

# TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° 2/2018 R.G.E.**

██

**E**

**AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI**

( Creditore intervenuto)

VS

**OMISSIS**

**GIUDICE : DOTT.SSA LAURA D'AMELIO**

CTU : ARCHITETTO MAURIZIO PUCCIONI

## **OGGETTO**

- 1) Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta nel Comune di Firenze (Fi), quartiere Rifredi, in Via Carlo Bini al civico omissis, piano secondo, accessibile da rampa di scale condominiale. Proprietà in percentuale di quote.
- 2) Appezamento di terreno sito nel Comune di Sesto Fiorentino, in via Monterosa omissis. Proprietà in percentuale di quote.



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Io sottoscritto Architetto Maurizio Puccioni, con Studio in Sesto Fiorentino, Firenze, via Leoncavallo n° 32, iscritto all'Ordine degli Architetti Conservatori Pianificatori Paesaggisti delle Province di Firenze e Prato al n° 7535, ed iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale Ordinario di Firenze al n° 9104, a seguito della convocazione da parte del Tribunale suddetto per l'udienza del 30 Gennaio 2020, ho redatto la seguente perizia di Stima, in risposta ai quesiti postimi dal G.E. Dott.ssa Laura D'Amelio, che sono i seguenti:

- 1) Identificazione del bene e individuazione catastale; corrispondenza con il Pignoramento; estremi Atto di Pignoramento;
- 2) Descrizione del Bene;
- 3) Stato di possesso ( accertamento della Proprietà)
- 4) Verifica dell'esistenza di formalità o vincoli a carico dell'acquirente;
- 5) Verifica dell'esistenza di formalità o vincoli non opponibili all'acquirente;
- 6) Verifica della regolarità Edilizia e Urbanistica;
- 7) Indicazione del valore del Bene (Valore di Mercato/ Prezzo a Base d'Asta);
- 8) Eventuali occupazioni;
- 9) Indicazione del valore in caso di bene indiviso;
- 10) Indicazione del regime impositivo della vendita;
- 11) Indicazione dell'Attestato di Certificazione Energetica;
- 12) Effettuazione di un riepilogo in caso di più lotti.

## RISPOSTE AI QUESITI

**Quesito 1**      **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**      **(dati catastali e confini)**

I Beni oggetto del Pignoramento, così come rappresentati graficamente e fotograficamente negli allegati, consistono in: **Unità immobiliare unifamiliare ad uso Civile Abitazione, posta al piano secondo in fabbricato plurifamiliare, sita nel comune di Firenze (Fi), quartiere Rifredi, in Via Carlo Bini al civico omissis, composta da 1 piano abitabile di complessivi vani 5 catastali, ed un terreno seminativo di mq. 550 sito in Sesto F.no, loc. Ceppetto, in via Monterosa civico omissis.** Proprietà: **appartamento in comproprietà di omissis e omissis**, nelle quote rispettivamente di: **omissis 1/2 del diritto di piena proprietà; omissis 1/2 del diritto di piena proprietà (come da Visura Catastale allegata agli atti, come da Atto di Pignoramento Immobiliare e come da Nota di Trascrizione, agli atti; si evidenzia qui come da Certificato Notarile agli atti si evinca l'ipotesi di una errata attribuzione delle quote di spettanza in visura catastale, indicandole nell'ordine dei 2/3 omissis e 1/3 omissis, in discordanza con tutti gli altri documenti già depositati);** terreno seminativo in comproprietà di **omissis, omissis, omissis, omissis** nella misura di **1/6 omissis, 1/6 omissis, 1/3 omissis, 1/3 omissis.**



**1/A DATI CATASTALI**

All'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati del Comune di Firenze e Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino, i beni in oggetto risultano ad oggi così identificati:

**FOGLIO omissis PART. omissis sub 3 cat. A/4, cl. 4, consist. 5 vani, piano 2°, NCEU Firenze;**

**FOGLIO omissis PART. omissis , classe seminativo 6, superficie. mq. 550, NCT Sesto F.no.**

Le suddette Unità Immobiliari risultano altresì correttamente intestate come segue:

**Appartamento: omissis**, nata ad omissis, CF omissis, comproprietaria per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà indivisa ereditaria, residente in via Carlo Bini omissis Firenze; **omissis**, nata a omissis, CF omissis, comproprietaria per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà ereditaria, residente in via del Riposo civico omissis Quarrata (PT);

**Terreno: omissis e omissis**, sopra generalizzate, nella **quota** indivisa di 1/6 ciascuna del diritto di piena proprietà; omissis, nato omissis, CF omissis, comproprietario nella quota indivisa di 1/3; omissis nata a Firenze omissis, CF omissis, comproprietaria nella quota indivisa di 1/3.

**1/B Confini:**

**Abitazione: SUD** area condominiale; **OVEST** Via Carlo Bini; **NORD** Via Vittorio Emanuele; **EST** altra proprietà.

Terreno: SUD altra proprietà; Ovest via Monterosa; NORD altra proprietà; Est altra proprietà.

**1/C Corrispondenza con il Pignoramento**

Si rileva la corrispondenza dei beni suddetti con il seguente Atto di Pignoramento Immobiliare:

**1) Atto di pignoramento** come da Trascrizione Contro del omissis presso Agenzia Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare n° omissis RG e omissis RP, N° di Repertorio omissis del omissis a favore di [REDACTED] domiciliata presso Studio Avv. Gianfranco Labile CF LBLGFR68L02D612X, in Via Dei Della Robbia civico 23, Firenze (Fi), contro la sig.ra **omissis (sopra generalizzata)**, gravante sui diritti di proprietà per la quota di 1/2 appartamento, 1/6 terreno.

**COME DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE AGLI ATTI.**

**COME DA CERTIFICATO NOTARILE AGLI**



## Quesito 2

DESCRIZIONE DEL BENED'ora in avanti scinderemo la nostra analisi dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in BENE (A) APPARTAMENTO e BENE (B) TERRENO

Il bene oggetto di stima **A** è rappresentato da una abitazione unifamiliare in un edificio multipiano plurifamiliare di edilizia economica e popolare. Si trova ubicato in un'area residenziale definita semicentrale (C3) nel Comune di Firenze, quartiere Rifredi. Nelle immediate vicinanze di via Carlo Bini si trova ubicata Piazza Dalmazia, snodo centrale del quartiere, definita centro commerciale naturale. L'area di inserimento dell'immobile si presenta conformata, nel suo sviluppo, come una tipica zona residenziale cittadina con edifici a 2/3/4 piani f.t, sostanzialmente rappresentati da lottizzazioni analoghe per tipologia e vetustà all'oggetto della nostra analisi, risalenti ad un radicale processo di sostituzione di varie attività produttive presenti nel quartiere, avvenuta attorno alla metà del secolo scorso, con insediamenti residenziali, comprendenti interventi di edilizia popolare che hanno realizzata l'attuale conformazione di periferia semicentrale urbana (**Foto 1-2**).

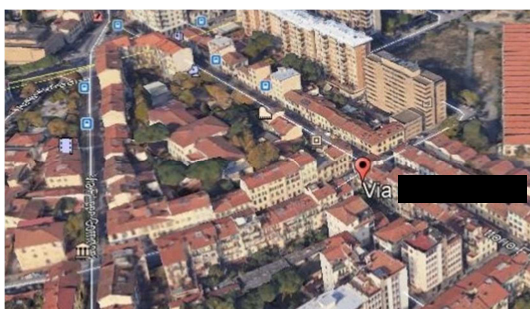


FOTO 1

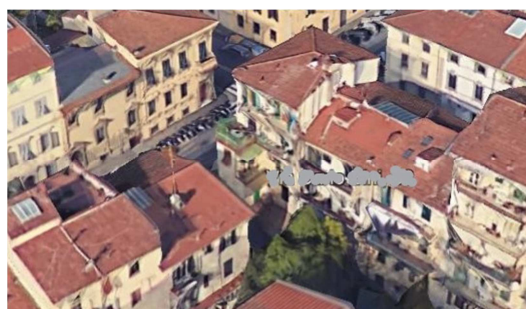


FOTO 2

Il quartiere di Rifredi è caratterizzato altresì dalla presenza di una stazione ferroviaria, un teatro, una Misericordia, una Associazione Sportiva (Rifredi 2000), nonché dall'Azienda Ospedaliera/Universitaria di Careggi, con annesso CTO.



FOTO 3 Via V. Emanuele verso Piazza Dalmazia



FOTO 4 Fronte edificio via C. Bini/ angolo Via V. Emanuele



L'edificio multipiano nel quale si trova inserito l'oggetto **A** della nostra analisi si trova ubicato su via Carlo Bini angolo via Vittorio Emanuele (**foto 3-4**), a poche centinaia di metri da Piazza Dalmazia. Tutta l'area risulta essere ben servita da mezzi pubblici (tram, taxi, tramvia) e da attività commerciali e di ristorazione di vario tipo.

Al suo esterno l'immobile si presenta in buono stato di conservazione, con intonaci integri. Si compone di 4 piani f.t., di cui un piano terra rialzato. Il nostro oggetto si colloca al omissis piano e dispone di una terrazza di affaccio su via Carlo Bini. Si accede alla scala condominiale, non munita di ascensore, attraverso un portoncino in legno effetto douglas, tingeggiato in laccatura bianca all'interno. La scala è realizzata in gradini in pietra serena e pianerottoli in graniglia di marmo (**foto 5-6**); il portoncino blindato di accesso all'appartamento è munito di inferriata (**Foto 7**).



All' interno un ampio disimpegno unico (**foto 8**), senza distinzione tra zona giorno/ zona notte, distribuisce i vari ambienti dell'abitazione, che si compone di una cucina abitabile (**foto 9**), dalla quale si accede alla terrazza su via Carlo Bini, un locale bagno con vasca e senza doccia (**foto 10**), un locale soggiorno (**foto 11**), due camere di cui una matrimoniale adibita a camera doppia (**foto 12**) e una doppia adibita a secondo soggiorno. Una appendice del disimpegno, identificato da un arco a tutto sesto realizzato su una tramezzatura, funge da ripostiglio/ appenderia abiti, senza una effettiva soluzione di continuità con l'atrio (**foto 13**). In corrispondenza della suddetta appendice si trova ubicata la stufa alimentata a gas metano, unico elemento di riscaldamento present nell'alloggio. Una caldaia ubicata sulla terrazza alimenta l'acqua calda della cucina e del bagno, di ubicazione adiacente.





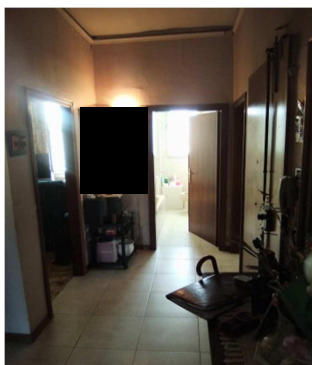


FOTO 8



FOTO 9

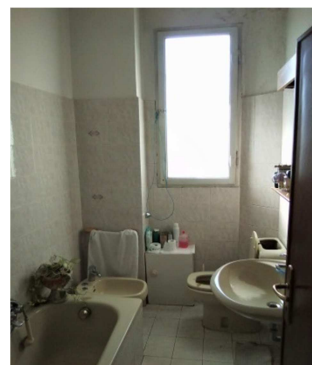


FOTO 10

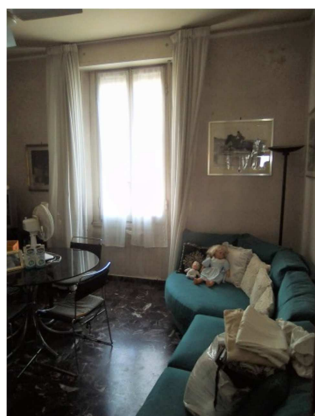


FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13

La terrazza, come detto accessibile dal locale cucina e di affaccio sia su via Carlo Bini che su corte condominiale, merita una particolare attenzione. Essa si sviluppa inizialmente come terrazza ampia e abitabile (foto 14) per poi restringersi a livello di balcone. Lastricata in cotto e con ringhiera perimetrale in ferro, è ben esposta e di sicura utilità, rappresentando una appendice di prolungamento dell'abitazione sul quartiere. Qui è alloggiata la caldaia di servizio alla cucina e al bagno per la fornitura solo di acqua calda, e le aperture che qui si affacciano sono dotate di persiane in legno (a differenza delle altre che sono invece munite di avvolgibili) e alcune sono munite di inferriate antintrusione (foto 15-16).



Foto 14



Foto 15



Foto 16



I pavimenti originali dell' interno sono in mattonelle di pezzatura di marmo a opus incertum, o in graniglia a piccola pezzatura, ancora visibili e in ottimo stato nel soggiorno, nella camera adibita a soggiorno e nella camera utilizzata come doppia (foto 17-18-19); gli altri ambienti sono stati in anni successivi pavimentati, e piastrellati all'occorrenza, in ceramica o gres porcellanato in varie pezzature.



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19

I vari locali si presentano spaziosi e ben illuminati naturalmente, con finestre che coprono ampiamente le percentuali di rapporto aeroilluminante dettate dalla normativa. Gli accessi ai locali sono garantiti da aperture di passaggio a norma, che si attestano attorno agli 80 cm anche se la loro altezza è inferiore ai ml 2,10 essendo nell'ordine dei ml 1,95/1,96. Ma la deroga, ove essi non vengano spostati o modificati, consente la loro regolarità urbanistica.

Lo stato manutentivo dell' appartamento si presenta sostanzialmente buono, con pavimenti ed infissi interni (in essenza a fiammatura in noce) che non presentano eccessivi elementi di usura.

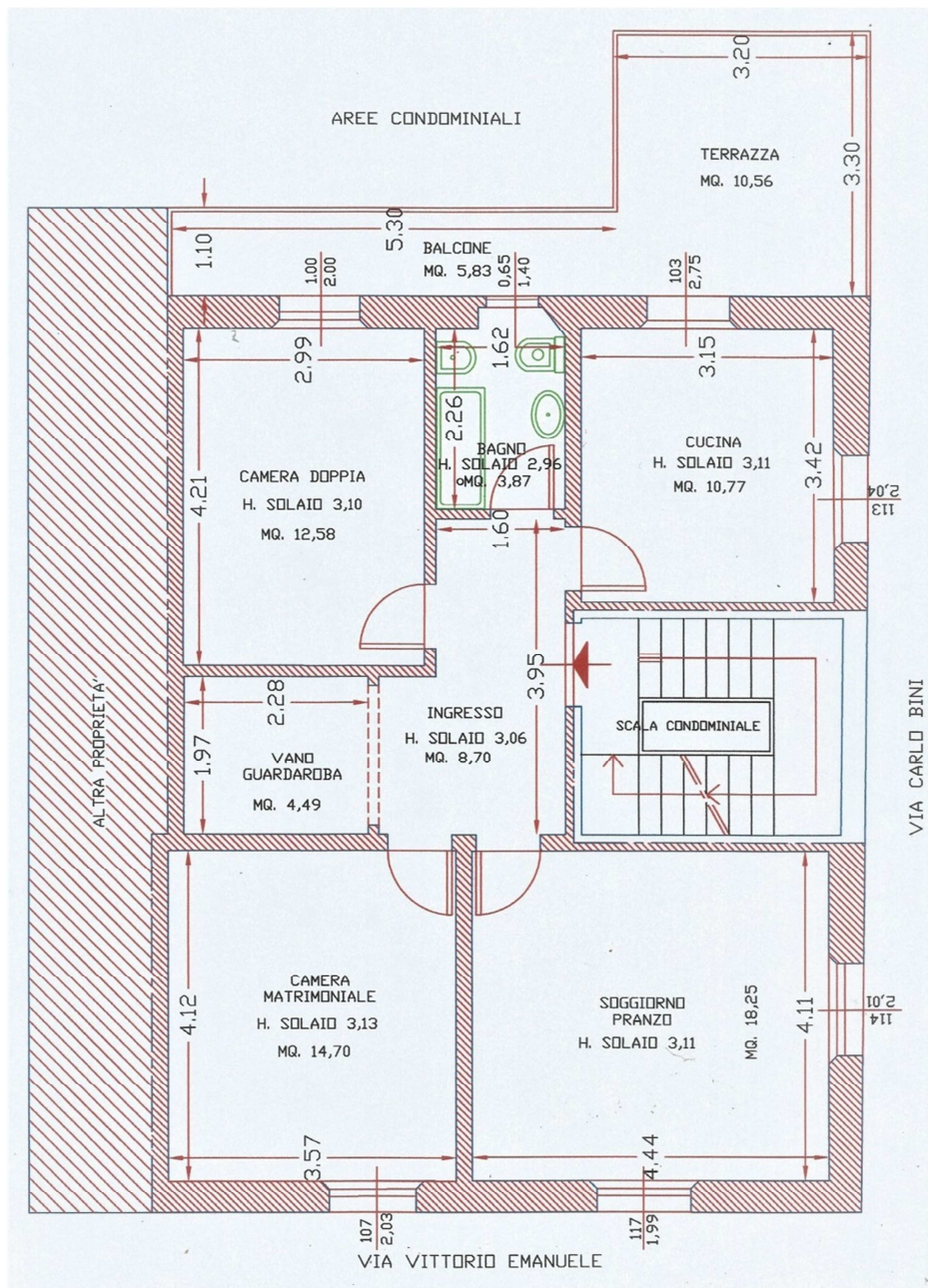
Gli infissi esterni in legno laccato, invece, necessitano di ripristino poiché presentano scheggiature e distacco del colore in vari punti. Essi sono provvisti di avvolgibili plastici agli affacci su via Carlo Bini e Via Vittorio Emanuele, mentre sono presenti persiane in legno sulla facciata prospiciente l'area condominiale. Gli intonaci si presentano in buono stato, e solo in alcuni punti generici se ne nota un degrado minimo dovuto ad una non accurata rifinitura a seguito di scasso per il passaggio di tubazioni o ripristino di punti di comando elettrico. Le tinteggiature, in taluni ambienti sostituite da carta da parati, invece necessitano di ripristino presentandosi annerite (probabilmente anche per la presenza della stufa a gas nell'ingresso) e crepate. Sono presenti in alcune stanze macchie dovute alla condensa. Il difetto più evidente è sicuramente la presenza del tubo in rame di alimentazione della stufa a gas, che dal fronte su via Carlo Bini passa esterno (non in traccia) in alto in varie stanze, immediatamente sotto al solaio fino alla sua discesa in una parete dell'ingresso per l'alimentazione stessa. Talvolta esso è camuffato da una tinteggiatura, tal'altra da cornici in gesso, ma rimane pur sempre visibile.





Un nuovo impianto termico che preveda una nuova caldaia unica ( per erogazione acqua calda sanitaria e alimentazione elementi di riscaldamento) e nuovi termosifoni, in sostituzione della stufa attuale, appare di primaria importanza. Occorre un ripristino parziale dell'impianto elettrico, specialmente in riferimento alle placche degli interruttori.

### PLANIMETRIA DEL BENE A, PIANO SECONDO



VIA LEONCAVALLO 32 SESTO FIORENTINO (FI) TELEFONO-FAX 055/453356 MOBILE 320 4056161





Il bene oggetto di stima **B** è rappresentato da un terreno a individuazione catastale seminativa situato sulla prima propaggine di Monte Morello, raggiungibile in auto da Sesto Fiorentino in circa venti minuti. Si trova ubicato in una traversa di Via Monterosa, in un'area a bassissima densità abitativa e sostanzialmente boschiva, con alberi a basso e medio fusto. Il terreno in oggetto stesso appare così conformato, ovvero incolto e ricoperto per la sua quasi totalità da arbusti e piante di bosco ceduo (foto 1-2)

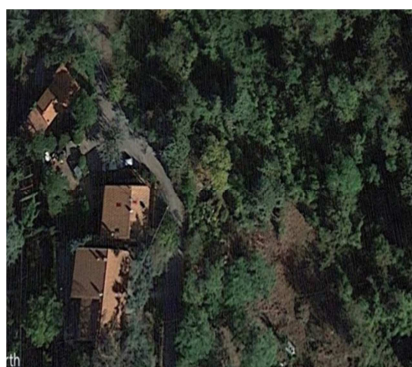


FOTO 1



FOTO 2

Dal fronte strada e per ciò che è stato possibile visionare inoltrandomi nella vegetazione, è evidente il suo non utilizzo come terreno seminativo (foto 3-4-5-6).



FOTO 3



FOTO 4

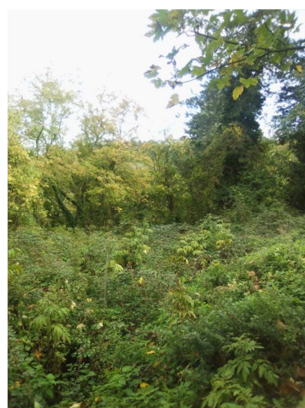


FOTO 5



FOTO 6

A seguito delle Osservazioni del marzo 2019 al Piano Strutturale Intercomunale di Calenzano e Sesto Fiorentino si è pervenuti all'approvazione e conclusione del percorso conformativo del Piano Paesaggistico Regionale, e con la sua pubblicazione nel B.U.R.T. nel giugno 2019, esso è diventato efficace. Si è così potuta evincere e confermare in maniera certa, ancor prima del rilascio del CDU, la destinazione urbanistica del terreno oggetto dell'analisi, ovvero seminativa/ boschiva.

Nelle foto che seguono, **7-8-9**, si identifica quanto suddetto.



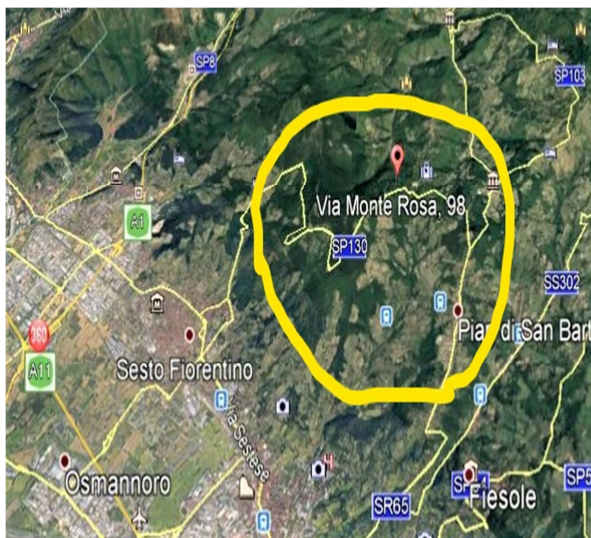


FOTO 7 IMMAGINE DA GOOGLE MAP DELL'AREA



FOTO 8 PIANO STRUTTURALE/PAESAGGISTICO REGIONALE

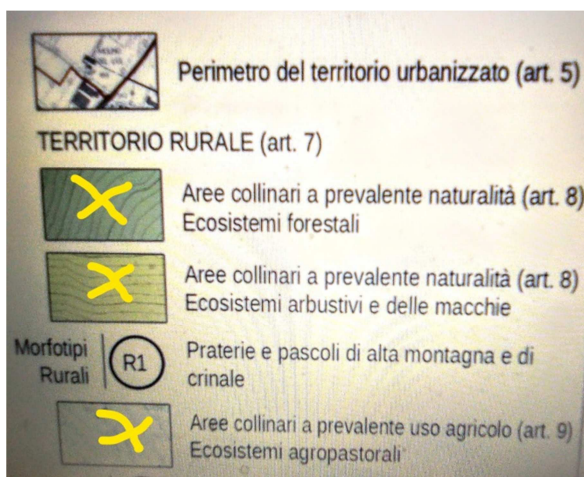
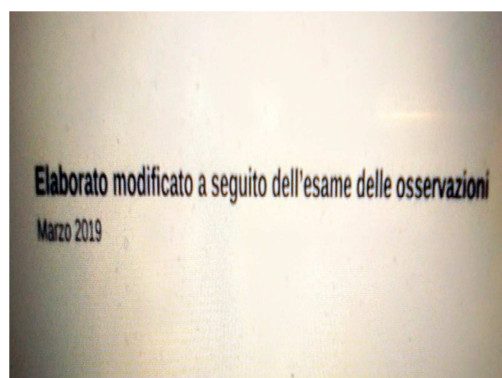


FOTO 9 LEGENDA PIANO STRUTTURALE/ PAESAGGISTICO



**Quesito 3 STATO DI POSSESSO (Accertamento della proprietà nel ventennio)**

**Nell'ultimo ventennio i beni A e B avanti descritti risultano essere come di seguito intestati:**

**BENE A APPARTAMENTO:** omissis e omissis (precedentemente generalizzate) per la quota dei diritti di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuna, evidenziando di nuovo qui come da Certificato Notarile agli atti si evinca l'ipotesi di una errata attribuzione delle quote di spettanza in visura catastale, indicandole nell'ordine dei 2/3 omissis e 1/3 omissis, in discordanza con tutti gli altri documenti già depositati, in virtù della relitta eredità a seguito della morte del sig. omissis, nato a Firenze il omissis, CF sconosciuto, avvenuta in data 24 gennaio omissis, giusta dichiarazione di successione presentata all'allora Ufficio del Registro e delle Successioni di Firenze il giorno 24 Luglio omissis al n° omissis vol. omissis, trascritta all'Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 24 Agosto omissis RP omissis; si precisa che il figlio omissis nato a Firenze il omissis, CF sconosciuto, ha rinunciato alla relitta eredità





(BENE A+ BENE B) con dichiarazione presso il Tribunale di Firenze registrata il giorno 16 Maggio omissis al n° omissis in Cancelleria.

Il sig. omissis (generalizzato) aveva acquistato la quota di  $2/3$  ( $1/3+1/3$ ) dai fratelli omissis, nato a Firenze il omissis e morto il omissis, CF sconosciuto, e omissis, nato a Firenze il omissis CF omissis, con Atto di compravendita a nome del Notaio Marcello Liberati in Firenze in data omissis n° Rep. omissis raccolta al n° omissis, registrato a Firenze il 13/11/omissis al n° omissis, trascritto all' allora Conservatoria dei registri Immobiliari di Firenze in data 02/11/omissis RP n° omissis, bene acquistato in regime di comunione dei beni con il coniuge, sig.ra omissis. Ai sig.ri omissis, omissis e omissis il suddetto bene era pervenuto, in ragione della quota indivisa di  $1/3$  ciascuno fin da epoca di gran lunga anteriore al ventennio.

**BENE B TERRENO: omissis** e omissis (generalizzate) comproprietarie in ragione della quota indivisa di  $1/6$  ciascuna del diritto di piena proprietà, relitta eredità a seguito della morte del sig. omissis, di cui in precedenza; omissis (generalizzato) comproprietario in ragione della quota indivisa di  $1/3$  del diritto di piena proprietà; omissis nata a Firenze il 22/04/omissis CF omissis, comproprietaria in ragione della quota indivisa di  $1/3$  del diritto di piena proprietà per eredità relitta a seguito della morte del sig. omissis, di cui sopra, giusta dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Firenze il giorno 23/12/omissis al n° omissis vol. omissis, trascritta all'Agenzia delle Entrate- servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 25/11/omissis RP n° omissis. Precedentemente l'unità immobiliare in oggetto era in comproprietà in ragione della quota indivisa di  $1/3$  ciascuno del diritto di piena proprietà dei sig.ri omissis, omissis e Linari omissis (generalizzati), per essere loro pervenuta in epoca anteriore al ventennio, giusto Atto ricevuto dal Notaio Massimo Erdoch in Firenze, in data 07/02/omissis, Rep. omissis, registrato in Firenze il 23/02/omissis al n° omissis.

#### COME DA CERTIFICATO NOTARILE AGLI ATTI.

##### Quesito 4 **VINCOLI O FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**BENE A:** non esistono ad oggi vincoli o formalità a carico dell'acquirente, se non gli oneri condominiali di mantenimento del buon decoro dell'edificio nelle sue parti condominiali, delle facciate, e quant'altro.

**BENE B:** trattandosi di un terreno in totale stato di abbandono, e non coltivato in alcun modo, non si rilevano vincoli o formalità, o gravami di spese, se non quelli dovuti alla rendita catastale e ai diritti di proprietà.

##### Quesito 5 **VINCOLI O FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

**A tutto il omissis**, come desunto dal **Certificato Notarile** depositato in Cancelleria dall' Avvocato Gianfranco Labile per conto di **Le Cascine SRL in CP** si identificano le seguenti **Formalità Pregiudizievoli**, gravanti su quote degli immobili in esame:



**Atto Giudiziario, Verbale di Pignoramento di Immobili**, trascritto il 19/01/omissis presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Firenze – servizio di Pubblicità immobiliare, debitamente notificato in data 06/12/omissis n° repertorio omissis, gravante sulle quote di proprietà indivise della sig.ra omissis, nell'ordine rispettivamente: BENE A ½ e BENE B 1/6 dei beni in oggetto, a favore di [REDACTED] con sede in Prato (generalizzata) e contro la sig. omissis (generalizzata), con notifica di Atto di Precetto **per complessivi € 335.273,98** oltre le spese di notifica del precetto e ulteriore compenso e spese vive per attività e funzioni successive, nonché interessi maturati e maturandi dalla data di notifica.

**Domanda di intervento quale Creditore Intervenuto da parte di Agenzia delle Entrate Riscossione** CF P.IVA 13756881002, con sede in Roma Via Giuseppe Grezar civico 14, in data 19/03/omissis contro omissis, sopra generalizzata, **per l'ammontare di € 1.377,00** oltre agli interessi di mora maturati e maturandi, spese e compensi, con la partecipazione alla distribuzione della cifra che sarà ricavata dalla vendita.

**Ipoteca giudiziale** per la complessiva somma di € 180.000,00 di cui € 113.745,18 in linea capitale, a favore del omissis Associazione Sportiva Dilettantistica senza scopo di lucro, con sede in Prato, e contro la sig.ra omissis, in ordine a Decreto Ingiuntivo n° omissis emesso dal Tribunale di Prato in data 15/11/omissis, formalità iscritta a Firenze il 24/11/omissis al n° RP omissis. A margine della detta Iscrizione si rileva l'avvenuta cessione dell'ipoteca a favore della Società le Cascine srl in CP, generalizzata, in ordine ad Atto autentificato dal Notaio Giancarlo Lo Schiavo in Prato in data 23/05/omissis, n° rep. omissis, fascicolo n° omissis, formalità annotata il 20/06/omissis RP n° omissis.

**Come da Certificato Notarile agli atti/ Trascrizione Contro agli atti**

**Quesito 6** **VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

In attesa che mi venga esplicitato l'appuntamento fisico per la visura dei documenti urbanistici, richiesta spedita all'inizio di dicembre ma protocollata solo in data 17/12, e di cui allego la ricevuta agli atti, mi riservo di integrare a breve, e comunque prima dell'Udienza del 30/01/2020. In virtù dell'accesso all'immobile effettuato in data 14/11/2019 posso però sin da ora affermare che la conformazione attuale dell'appartamento, per le sue caratteristiche morfologiche e strutturali, non può che essere quella originaria e quindi sin da ora affermare la sua regolarità edilizia, con riserva di controllare quella urbanistica. Ritengo poi sia opportuno richiedere il CDU, avendo già visionato il PRG e la destinazione urbanistica del terreno, prima della vendita effettiva, avendo esso una valenza di 1 anno dall'emissione e necessitando una visura catastale non anteriore ai tre mesi. Si viene così ad evitare una spesa inutile che graverebbe sul creditore procedente.





## Quesito 7

**INDICAZIONE DEL VALORE DEI BENI****BENE A APPARTAMENTO/ BENE B TERRENO****(valore di mercato/prezzo a base d'asta)**

Si procede alla determinazione separata del più probabile valore dei due immobili, distinguendo tra il valore di mercato e il prezzo a base d'asta.

La determinazione del valore di mercato DEL BENE A, riferito all'attualità, è stato ricavato adottando **il criterio del metodo di segmentazione del Mercato Immobiliare.**

**Segmentazione del mercato immobiliare**

L'immobile **A** oggetto di Perizia si trova ubicato in una fascia definita **C3/Semicentrale/Capoluogo dell'Amministrazione Comunale di Firenze, microzona catastale 10, fascia/zona Dalmazia-Romito**, considerata una zona urbana residenziale, area interna con funzione omogenea, con insediamenti commerciali, ben collegata da mezzi pubblici e vicina ai servizi principali.

- A) **La tipologia edilizia corrisponde ad appartamento monopiano in un edificio multipiano, con terrazza e balcone** B) **La tipologia immobiliare è quella di un appartamento usato,** C) **La destinazione è quella di civile abitazione.** D) **La localizzazione è semicentrale.**

Si è dunque provveduto ad assumere informazioni presso operatori del settore (**Agenzie Immobiliari**) confrontandoli poi con quanto effettivamente desumibile presso **l'Agenzia delle Entrate e del Territorio di Firenze, Osservatorio del Mercato Immobiliare-Quotazioni Immobiliari, Statistiche Regionali Mercato Immobiliare Residenziale, pubblicazione del 04/06/2019 in riferimento a tutto il 2018,** dove abbiamo rilevato un prezzo di mercato realistico, che a breve specificheremo, e dove abbiamo potuto inoltre analizzare l'andamento generale delle compravendite nel settore residenziale a tutto il 2018, riferendoci nella fattispecie all'area Toscana, e nello specifico all'area del capoluogo fiorentino. Abbiamo così potuto quantificare, con un buon margine di tolleranza, quella che viene genericamente definita una ripresa moderata del mercato immobiliare della regione.

Dall'analisi del mercato immobiliare della Toscana, identifichiamo il seguente andamento delle **NTN** e della **IMI** riferite al capoluogo fiorentino.

**NTN ( numero di transazioni normalizzate) anno 2018 variazione in percentuale positiva del 3,9% rispetto a tutto il 2017, in calo però rispetto al rapporto 2017/2016.**

**IMI (intensità mercato immobiliare) anno 2018 variazione in percentuale positiva del 0,09% rispetto a tutto il 2017, in calo rispetto al rapporto 2017/2016. Tabella A (2)**



Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Arezzo	870	17,0%	5,6%	1,75%	0,25
● Firenze	5.366	● 3,9%	34,5%	2,63%	● 0,09
Grosseto	938	11,2%	6,0%	2,02%	0,20
Livorno	1.967	8,4%	12,7%	2,53%	0,20
Lucca	1.007	4,7%	6,5%	2,10%	0,09
Massa-Carrara	544	-1,6%	3,5%	1,34%	-0,02
Pisa	1.336	-2,3%	8,6%	2,40%	-0,06
Pistoia	886	9,8%	5,7%	1,88%	0,17
Prato	2.039	15,6%	13,1%	2,47%	0,33
Siena	593	-1,8%	3,8%	1,84%	-0,04
<b>Toscana</b>	<b>15.546</b>	<b>6,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,27%</b>	<b>0,13</b>

**Tabella a**

**Questa ripresa, seppur in calo rispetto all'andamento 2016/2017, in una situazione economica contingente al periodo che da anni attraversiamo, non può che essere attribuita ad una diminuzione dei prezzi degli immobili disponibili sul mercato, in considerazione di un esubero di offerta rispetto alla richiesta. Ovvero, sintetizzando, si vende male e si compra bene. Come appare evidente dalla tabella che segue, dove viene evidenziato come per il capoluogo fiorentino ( area di nostro interesse) l'aumento delle NTN ( +3,9% transazioni) corrisponda un calo generale delle quotazioni di mercato al m/q lordo (-0.38%) sul 2017.**

## Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
Arezzo	1.431	-1,38%	1.237	-1,05%
● Firenze	● 2.773	● -0,38%	1.857	-2,04%
Grosseto	2.004	-1,33%	2.308	-2,42%
Livorno	1.714	-0,75%	2.128	-1,27%
Lucca	1.812	-5,38%	2.121	-6,80%
Massa-Carrara	2.186	-3,22%	1.429	-2,67%
Pisa	2.006	-2,05%	1.392	-0,14%
Pistoia	1.353	-6,22%	1.432	-7,03%
Prato	1.856	-1,98%	1.674	-3,90%
Siena	1.961	-4,65%	1.293	-2,47%
<b>Toscana</b>	<b>2.092</b>	<b>-1,79%</b>	<b>1.729</b>	<b>-2,99%</b>

**Tabella B**

Dalla scheda che segue si evince in maniera evidente altresì come la tipologia di immobili tra i maggiormente interessati da transazioni nell'anno 2018 siano quelli di tipologia da 85 a 115 mq, fascia alla quale appartiene l'immobile oggetto della nostra perizia di stima. **Tabella C (5)**

Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Arezzo	35	196	277	194	168	870
● Firenze	595	1.904	● 1.514	735	618	5.366
Grosseto	76	342	290	132	99	938
Livorno	91	627	688	336	226	1.967
Lucca	36	258	246	200	266	1.007
Massa-Carrara	39	197	175	84	49	544
Pisa	185	400	371	199	180	1.336
Pistoia	42	196	245	199	205	886
Prato	70	512	634	401	422	2.039
Siena	27	191	158	121	95	593
Toscana	1.196	4.823	4.598	2.602	2.329	15.546

**T.5**

Concludendo, terremo presente la diminuzione evidente delle quotazioni, e al contempo la appetibilità sul mercato di oggetti analoghi al nostro, nella determinazione del prezzo di mercato dell'immobile A in questione.

L'attribuzione del valore di mercato del bene da stimare è stata quindi raggiunta attraverso l'analisi dei Coefficienti di Merito dell'immobile

stante la formula Valore di Mercato = Superficie Commerciale (lorda) x pr/mq x Coefficienti di Merito.

*Facendo seguito a quanto appena esposto, si procede alla determinazione del più probabile Valore di Mercato.*

Di seguito la quotazione estrapolata dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Identificazione fascia urbana di appartenenza. **Tabella D**



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1**

Provincia: FIRENZE  
 Comune: FIRENZE  
 Fascia/zona: Semicentrale/DALMAZIA - ROMITO  
 Codice di zona: C3  
 Microzona catastale n.: 10  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Max	Sup
Abitazioni civili	NORMALE	2150	2750	L
● Abitazioni di tipo economico	● NORMALE	● 1900	● 2500	● L
Box	NORMALE	1800	2700	L

### Quotazioni OMI. Tabella D

**Classe catastale dell'appartamento: A4, abitazione di tipo popolare, piano secondo.**

**Tipologia catastale: media (5,5-7vani)**

Dati desunti dalla tabella delle Aggregazioni delle Categorie Catastali, e della tabella delle Classi Dimensionali delle Unità a destinazione residenziale. Per immobili con queste caratteristiche, ed in stato conservativo normale, e dunque buono, il range di prezzo oscilla tra **€ 1.900,00 e € 2.500,00 a metro quadro di superficie lorda catastale/commerciale.** Dalla ricerca effettuata attraverso la consultazione telematica di Agenzie Immobiliari che propongono oggetti comparabili nell' area di Piazza Dalmazia e zone limitrofe rileviamo: A) Agenzia Antonio Pucinelli, via Aldini 22 Firenze, **appartamento primo piano rialzato in Piazza Dalmazia 1, mq 96,00 incluso balcone, quattro vani abitabili, epoca anni 70 € 240.000,00 trattabili;** B) Agenzia Italiana Immobiliare, Piazza Dalmazia 35 Firenze, **appartamento al quarto piano in Piazza Dalmazia, mq 85,00 inclusi due balconi, quattro locali abitabili € 310.000,00 trattabili epoca 1953;** C) Agenzia immobiliare Gruppo S.E.I., via del Sansovino 206 Firenze **cinque locali di cui quattro abitabili, oltre a grande terrazza, piano primo, mq 90,00 € 349.000,00 trattabili.**

VIA LEONCAVALLO 32 SESTO FIORENTINO (FI) TELEFONO-FAX 055/453356 MOBILE 320 4056161







Pertinenze comuni

NORMALI 0	DISTINTIVE +0,5	SCARSE -0,5
-----------	-----------------	-------------

Androne

NORMALE 0	DISTINTIVO + 0,5
-----------	------------------

Prospicenza

NORMALE 0	DI PREGIO +0,2	DEGRADATA -0,5
-----------	----------------	----------------

Sicurezza

NORMALE 0	PORTIERATO +0,3	VIGILANZA + 0,5
-----------	-----------------	-----------------

Ascensore

PRESENTE 0	ASSENTE ( FATTORE PER PIANO -0,5 OLTRE I PRIMI 2 PIANI ) -0,5X2	-1
------------	---	----

Numero unita' nel fabbricato

UNA +3	DUE +1	TRE/NOVE 0	NOVE/DICIOTTO -1	DICIOTTO/QUARANTACINQUE -2	OLTRE QUARANTACINQUE -3
--------	--------	------------	------------------	----------------------------	-------------------------

Piani fuori terra

UNO +1	DUE +0,5	OLTRE DUE (FATTORE PER PIANO -0.1) -0,1X2	-0,2
--------	----------	---	------

Destinazione prevalente del fabbricato

Residenziale 0	commerciale -0,1
----------------	------------------

Caratteristiche e Livello manutentivo dell'appartamento

NORMALE 0	OTTIMO +3	SCADENTE -3
-----------	-----------	-------------

Finiture

NORMALI 0	SIGNORILI +3	ECONOMICHE -1
-----------	--------------	---------------

Caratteristiche Architettoniche

NORMALI 0	DISTINTIVE 1	PRESTIGIOSE 3
-----------	--------------	---------------

Piano in caso di condominio

TERRA -0,1	TERRA CON GIARDINO + 0,1	MEZZANINO 0	PENULTIMO +0,4	ATTICO +0,5
------------	--------------------------	-------------	----------------	-------------

Numero piani interni

UNO +2	DUE 0	TRE -0,5
--------	-------	----------



Bagni e servizi

BAGNI ( N° CAMERE-N° BAGNI X -0,3)) (2-1)X-0,3 = -0,3      SERVIZIO GIORNO +0,5      LAVANDERIA +0,2      RIPOSTIGLIO +0,3

Vista Esterna

NORMALE 0      BUONA +1      DI PREGIO +1,5      SCADENTE -1

Esposizione

NORMALE 0      OTTIMALE +1      SCADENTE -1

Luminosità

NORMALE 0      BUONA +0,5      ECCELLENTE +1      SCARSA -0,5

Impianti

NORMALI 0      ECONOMICI -0,9      BUONI +0,3      OTTIMI +0,5      DI LUSO +1

Spazi interni

NORMALI 0      SPAZIOSI +1      RIDOTTI -1

Distribuzione interna

NORMALE 0      ACCURATA +1      APPROSSIMATIVA -0,5

**TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO -23,3%****Valore di Mercato = Superficie Commerciale (lorda) x pr/mq x Coefficienti di Merito.**

Superficie commerciale lorda abitazione onnicomprensiva, inclusi spazi omogenizzati esterni in percentuale, mq. 94,70.

Prezzo al Mq attribuito € 2.500,00 appartamento

Mq 94,70 x € 2.500,00 = € 236.750,00 X CDM (-23,5%) = **€ 181.113,75 VM PROVVISORIO.**

Per un prezzo mq di € 1912,50.

Ricadiamo nella forbice rilevata dall'OMI per le aree del Comune di Firenze area Dalmazia/Rifredi/Romito riferite a tutto il 2018/ primo semestre 2019, ovvero € 1.900,00 - 2.500,00 al mq, stante il valore della nostra stima pari ad € 1.912,50/Mq, come da tabella su riportata.



**OSSERVAZIONI:** occorre a questo punto, prima di determinare le quote del pignoramento e stabilire il prezzo a base d'Asta dell'insieme e delle quote, decurtare dall'insieme suddetto gli oneri necessari al ripristino dell'impianto termico e riprese varie, oltre agli oneri per la presentazione della planimetria catastale, al momento carente, esistendo solo una Visura.

**NUOVO IMPIANTO RISCALDAMENTO** inclusivo di materiale occulto, nuovi radiatori nel numero di 6, caldaia a condensazione da alloggio esterno, mano d'opera, a corpo € 8.000,00 forfettario;

**RIPRISTISTINO PARETI DEGRADATE E NUOVE TRACCE** necessarie a far passare in parete l'alimentazione del gas dalla strada, oltre a riprese varie ed imbiancatura successiva, oltre a sostituzione frutti e placche degli interruttori elettrici, a corpo € 2.800,00 forfettario;

**PRESENTAZIONE DOCFA PER PLANIMETRIA CATASTALE**, sommatoria di oneri catastali e spese tecniche € 350,00.

PER LA SOMMA DI € 11.150,00 (undicimilacentocinquanta/00)

**VALORE DI MERCATO PROVVISORIO** € 181.113,75 - € 11.150,00 = € 169.963,75 arrotondato a € **169.900,00 (centosessantanovemilannovecento/00)** **VALORE DI MERCATO REALE DEL 100% BENE A.** Trattandosi di Pignoramento di una quota indivisa di proprietà al 50% a titolo della sig.ra omissis, indichiamo il **VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORABILE BENE A**, ovvero € 84.950,00 (ottantaquattromilannovecentocinquanta/00).

Trattandosi poi di un bene la cui vendita viene effettuata tramite Asta Giudiziaria, per le onerosità e le difficoltà che vengono incontrate nella procedura, si propone una riduzione pari al 10% sull'effettivo VM sia per l'insieme che per la quota pignorabile, ottenendo così un **VALORE A BASE D'ASTA BENE A 100% DI € 152.100,00 arrotondato a € 152.000,00 V.B.A 100%; VALORE A BASE D'ASTA BENE A 50% di € 76.455,00 arrotondato a € 76.400,00 V.B.A 50%.**

### **Passiamo adesso all'analisi del bene B terreno seminativo.**

**La sua consistenza si attesta nell'ordine delle 0,5 are e cinquanta centiare, ovvero mq.550,00, dati desunti dall'accampionamento catastale, non essendo stato possibile misurare effettivamente l'oggetto, stante la sua inaccessibilità dovuta allo stato di degrado in cui versa, del tutto incolto e totalmente ricoperto da arbusti e cespugli che lo rendono impraticabile.**


**Riportiamo di seguito i dati OMI riferiti ai Valori Agricoli Medi della provincia di Firenze, con specifica dell'area del Comune di Sesto Fiorentino, regione Agraria n°5, in riferimento alle annualità 2015/2016/2017 ultima data pubblicata nel BUR al 22/03/2017 ed ultima reperibile, con la premessa che tali quotazioni fanno riferimento a terreni definiti seminativi ed effettivamente coltivati e attrezzati per l'irrigazione, così come anche avviene nella trattativa di agenzie immobiliari che mettano in vendita terreni analoghi per tipologia e consistenza.**





## VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA 2015

Ufficio del territorio di FIRENZE



**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2015 ●


*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale* *Pubblicazione sul BUR*

*n.1 del 30/03/2015* *n.15 del 15/04/2015*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE N. 5 Comuni di: FIRENZE, BAGNO A RIPOLI, SCANDICCI, FIESOLE, IMPRUNETTA, SESTO FIORENTINO ●				REGIONE AGRARIA REGIONE N. 6 Comuni di: BARBERINO CERTALDO, GAMBAS	
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%
COLTURA IRRIGUO	158787,00				63674,00	
COLTURA O GIARDINO	137810,00				82935,00	
COLTURA - PASCOLO CESPUGLIATO - COLTURA ARBORATO	1855,00				2452,00	
COLTURA STABILE	14249,00				5835,00	
● SEMINATIVO	● 23888,00	SI			16428,00	SI
SEMINATIVO ARBORATO	28474,00	SI			16133,00	SI
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	60206,00				41486,00	
SEMINATIVO IRRIGUO	58576,00				42671,00	
SEMETIVO	30455,00	SI	SI		22464,00	SI
SEMETIVO VIGNETO	23822,00	SI			18507,00	
SEMETIVO	19823,00			5-NOTA N. 5 IL VALORE A. M. DEL VIGNETO IND. IN TAB. E	18223,00	SI

## VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA 2016

Ufficio del territorio di FIRENZE



**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2016 ●

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale* *Pubblicazione sul BUR*

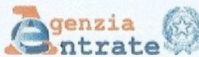
*n.1 del 13/01/2016* *n.6 del 10/02/2016*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE N. 5 Comuni di: BAGNO A RIPOLI, SCANDICCI, FIESOLE, FIRENZE, IMPRUNETTA, SESTO FIORENTINO ●				REGIONE AGRARIA REGIONE N. 6 Comuni di: BARBERINO CERTALDO	
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%
COLTURA IRRIGUO	158787,00				63674,00	
COLTURA O GIARDINO	137810,00				82935,00	
COLTURA - PASCOLO CESPUGLIATO - COLTURA ARBORATO	1855,00				2452,00	
COLTURA STABILE	14249,00				5835,00	
● SEMINATIVO	● 23888,00	SI			16428,00	SI
SEMINATIVO ARBORATO	28474,00	SI			16133,00	SI
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	60206,00				41486,00	
SEMINATIVO IRRIGUO	58576,00				42671,00	
SEMETIVO	30455,00	SI	SI		22464,00	SI
SEMETIVO VIGNETO	23822,00	SI			18507,00	
SEMETIVO	19823,00			5-NOTA N. 5 IL VALORE A. M. DEL VIGNETO IND. IN TAB. E	18223,00	SI



## VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA 2017

Ufficio del territorio di FIRENZE

 **Valori Agricoli Medi della provincia**  
Annualità 2017●

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale* *Pubblicazione sul BUR*  
*n.1 del 07/03/2017* *n.12 del 22/03/2017*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE N. 5 Comuni di: BAGNO A RIPOLI, SCANDICCI, FIESOLE, FIRENZE, IMPRUNETA, SESTO FIORENTINO ●				REGIONI REGIONI Comuni di: CERTALDO
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)
ORTO IRRIGUO	158787,00				63674,00
ORTO O GIARDINO	137810,00				82935,00
SCOLO - PASCOLO CESPUGLIATO - SCOLO ARBORATO	1855,00				2452,00
ORTO STABILE	14249,00				5835,00
● SEMINATIVO ●	● 23888,00 ●	SI			16428,00
MINATIVO ARBORATO	28474,00	SI			16133,00
MINATIVO ARBORATO IRRIGUO	60206,00				41486,00
MINATIVO IRRIGUO	58576,00				42671,00
PRIVETO	30455,00	SI	SI		22464,00
PRIVETO VIGNETO	23822,00	SI			18507,00

Come si evince dalle tabelle il prezzo per localizzazione e tipologia di terreno seminativo per ettaro è rimasto invariato nel corso delle tre annualità. Si specifica qui che nel corso del quadriennio precedente, anni 2011/2012/2013/2014 vi era stato invece un andamento altalenante delle quotazioni, per la stessa fascia, stesso territorio, passando da € 20.365,00 nel 2011 a € 20.772,00 nel 2012 tornando a € 20.365,00 nel 2013 per poi passare di nuovo a € 20.772,00 nel 2014.

L'attuale stabilizzazione dell'ultimo triennio reperibile pubblicato nel BUR, dopo il balzo della quotazione nel passaggio da € 20.772,00 per ettaro nel 2014 a € 23.888,00 nel 2015, **ce lo fa assumere come dato di riferimento su cui basare l'analisi, ovvero € 23,88 a mq** (stante 1 ettaro a € 23.888,00). Il mercato immobiliare per terreni analoghi però, se pur posti in località più facilmente raggiungibili dalle aree abitate, e in riferimento a terreni effettivamente coltivati e che dunque possono produrre, si attesta sostanzialmente in **una forbice ben più bassa, compresa tra tra € 10,00 - € 13,75/ mq**. Questo a testimonianza di una difficoltà oggettiva di mercato di oggetti analoghi, per destinazione, al nostro. Si riportano ad esempio pratico:

VIA LEONCAVALLO 32 SESTO FIORENTINO (FI) TELEFONO-FAX 055/453356 MOBILE 320 4056161



- 1) Studio immobiliare [REDACTED] via Livornese 349 lastra a Signa (Fi), terreno agricolo coltivato, con pozzo per irrigazione, loc. Parco Cercina zona collinare, mq 4.000,00 per € 55.000,00, per un prezzo di € 13,75/mq;
- 2) [REDACTED] Via Panciatichi 26 Firenze, terreno agricolo coltivato in località La Querciola Sesto Fiorentino, mq 4.000,00 per € 40.000,00, per un prezzo di € 10,00/mq;
- 3) Tecnocasa, Studio di Sesto Fiorentino, via di Calenzano 10 Sesto Fiorentino (Fi), terreno agricolo coltivato zona Risorgimento di mq 1.570,00 per € 19.000,00 per un prezzo di € 12,10/mq.

Occorre dunque ridimensionare il dato fornito dall'OMI, proprio in virtù del fatto che il terreno oggetto della nostra analisi è sostanzialmente fuori mano ed in totale stato di abbandono, non è appetibile, e che il mercato ha subito una forte restrizione negli ultimi tre anni. Ripulirlo poi dalla vegetazione che lo ricopre e renderlo produttivo comporterebbe indubbiamente dei costi non indifferenti. Per questo motivo si propone una riduzione del dato OMI del 20%,ottenendo così un prezzo di € 19,10/mq. Stabiliamo così **il VALORE DI MERCATO DEL BENE B nel suo intero in € 10.505,00 arrotondato ad € 10.500,00 (diecimilacinquecento/00).**

Essendo di 1/6 la quota pignorabile imputabile alla sig.ra omissis se ne deduce un **valore di € 1.750,00 VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORABILE.**

Trattandosi poi di un bene la cui vendita viene effettuata tramite Asta Giudiziaria, per le onerosità e le difficoltà che vengono incontrate nella procedura, si propone una riduzione pari al 10% sull'effettivo VM sia per l'insieme che per la quota pignorabile, ottenendo così un **VALORE A BASE D'ASTA BENE B 100% DI € 9.450,00 V.B.A 100%; ed un VALORE A BASE D'ASTA BENE B 1/6 di € 1.755,00 arrotondato a € 1.700,00 V.B.A 1/6.**

#### Quesito 8 **EVENTUALI OCCUPAZIONI**

Allo stato attuale il bene A abitabile risulta essere occupato a pieno titolo dalla comproprietaria, sig.ra omissis, non eseguita, per la titolarità ereditaria della quota di ½ di piena proprietà indivisa. **Pertanto il bene A è da considerarsi occupato. Il bene B è in comproprietà con altri soggetti generalizzati per ereditarietà e anch' esso è da considerarsi occupato.**

#### Quesito 9 **PIGNORAMENTO DI QUOTA E DI BENE INDIVISO**

Bene A: Trattandosi di Pignoramento gravante sul 50% della consistenza di un bene indiviso in comproprietà di due soggetti, precedentemente generalizzati, per diritto di ereditarietà, e dei quali uno non eseguito, riportiamo di seguito il **Prezzo a Base d'Asta del 50%, ovvero € 76.400,00 (settantaseimilaquattrocento/00). Il bene, per la sua conformazione, non è divisibile in natura.**



Bene B: Bene A: Trattandosi di Pignoramento gravante sul 1/6 della consistenza di un bene indiviso in comproprietà di quattro soggetti, precedentemente generalizzati, per diritto di ereditarietà, e dei quali tre non eseguiti, riportiamo di seguito il **Prezzo a Base d'Asta di 1/6, ovvero € 1.700,00 (millesettecento/00). Il bene, per la sua conformazione, è divisibile in natura.**

### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Il bene A in oggetto, stante la sua natura morfologica di appartamento monopiano, accessibile da scala interna condominiale, con un unico servizio non raddoppiabile, non si presta ad una conveniente suddivisione interna in natura, che ne stravolgerebbe totalmente la matrice. Il bene B si presta ad un frazionamento, stante la sua accessibilità dalla strada per tutto lo sviluppo di un suo lato, e la sua dimensione suddivisa si attesterebbe nell'ordine dei 91,60 mq, ovvero 91,60 centiare.

#### **Quesito 10 INDICAZIONE DEL REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Vendita non soggetta ad IVA trattandosi di trattativa tra esecutato privato e società.

#### **Quesito 11 ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

**Impianto non conforme, essendo esso basato sul solo utilizzo di un bruciatore alloggiato nell'ingresso, di servizio a tutti i locali dell'appartamento, e di una caldaia alloggiata in terrazza per l'erogazione di sola acqua calda per la cucina e il bagno. Non esistono Certificazioni Energetiche di cui io abbia potuto prender visione al momento dell'accesso.**

#### **Quesito 12 EFFETTUAZIONE DI RIEPILOGO In caso di più lotti**

1 unità immobiliare ad uso civile abitazione posta nel Comune di Firenze (Fi), quartiere Rifredi, in Via Carlo Bini al civico omissis, piano omissis, accessibile da rampa di scale condominiale. Proprietà in percentuale di quote indivise. 1 appezzamento di terreno sito nel Comune di Sesto Fiorentino, in via Monterosa omissis. Proprietà in percentuale di quote indivise. **Identificati al catasto fabbricati del Comune di Firenze e al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino nell'ordine che segue:**

**Appartamento civile abitazione FOGLIO omissis PART. omissis sub 3 cat. A/4, cl. 4, consist. 5 vani, piano 2°, NCEU Firenze;**

**Terreno FOGLIO omissis PART. omissis , classe seminativo 6, superficie. mq. 550, NCT Sesto F.no.**





### NOTA DI CONCLUSIONE/considerazioni

Mi vedo qui necessitato, per esplicita richiesta del sig. Giudice, ad esprimere un mio personale parere circa l'appetibilità sul mercato dei beni analizzati.

Il bene **A (appartamento)** non è al momento appetibile, stante la sua impignorabilità sull'intero, pur trattandosi di oggetto urbanisticamente interessante. Solo l'oggettiva considerazione della situazione anagrafica di una delle due comproprietarie, e stante la rinuncia ai diritti ereditari da parte di uno dei due figli della signora, come precedentemente esplicitato, e stante il divieto di addivenire nella contingenza del Procedimento ad espedienti alternativi, fa sì che esso possa offrirsi ad una considerazione diversa.

Il bene **B ( terreno)** non è appetibile per la sua dislocazione collinare e lo stato di degrado in cui versa, ed inoltre a causa della sua attuale esigua consistenza pignorabile. Stante anche in questo caso quanto suddetto per il bene **A** la sua potenzialità raddoppiata lo porterebbe ad un dimensionamento di mq 180,00 circa, ovvero 180,00 centiare, comunque pur sempre esiguo.

Con ciò nella fiducia di aver bene e fedelmente fin qui adempiuto all'incarico ricevuto, rassegno la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sesto Fiorentino, 30/12/2019

il CTU Architetto Maurizio Puccioni





