N.P. 0155 , con studio in Firenze Via Benedetto Accolti, 41 attraverso comunicazione PEC del e successivo giuramento di rito effettuato telematicamente in data 04/01/2023.

QUESITI

Il giudice ordina all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il 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 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 esecutata;
- 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 esecutata" 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;



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 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. 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;

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 precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; 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. 590 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 previste dall'art. 354, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 590\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. 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.

11. 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.

12. 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 1954, 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;

13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

14. 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).

13. 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.

14. 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..

DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito viene indicata una sintesi delle operazioni peritali svolte per ottemperare all'incarico assegnato.

- In data 12/01/2023 Accesso telematico all'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze per acquisizione planimetria e visura dell'immobile oggetto di pignoramento. (All. 02)
- In data 12/01/2023 veniva inoltrata PEC alla direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di affitto gravanti il bene pignorato a cui seguiva risposta in data 09/02/2023 con esito negativo.(all. 5)
- In data 13/02/2023 alle ore 9.30 il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, previo avviso alle parti effettuato tramite A\R agli esecutati, nel quale si dava comunicazione dell'incarico ricevuto con invio contestuale del foglio notizie (All. 03), si recava presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, posta in Via Poggio ai Giubbiani n°28 Reggello (FI) al fine di procedere alle operazioni peritali di sopralluogo alla presenza del custode giudiziario (Isveg srl). Il sopralluogo veniva effettuato in presenza _____.
- In data 13/02/2023 viene acquisita documentazione urbanistica presso Ufficio edilizia privata del Comune di Reggello.
- In data 21/05/2023 Acquisizione copia contratti di compravendita per comparazione beni simili. (All. 06)
- In data 21/05/2023 Accessi all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica di iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili in oggetto. (All. 05)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI CONFINI E CORRISPONDENZA

I beni oggetto di perizia riguardano Immobile ubicato nel Comune di Reggello (FI), Via Poggio ai Giubbiani, n. 28 ovvero un'abitazione di tipo economico risulta composta da soggiorno-salotto con terrazza, cucina, due camere, bagno, autorimessa ed ampio resede esclusivo.

I beni sono identificati all'Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Reggello (FI) come segue:

1. - **DIRITTO DI PROPRIETA, per la quota del 50%** di _____ di abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, foglio 59, particella 375, subalterno 2, ubicazione Via Poggio ai Giubbiani, n° 28 piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5 totale superficie catastale mq. 89, rendita catastale di € euro 856,03
2. - **DIRITTO DI PROPRIETA, per la quota del 50%** di _____ di autorimessa censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, foglio 59, particella 375, subalterno 1, ubicazione Via Poggio ai Giubbiani, 28 piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza vani 23 mq totale superficie catastale mq. 23, rendita catastale di € euro 79,59

La restante quota di proprietà del 50% risulta in carico al comproprietario

Secondo i punti sopra indicati sono rappresentati come al NCEU del Comune di Reggello in descrizione iniziale:

1- Civile Abitazione foglio 59, particella 375, subalterno 2,

Confini: il fabbricato che insiste sulla p.lla 375 confina a nord con la P.lla 374 (_____), verso est con la p.lla n° 371 (_____), verso sud con la p.lla n° 454 (_____) e verso ovest con la p.lla n°501 (_____) tutte ricadenti sempre al Foglio di Mappa n°59 del Comune di Reggello. Agli atti non è presente alcun elaborato planimetrico o bene comune non censibile

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio al prot. 7338 del 27/06/1967 (sub 2) risulta conforme allo stato attuale senza difformità sostanziali. (All. 02)

2- Autorimessa - foglio 59, particella 375, subalterno 1

Confini: il fabbricato che insiste sulla p.lla 375 confina a nord con la P.lla 374 (_____), verso est con la p.lla n° 371 (_____), verso sud con la p.lla n° 454 (_____) e verso ovest con la p.lla n°501 (_____) tutte ricadenti sempre al Foglio di Mappa n°59 del Comune di Reggello. Agli atti non è presente alcun elaborato planimetrico o bene comune non censibile

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio al prot. 7337 del 27/06/1967 (sub 1) risulta conforme allo stato attuale senza difformità sostanziali. (All. 02) ad eccezione di una parete in cartongesso facilmente amovibile situata nella camera matrimoniale.



Corrispondenza dei dati con quelli indicati nel pignoramento:

- i beni di cui al punto n°1 e n°2 risultano indicati nell'atto di pignoramento, trascritto a Firenze Nota di trascrizione Registro generale n. 51168 Registro particolare n. 36867 Presentazione n. 19 del 01/12/2022 Numero di repertorio 10582/2022 del 27/10/2022 (VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI) sono corrispondenti.

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione dei beni.

I precedenti dati corrispondono alle verifiche effettuate presso l'agenzia del territorio dal sottoscritto CTU fino alla data del 29/05/2023.

2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento degli immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze, Nota di trascrizione Registro generale n. 51168 Registro particolare n. 36867 Presentazione n. 19 del 01/12/2022 Numero di repertorio 10582/2022 del 27/10/2022 (VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro a favore di _____ ; relativamente all'unità negoziali sotto descritte :

1. - DIRITTO DI PROPRIETA, per la quota del 50% di _____ di abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, foglio 59, particella 375, subalterno 2, ubicazione Via Poggio ai Giubbiani, n° 28 piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5 totale superficie catastale mq. 89, rendita catastaledi € euro 856,03
2. - DIRITTO DI PROPRIETA, per la quota del 50% di _____ di autorimessa abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, foglio 59, particella 375, subalterno 1, ubicazione Via Poggio ai Giubbiani, 28 piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza vani 23 mq totale superficie catastale mq. 23, rendita catastale di € euro 79,59

3. ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento, ovvero il diritto di proprietà per la quota del 50% per le unità di cui al punto 1 (appartamento), punto 2 (box auto), sono pervenuti con i seguenti atti:

ATTO DI COMPRAVENDITA del 29/12/1997 dott. _____ Notaio con sede in REGGELLO (FI) Repertorio n. 5420/4442 – COMPRAVENDITA per diritto di PROPRIETA' PER QUOTA DEL 50% Registro generale n. 9286 Registro particolare n. 6058 Presentazione n. 59 del 16/03/2011) - in atti dal 16/03/2011 a favore _____.

Per le altre trascrizioni ed iscrizioni si rimanda all'allegato 5.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI



DESCRIZIONE IMMOBILE

Immobilabile 1

L'immobile è sito in Via Poggio ai Giubbiani n° 28 Reggello fa parte di un nucleo residenziale denominato Poggio ai Giubbiani sito in prossimità di Reggello(FI). L'abitato circostante è composto da diversi edifici mono e bifamiliari, caratterizzati dalla posizione panoramica, edificato alla fine degli anni 60. L'immobile è raggiungibile tramite area a verde rappresentata dal resede esclusivo afferente particella n° 375 del Comune di Reggello, foglio 59 entrando sia da Via Poggio ai Giubbiani (anche carrabile per accesso all'Immobilabile 2 autorimessa). È presente un giardino esclusivo condominiale aperto ed il passaggio carrabile è consentito attraverso l'attraversamento di un ingresso dotato di cancello che dà accesso sia all'abitazione localizzato in posizione ovest ed uno localizzato in posizione sud che dà accesso all'autorimessa.

L'edificio, libero sui quattro lati, si eleva per un piano fuori terra e presenta una struttura in muratura portante con tamponatura in laterizio e facciata intonacata di colore chiaro. La copertura è a singola falda con tegole marsigliesi. Le facciate sono intonacate, in buone condizioni e non presentano elementi architettonici di pregio ma piuttosto la struttura si presenta lineare interrotta solo dalle aperture di finestre e terrazze. Le aperture sono composte da infissi in legno con vetro singolo ed avvolgibili in materiale plastico. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo tramite caldaia a gas posizionata nel vano autorimessa al piano seminterrato.

L'ingresso alla proprietà avviene da due cancelli situati uno in posizione ovest ed uno carrabile posizionato verso sud. Per l'accesso all'immobile attraverso il portone lato nord è necessario superare un gradino. Inoltre, la terrazza collocata sul lato sud che si apre dal soggiorno salotto è dotata di rampa di scale. Non sono presenti montascale o ascensori a servizio.

L'appartamento è pavimentato con piastrelle di graniglia di marmo e da marmo misto a cemento di colore marrone per tutti gli ambienti mentre nel bagno, ristrutturato in epoca recente è presente ceramica. L'ingresso da accesso al salotto soggiorno entrando verso sinistra. La cucina è collocata superato il disimpegno frontalmente all'ingresso. Proseguendo verso destra si accede alla "zona notte" dove troviamo due camere da letto ed il bagno. È presente un armadio a muro lungo l'ingresso in prossimità della prima camera.

Riassumendo l'unità immobiliare abitativa riferita al suddetto immobile 1 risulta composta da soggiorno salotto con terrazza, due camere e bagno. Le altezze interne degli ambienti sono tutte di 3,00 m circa la superficie complessiva dell'unità è di circa 67 mq. calpestabili oltre a 4 mq di terrazza scoperta.

In linea generale le finiture dell'abitazione risultano di tipo economico ed in linea con il contesto residenziale. Non sono presenti elementi di pregio all'interno dell'abitazione. Non si evidenziano al momento del sopralluogo difetti o ammaloramenti gravi salvo nel bagno in cui è presente una vasta area di condensa o infiltrazione di acqua sul cielo dello stesso; tutti i vani risultano dotati di opportune aperture per l'aerazione e l'illuminazione, le pareti sono ricoperte da intonaco di tipo "civile" e caratterizzate da una tinteggiatura chiara.

L'unità immobiliare risulta ultimata ed abitabile. Il tutto come meglio rappresentato e descritto dalla planimetria descrittiva (All. A), dalla documentazione fotografica (All. B)

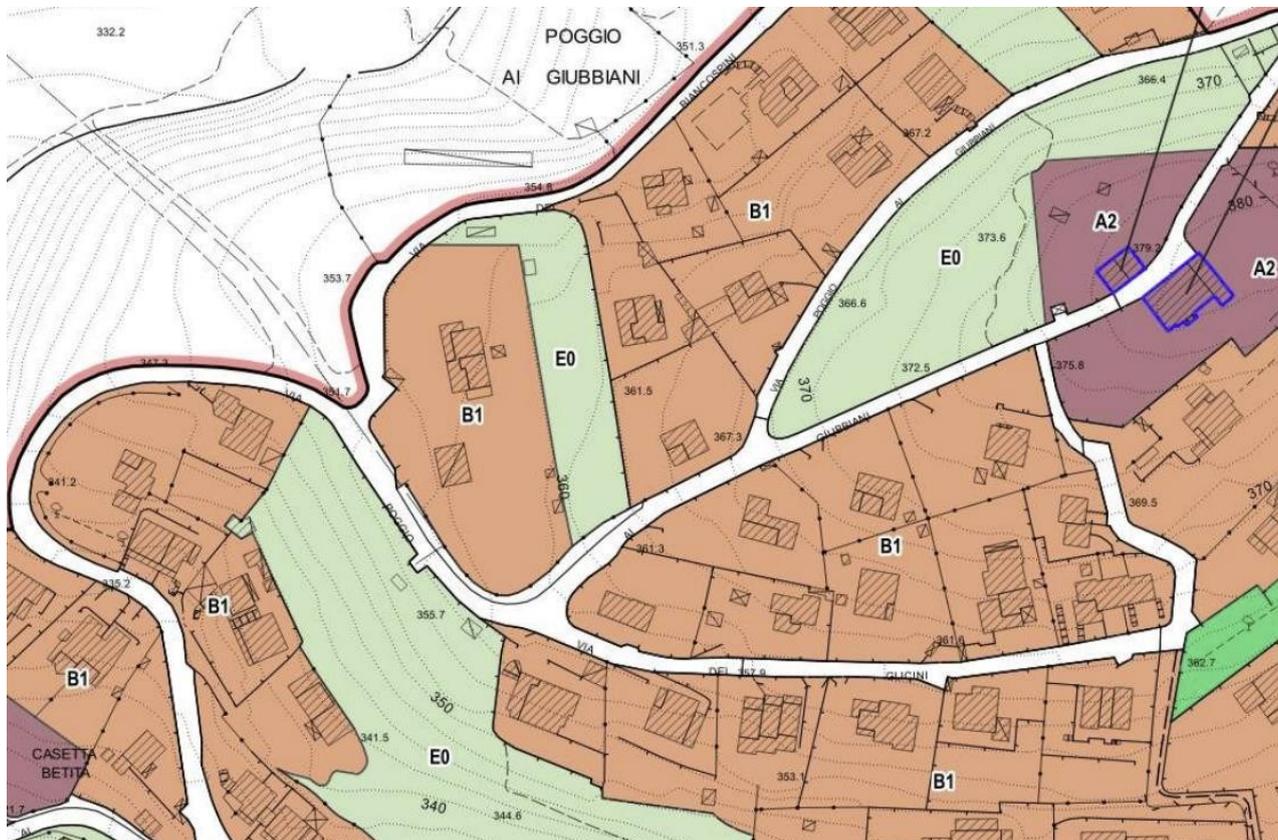
Immobilabile 2

Autorimessa realizzata al piano seminterrato collocata al di sotto dell'abitazione. È presente un cancello sulla pubblica via Poggio ai Giubbiani. L'autorimessa ha una porta in legno con apertura manuale verso i lati. Le dimensioni consentono il parcheggio di auto di media lunghezza avendo una lunghezza di 4,60m, una larghezza di 3,85m e un'altezza di 2,10m circa. La superficie totale è di 23 mq. L'autorimessa risulta in buone condizioni di manutenzione ed è utilizzabile. Il tutto come meglio rappresentato e descritto dalla planimetria descrittiva (All. A), dalla documentazione fotografica (All. B).



L'unità immobiliare sita in via Poggio ai Giubbiani n°28Loc. , Reggello (FI) con le relative pertinenze oggetto di pignoramento, in base al Regolamento Urbanistico vigente, risulta classificata come segue:

Elaborato del Piano Operativo del Comune di Reggello tavola 11 – Cancelli: la zona rientra nell' ambito dell'insediamento consolidato (zona B1) art. 41.2.2



Sottoelencati gli articoli delle NTA per la zona di riferimento:

Art.41.2.2 – Tessuto consolidato : B1

Tali zone individuano:

a) tessuti edilizi, anche di recente formazione, caratterizzate da espansioni urbane prevalentemente residenziali, sia del capoluogo sia delle frazioni, che denotano una sostanziale saturazione edilizia.

MODALITA' D'INTERVENTO

2. In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

-interventi una tantum di cui al successivo art. 41.2.3

3. Non sono consenti nuovi interventi finalizzati alla realizzazione di fabbricati autonomi, salvo quelli previsti al successivo articolo 41.2.3 (addizioni una tantum)

Vincoli sovraordinati:

Non è presente vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 mentre è presente vincolo idrogeologico.



5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Per i beni sottoindicati:

1. - DIRITTO DI PROPRIETA, per la quota del 50% di di abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, foglio 59, particella 375, subalterno 2, ubicazione Via Poggio ai Giubbiani, n° 28 piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5 totale superficie catastale mq. 89, rendita catastaledi € euro 856,03
2. - DIRITTO DI PROPRIETA, per la quota del 50% di di autorimessa abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, foglio 59, particella 375, subalterno 1, ubicazione Via Poggio ai Giubbiani, 28 piano T, categoria C/6, classe3, consistenza vani 23 mq totale superficie catastale mq. 23, rendita catastale di € euro 79,59

all'epoca del sopralluogo effettuato l'immobile risultava occupato dall' debitore e da altro familiare(minore). Dall'interrogazione presso l'agenzia delle Entrate non sono presenti contratti di locazione. (all.7). L'immobile può essere considerato libero per la vendita.

6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI DI NATURA ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .

Dalle richieste e verifiche effettuate non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene. Rimarrà a carico dell'acquirente la demolizione del la piccola tettoia presente nel resede i cui costi sono stimati a corpo per € 500,00.

Oneri di cancellazione presso la conservatoria immobiliare: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria 0,5 % del prezzo di aggiudicazione o comunque commisurata al minore valore tra quello del credito garantito e quello del prezzo di aggiudicazione ed in ogni caso per un importo non inferiore a 200,00 €;

7. VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE (TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

In base a quanto riportato nella certificazione ipocatastale presente agli atti, relativa al periodo fino al 20/05/2016 e per quanto potuto verificare in base alle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente CTU in data 23/10/2022 (All. 05) sui beni oggetto di procedura esecutiva:

1. - DIRITTO DI PROPRIETA, per la quota del 50% di di abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, foglio 59, particella 375, subalterno 2, ubicazione Via Poggio ai Giubbiani, n° 28 piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5 totale superficie catastale mq. 89, rendita catastaledi € euro 856,03
2. - DIRITTO DI PROPRIETA, per la quota del 50% di di autorimessa abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, foglio 59, particella 375, subalterno 1, ubicazione Via Poggio ai Giubbiani, 28 piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza vani 23 mq totale superficie catastale mq. 23, rendita catastale di € euro 79,59



sono presenti le seguenti formalità:

IPOTECA VOLONTARIA del diritto di proprietà iscritta in data 14/03/2011 - Registro generale n. 9287 Registro particolare n. 1733 Presentazione n. 60 del 16/03/2011 Pubblico ufficiale NOTAIO _____ per CONCESSIONE A GARANZIA DI _____ Capitale € per un Totale € contro(debitore ipotecario) per la quota del 50% a favore di

Dalle ricerche effettuate non sono stati rilevati altri gravami presenti sulle U.I. sopra descritte e già oggetto di pignoramento immobiliare.

Oneri di cancellazione ipoteca giudiziale presso la conservatoria immobiliare: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria 0,5 % del prezzo di aggiudicazione o comunque commisurata al minore valore tra quello del credito garantito e quello del prezzo di aggiudicazione ed in ogni caso per un importo non inferiore a 200,00 €;

Oneri di cancellazione pignoramento immobiliare: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria 200,00 €;

8. INDICARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

A seguito della richiesta effettuata dallo scrivente al debitore esecutato e dalle verifiche svolte dallo scrivente CTU non sono stati rilevate gestioni organizzate in condominio per il bene oggetto della presente perizia.

9. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI

Ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare sono state eseguite le verifiche sulla base della documentazione presente agli atti Comune di Reggello con accesso eseguito in data 13/02/2023.

L'intero complesso edilizio di cui l'abitazione è stato edificato in data il 1° settembre 1967, precisamente in virtù di Licenza Edilizia n. 62 rilasciata dal Comune di Reggello in data 13 gennaio 1966.

- ABITABILITA' rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Reggello in data 29 agosto 1966 con il n.62/65.

Ugualmente lo stato dei luoghi risulta conforme con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (All. 02) e risulta conforme per la documentazione urbanistica presente agli atti.

E' presente una piccola rimessa attrezzi in legno costruita in economia nel resede dell'abitazione. Non si sono ritrovate pratiche edilizie per l'installazione della stessa. A parere dello scrivente vista la non conformità costruttiva se ne consiglia la demolizione. Viene stimato un importo di € 500,00 a corpo per la demolizione e smaltimento dei materiali in discarica.

Per le rilevazioni di tipo strutturale sono state effettuate valutazioni a vista e non si evidenziano cedimenti strutturali.

Per le prestazioni energetiche non è presente la Certificazione Energetica dell'edificio.

Non è stato possibile altresì verificare il corretto funzionamento dell'impianto di smaltimento idrico o altri accessori.



10. VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI NELLO STATO ATTUALE (LIBERO/OCCUPATO)

PREMESSE (ASSUNZIONI E LIMITI)

Attività svolte ai fini dell'espletamento dell'incarico volto alla stima del complesso immobiliare.

- Nell'adempimento dell'incarico la scrivente non ha svolto le seguenti operazioni:
- prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti tecnologici esistenti;
- ricognizione ed ispezione degli impianti di smaltimento dei reflui;
- qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella della scrivente;
- qualsiasi altra operazione che non sia stata espressamente riportata nella presente relazione, ivi compreso qualsiasi tipo di indagine inerente le opere eseguite ed i materiali utilizzati nonché analisi o campionamento dei terreni e verifiche sui confini.

Si precisa pertanto che al fine di stabilire il valore di mercato del complesso, ai fini della successiva vendita giudiziaria, si è tenuto conto dello stato dei luoghi all'epoca delle operazioni svolte dallo scrivente, così come descritte, secondo prassi consolidata per incarichi del tipo in oggetto escludendo pertanto situazioni occulte o non rilevabili a vista dallo scrivente che possano in un qualsiasi modo incidere sui valori determinati dallo scrivente. I dati e le informazioni fornite non possono in alcun modo costituire una cosiddetta "due diligence" e quindi non potranno essere riutilizzati nell'ambito di valutazioni inerenti a un eventuale riuso o riassetto dei beni immobili per i quali, tra le altre attività, sarà necessario procedere ad una valutazione analitica dei costi.

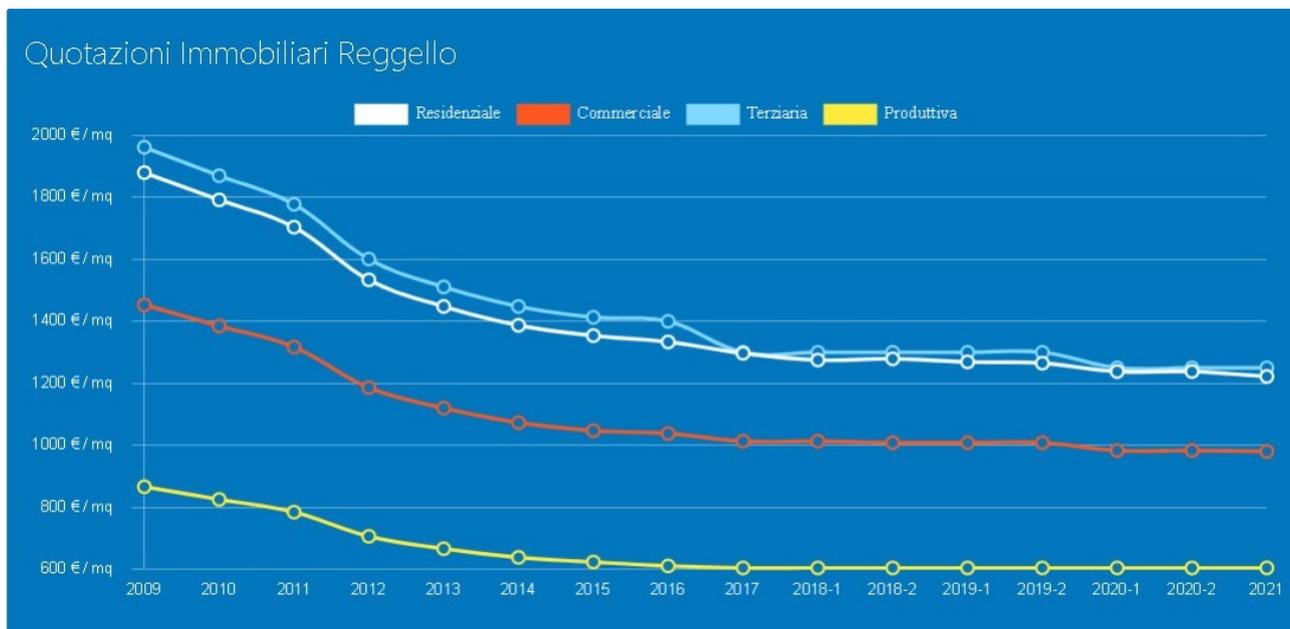
I contenuti della presente relazione non potranno pertanto essere riutilizzati per scopi differenti da quello del presente incarico.

Si precisa inoltre che le valutazioni effettuate dallo scrivente potranno essere suscettibili di variazioni in quanto lo stato attuale del mercato immobiliare risente notevolmente della situazione anomala causata dall'aumento dei tassi di interesse e la situazione geopolitica in corso.

Secondo l'indagine condotta presso 1.458 agenti immobiliari dal 3 aprile al 4 maggio 2023, nel I trimestre oltre il 60 per cento degli operatori continua a indicare prezzi delle abitazioni stabili, mentre il saldo tra i giudizi di aumento e di diminuzione è tornato marginalmente positivo. La quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione è in calo, sebbene si mantenga su livelli elevati. Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali è tornato a diminuire, attestandosi su valori molto bassi. Anche i tempi di vendita sono scesi, toccando il nuovo minimo dall'inizio della rilevazione. Per contro, i canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati in forte rialzo. Le attese sulle variazioni dei prezzi di vendita per il II trimestre restano prevalentemente improntate al pessimismo. Le condizioni della domanda appaiono nel complesso in peggioramento, guidate da un deterioramento dei giudizi relativi al numero dei potenziali acquirenti. Le prospettive sulla situazione del mercato immobiliare rimangono sfavorevoli, sebbene in lieve attenuazione, anche con riferimento a un orizzonte biennale. Quasi un operatore su tre segnala difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti, il valore massimo dal 2015. Secondo la larga maggioranza degli agenti, nei prossimi dodici mesi l'andamento atteso dell'inflazione al consumo, sebbene in calo rispetto alla precedente rilevazione, continuerà a incidere negativamente sulla domanda di abitazioni.



STORICO QUOTAZIONI IMMOBILIARI DI REGGELLO. QUOTAZIONI IMMOBILIARI MEDIE DI TUTTA LA ZONA R1



(fonte: Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE- METODO DI STIMA

VALORE DI MERCATO

INTERVISTE PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Le indagini per il reperimento del prezzo unitario sono state effettuate tenendo conto di immobili residenziali, per caratteristiche, ubicazione e dimensioni (ca. 70-80 mq abitabili più spazi privati e autorimessa), simili all'unità immobiliare oggetto di perizia, allo stato intero.

1. Dalle indagini svolte si segnala la presenza in pubblicità immobiliare di appartamenti in vendita con caratteristiche simili anche se con ristrutturazioni effettuate negli anni.

Il prezzo medio degli appartamenti offerti per la vendita secondo il portale www.immobiliare.it nella zona di Poggio ai Giubbiani Reggello si attesta sui 2058,41€ mq.

Villa unifamiliare via Poggio ai Giubbiani 35, Poggio Ai Giubbiani, Reggello
<https://www.immobiliare.it/annunci/101009889/> € 1.325,75 €/mq.

Terratetto unifamiliare via Poggio ai Giubbiani, Poggio Ai Giubbiani, Reggello
<https://www.immobiliare.it/annunci/98777946/> € 2.611,11 €/mq



Appartamento poggio giubbiani, Poggio Ai Giubbiani, Reggello <https://www.immobiliare.it/annunci/98240526/>
1.938,88 €/mq

Terratetto unifamiliare 100 m², ottimo stato, Poggio Ai Giubbiani, Reggello
<https://www.immobiliare.it/annunci/99911606/> 1.666,66 €/mq

Villa a schiera 5 locali, ottimo stato, Poggio Ai Giubbiani, Reggello <https://www.immobiliare.it/annunci/97457570/>
2.684,21 €/mq

Villa a schiera 4 locali, ottimo stato, Poggio Ai Giubbiani, Reggello <https://www.immobiliare.it/annunci/103300990/>
2.123,89 €/mq

2. Lo scrivente ha inoltre provveduto ad acquisire quattro compravendite immobiliari effettuate nella località Poggio ai Giubbiani Reggello (FI).

Conservatoria	Numero di registro	Anno Mese Stipula	Atto N.	Prezzo (Euro)	Mq commerciali	Valore vendita €/mq
Firenze	25829	2019/9	263605	180.000,00	110,50	1628,959
Firenze	22298	2021/7	1169460	205.000,00	110,50	1855,204
Firenze	4619	2022/10	0156435	165.000,00	145,00	1137,931

Nello specifico le compravendite appartengono agli stessi lotti edificativi o contigui, quindi con caratteristiche simili al lotto oggetto della presente perizia con un valore medio di € 1540,69

3. Banca dati delle quotazioni immobiliari -Valori OMI

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2 Provincia: FIRENZE Comune: REGGELLO Fascia/zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO - SANT`ELLERO-LECCIO-CANCELLI-VAGGIO Codice di zona: R1 Microzona catastale n.: 0 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1600
Box	NORMALE	600	800
Ville e Villini	NORMALE	1500	2100

Il valore unitario medio di richiesta desunto per Abitazioni di tipo economico della stessa tipologia risulta essere pari a ca. 1800,00 €/mq che risulta in linea con la consultazione dei valori O.M.I. che riportano per il secondo semestre dell'anno 2022 ed i prezzi di mercato verificati.

Per quanto sopra esposto a parere dello scrivente l'importo del più probabile prezzo di mercato, sulla base dello stato conservativo dell'immobile, delle pertinenze a servizio può essere rappresentato



omogeneizzando i valori rilevati tra offerta di mercato, valori OMI e compravendite rinvenute ovvero € 1800,00 €/mq di superficie commerciale.

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni ubicati in Via Poggio ai Giubbiani n°37/4, Reggello (FI):

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE.

VANO	MQ
CUCINA	7,90
SALOTTO – SOGGIORNO	24,66
BAGNO	4,10
CORRIDOIO	5,90
CAMERA 1	10,20
CAMERA 2	14,53
TERRAZZA SCOPERTA	3,95
GARAGE (f.59 p.375 sub. 1)	19,05
Ripostiglio Garage (f.59 p.375 sub. 1)	4,09

Totale superficie coperta calpestabile coperta 86,34 mq comprensivi di autorimessa oltre a 5,98 mq di terrazza scoperta e 1.050 mq di resede esclusivo.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel calcolo viene considerata la Superficie Esterna Lorda e la superficie omogeneizzata delle pertinenze e degli accessori dell'edificio.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			
TIPOLOGIA	Superficie Utile Lorda in mq.	Coefficiente	Superficie commerciale in mq.
ABITAZIONE	87,00	1	87,00
TERRAZZE SCOPERTE	4,10	0,25 FINO A 25 MQ	1,03
GARAGE	23,00	0,50	11,50
GIARDINO	1050,00	-	27,96
		TOT.	127,49
TOTALE ARROTONDATO			127,50

Totale Superficie Commerciale mq 127,50

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni ubicati in Via Poggio ai Giubbiani, n° 28 Reggello (FI):

1. - DIRITTO DI PROPRIETA, per la quota del 50% di di abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, foglio 59, particella 375, subalterno 2, ubicazione Via Poggio ai



Giubbiani, n° 28 piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5 totale superficie catastale mq. 89, rendita catastale di € euro 856,03

2. - DIRITTO DI PROPRIETA, per la quota del 50% di di autorimessa abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, foglio 59, particella 375, subalterno 1, ubicazione Via Poggio ai Giubbiani, 28 piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza vani 23 mq totale superficie catastale mq. 23, rendita catastale di € euro 79,59

Valore di mercato diritto di superficie abitazione, autorimessa e resede esclusivo:

$$127,50 \text{ mq} \times € 1.800,00 \text{ € mq} = 229.500,00$$

Valore totale di mercato LOTTO UNICO: € 229.500,00 (duecentoventinovemilacinquecento/00).

La stima effettuata è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

11. INDICAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA LIBERO/OCCUPATO

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10 % sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Si calcola quale prezzo a base d'asta l'importo pari ad € 229.500,00€ – € 29.500,00 (10%) = € 206.550,00 (duecentoseimilacinquecentocinquanta/00),

Compreso eventuali quote di proprietà di accessori e/o b.c.n.c.

Prezzo base d'asta = 206.550,00 (duecentoseimilacinquecentocinquanta/00),

12. PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO, SPECIFICANDONE LE RAGIONI

Il bene viene posto alla vendita in modo indiviso in LOTTO UNICO unitamente alle pertinenze che risultano necessarie per la fruizione dell'abitazione. Lo scrivente, quindi, esprime giudizio di indivisibilità in lotti e ritiene il bene appetibile alla vendita.

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Il regime impositivo, essendo il bene intestato a soggetto privato, non è soggetto ad IVA. Trattasi di beni non strumentali, ovvero di appartamento con relative pertinenze tra cui il garage (C/3), non classificato nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, appartenente a soggetti privati. Quindi la vendita è soggetta al regime impositivo ordinario (imposta ipotecaria pari a 50,00 €, di registro del 9% ed in ogni caso nella misura minima di 1.000,00 €, e catastale pari a 50,00 €) salvo specifiche agevolazioni previste per la I casa (imposta ipotecaria pari a 50,00 €, di registro del 2% ed in ogni caso nella misura minima di 1.000,00 €, e catastale pari a 50,00 €).

E' necessario comunque alla data del trasferimento dei beni verificare la permanenza di detti regimi impositivi.

RIEPILOGO



Riassumendo il valore stimato, alla data di stesura della presente perizia, maggio 2023, per la vendita giudiziale avente ad oggetto:

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni ubicati in Via Poggio ai Giubbiani, n° 28 Reggello (FI):

1. - DIRITTO DI PROPRIETA, per la quota del 50% di di abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, foglio 59, particella 375, subalterno 2, ubicazione Via Poggio ai Giubbiani, n° 28 piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5 totale superficie catastale mq. 89, rendita catastale di € euro 856,03
2. - DIRITTO DI PROPRIETA, per la quota del 50% di di autorimessa abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, foglio 59, particella 375, subalterno 1, ubicazione Via Poggio ai Giubbiani, 28 piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza vani 23 mq totale superficie catastale mq. 23, rendita catastale di € euro 79,59

Valore totale di mercato LOTTO UNICO: € 229.500,00 (duecentoventinovemilacinquecento/00).

Prezzo base d'asta = 206.550,00 (duecentoseimilacinquecentocinquanta/00)

Valore di Mercato della quota del 50% oggetto di pignoramento € 114.750,00 (centoquattordicimilasettecentocinquanta euro/00)

Prezzo base d'asta della quota del 50% oggetto di pignoramento € 103.275,00 (centotremiladucetotantacinque/00)

Ritenendo di aver espletato con diligenza l'incarico affidatogli, il sottoscritto CTU deposita la presente relazione peritale (pagine 18) unitamente agli allegati (All. A, B, All. 01-06) meglio specificati nella lista sotto riportata.

Con osservanza,

IL CTU

Lorenzo Zammarchi

.....

Firenze li 29/05/2023

- | | |
|-------------|---|
| Allegato A | Planimetrie Descrittive con elaborato planimetrico |
| Allegato B | Documentazione Fotografica |
| Allegato 01 | Atto di provenienza Notaio Abbate Rita |
| Allegato 02 | Visure degli immobili oggetto di pignoramento. |
| Allegato 03 | A\R di comunicazione di inizio delle operazioni peritali alle parti |
| Allegato 04 | Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliari ispezioni |
| Allegato 05 | Risposta Agenzia delle Entrate su sussistenza contratti di affitto. |
| Allegato 06 | Estratto Acquisizione copia contratti di compravendita per comparazione beni simili |

