

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dott.ssa D'Amelio**

**Ruolo Gen. N. 147/15**

“

”/

/ “sig.ra

”

*UNITA' IMMOBILIARI*

*UBICATE IN*

*Via Poggio alla Croce n.34*

*COMUNE DI FIGLINE INCISA VALDARNO*

**Il C.T.U.**

Firenze, *Ottobre 2017*

Il sottoscritto **architetto Enrico Olivieri**, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n.5110, con studio professionale nel Comune di Firenze in Via Crispi n.7, tel.3292315513, è stato nominato C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Schiaretti nel procedimento **RG.147/2015** promosso da "

" contro "*sig.ra*

".

\*\*\*\*\*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 20/04/2017, previa comunicazione inviata alle parti coinvolte.

Al sopralluogo era presente l'incaricato dell'IS.Ve.G. Srl.

In questa fase è stata compiuta una ricognizione dei luoghi, al fine di rilevare lo stato attuale dei beni attraverso l'analisi delle loro caratteristiche architettoniche, consistenza, finiture e stato di manutenzione.

Durante la sessione sono stati compiuti rilievi metrici e fotografici, che si allegano per una migliore descrizione dei beni.

Analizzati i documenti allegati al fascicolo di causa ed eseguite le indagini ritenute più opportune, il sottoscritto C.T.U ha redatto la seguente relazione così articolata.

La relazione finale è stata trasmessa alle parti a mezzo posta elettronica certificata e raccomandata.

\*\*\*\*\*

## **Il Giudice Istruttore pone al C.T.U. i seguenti quesiti:**

### **“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'intestataro 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 bon 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 identificati catastali.*

## **IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

### **Descrizione catastale**

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze – Servizi Catastali, i beni oggetto della presente relazione sono accatastati ed intestati, come riportato sulla visura catastale del 05/09/2016, a:

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
cod. fisc. \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1.

\*\*\*\*\*

Al Catasto Fabbricati del comune di Figline e Incisa Valdarno, sez. Figline Valdarno, le unità immobiliari risultano così identificate:

- foglio di mappa **13**, particella **6** - subalterno **1**, via Poggio alla Croce n.34 piano S1, categoria **C/6**, classe **2**, consistenza **mq.36**, rendita **Euro 126,43**;
- foglio di mappa **13**, particella **6** - subalterno **2**, via Poggio alla Croce

n.34 piano S1-T-1, categoria *A/7*, classe **3**, consistenza *vani 15*, rendita **Euro 1.394,43**.

Il subalterno 3 (BCNC) corrisponde all'area scoperta a comune tra i subalterni 1 e 2.

\*\*\*\*\*

All'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio di Firenze sono depositate le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

L'intestazione catastale è corretta.

La planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi per le seguenti difformità:

- p. Terra: non è indicata la cucina nel salone d'ingresso;
- p. Terra: il piccolo ripostiglio è stato modificato e creato un wc con lavabo e vaso;
- p. Terra: non sono rappresentate le due tettoie ubicate sul prospetto tergale e su quello laterale;
- p. Primo: nel disimpegno è presente un camino in muratura.

La planimetria della rimessa corrisponde allo stato dei luoghi.

Inoltre si riscontrano vari piccoli manufatti in legno ad uso accessorio ubicati nelle vicinanze del fabbricato e una tettoia con pannelli fotovoltaici.

I dati catastali dell'appartamento e della rimessa corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, così come quelli dell'intestatario con quelli dell'esecutato.

\*\*\*\*\*

Al Catasto Terreni del comune di Figline e Incisa Valdarno, sez. Figline Valdarno, i terreni risultano così identificati:

- foglio di mappa **13**, particella **5**, qualità *uliveto*, classe **3**, superficie **00.36.70**, R.D. € **6,63**, R.A. € **12,32**;
- foglio di mappa **13**, particella **104**, qualità *seminativo*, classe **5**, superficie **00.25.90**, R.D. € **2,27**, R.A. € **2,68**;

- foglio di mappa **13**, particella **9**, qualità ***seminativo***, classe **4**, superficie **00.29.70**, R.D. € **6,14**, R.A. € **5,37**;
- foglio di mappa **13**, particella **7**, qualità ***bosco ceduo***, classe **3**, superficie **00.10.20**, R.D. € **0,53**, R.A. € **0,16**;
- foglio di mappa **13**, particella **8**, qualità ***seminativo***, classe **3**, superficie **00.55.40**, R.D. € **24,32**, R.A. € **20,03**;
- foglio di mappa **13**, particella **120**, qualità ***prato***, classe **U**, superficie **00.28.40**, R.D. € **5,13**, R.A. € **3,67**;
- foglio di mappa **13**, particella **106**, qualità ***uliveto***, classe **3**, superficie **02.17.50**, R.D. € **39,32**, R.A. € **73,01**.

\*\*\*\*\*

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, .....).

### **PIGNORAMENTO**

Pignoramento immobiliare, numero di repertorio 3338/2015 del 06/03/2015, formalità trascritta a Firenze:

- **Reg. Part. 9976 del 24/04/2015** verbale di pignoramento immobili, relativamente ai beni ubicati nel comune di Figline e Incisa Valdarno, sez. Catasto Fabbricati: **unità negoziale 1**  
**immobile n.1** - foglio di mappa **13**, particella **6**, subalterno **2**;  
**immobile n.2** – foglio di mappa **13**, particella **6**, subalterno **1**.  
sez. Catasto Terreni: **unità negoziale 1**  
**immobile n.3** - foglio di mappa **13**, particella **104**  
**immobile n.4** - foglio di mappa **13**, particella **9**  
**immobile n.5** - foglio di mappa **13**, particella **5**  
**immobile n.6** - foglio di mappa **13**, particella **7**  
**immobile n.7** - foglio di mappa **13**, particella **8**  
**immobile n.8** - foglio di mappa **13**, particella **106**  
**immobile n.9** - foglio di mappa **13**, particella **120**

A favore:

*con sede a*  
*, cod. fisc. , per il diritto di proprietà per la quota*  
*di 1/1.*

Contro: *nata a il*  
*, cod. fisc. , per il diritto di*  
*proprietà per la quota di 1/1.*

\*\*\*\*\*

*3.indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

### **PROVENIENZA**

La piena proprietà dei beni è pervenuta alla signora  
in forza dei seguenti atti di compravendita:

- compravendita foglio di mappa **13**, particelle **5, 6, 7, 8**, rep. 47.666 in data 17/01/01987 a rogito del notaio \_\_\_\_\_ di Arezzo e debitamente trascritto a Arezzo il 23/07/1987 al n.2929;
- compravendita foglio di mappa **13**, particelle **9, 102, 103, 104 e 120**, rep. 52.899 in data 04/05/1989 a rogito del notaio \_\_\_\_\_ di Arezzo e debitamente trascritto a Arezzo il 30/05/1989 al n.5152;
- compravendita terreni foglio di mappa **13**, particelle **106 e 120**, rep. 52.900 in data 04/05/1989 a rogito del notaio \_\_\_\_\_ di Arezzo e debitamente trascritto a Arezzo il 30/05/1989 al n.5153.

\*\*\*\*\*

4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne 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.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

#### ***Ubicazione delle Unità Immobiliari.***

Trattasi di un fabbricato su tre piani e di terreni agricoli circostanti ubicati nel comune di Figline Incisa Valdarno, in Via Poggio alla Croce n.34.

#### ***Caratteristiche generali del fabbricato.***

L'ingresso al compendio immobiliare avviene direttamente dalla pubblica Via e percorrendo una strada asfaltata che conduce al fabbricato principale.

L'edificio (sub.2) è distribuito in un'unica unità immobiliare su due piani fuori terra oltre al seminterrato, mentre la rimessa (sub.1) e la cantina sono distribuite nel seminterrato sottostante il giardino.

L'edificio ha la struttura portante in cemento armato con parti in muratura; le facciate sono intonacate con alcune porzioni in pietra faccia-vista; le finestre sono provviste di persiane.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è buono.

#### ***Consistenza.***

***Subalterno 1*** - Unità immobiliare ad uso di rimessa, della seguente consistenza:

- p. seminterrato: locale adibito a rimessa e collegato internamente alla cantina del sub.2. L'ingresso carrabile avviene dal resede pavimentato.

***Subalterno 2*** - Unità immobiliare ad uso di civile abitazione, della

seguinte consistenza:

- *p. seminterrato*: centrale termica con scala di ingresso dal resede laterale; completano la consistenza due cantine con ingresso laterale e ubicate sottostante la parte del resede adibite a giardino;
- *p. terra*: doppio salone con angolo cottura, tre vani, ingresso disimpegno e due wc, loggia; completa la consistenza il resede circostante tutti i lati del fabbricato, in parte con superficie pavimentata e in parte a giardino. Nel resede insistono alcuni manufatti con uso di accessori dell'abitazione principale;
- *p. primo*: quattro vani, disimpegno, tre servizi igienici e loggia.

Più precisamente le unità immobiliari hanno la seguente superficie lorda:

- *sub.1*: mq.36,00 circa della rimessa;
- *sub.2*: mq.356,00 circa dell'appartamento oltre alla superficie ragguagliata delle logge, cantine e centrale termica.

**Terreni agricoli** – trattasi di vari appezzamenti di terreno distribuiti in posizione semicollinare, di varie colture e accessibili dalla particella 6 della superficie complessiva catastale di mq. 40.380,00. Non è stato effettuato il controllo della corrispondenza tra superfici catastale con le relative colture.

### ***Caratteristiche generali.***

Il fabbricato è libero su i quattro lati, quindi dotato di ventilazione contrapposta tramite aperture esterne.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica/monocottura e parquet.

Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco e tinteggiati.

Il rivestimento delle pareti con piastrelle si trova sui lati del servizio igienico e in parte su quelli del lato cottura della cucina.

I servizi igienici sono da elementi igienici - sanitari di ordinaria qualità

(lavabo, vaso, bidet e vasca), il tutto in sufficiente condizioni di manutenzione.

Gli infissi interni sono di legno; quelli esterni sono di legno con vetro e persiane.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento alimentato con gpl.

Inoltre sono presenti anche gli altri impianti tecnologici tradizionali quali elettrico, telefonico ed idrico. Non ho avuto modo di verificarne il loro funzionamento. La sig.ra                    mi ha comunicato che l'impianto fotovoltaico non è funzionante senza spiegarmene il motivo.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono, con materiali di finitura ed accessori ben conservati, tenuto conto della vetustà degli stessi.

\*\*\*\*\*

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.*

### **POSSESSO DEI BENI**

Alla data del sopralluogo l'abitazione era occupata dalla sig.ra

Da ricerca effettuata all'Agenzia delle Entrate di Firenze è emerso un contratto di comodato a favore della sig.ra (figlia di ) stipulato il 24/04/2015 e registrato il giorno 13/05/2015 al n.00457 serie 3 presso il competente ufficio di Montevarchi.

La data di stipula del contratto di comodato (24/04/2015) è la stessa della data di trascrizione del pignoramento (24/04/2015) mentre la data di registrazione del comodato è successiva (13/05/2015).

Si rimette al sig. Giudice ogni valutazione in merito alla validità del contratto di comodato.

\*\*\*\*\*

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:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d. 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, .....).

### **FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dall'analisi della documentazione ipocatastale fornitami, non sono emerse formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene.

\*\*\*\*\*

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 procedente, 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 oneri di affrancazione o riscatto.

### **FORMALITA' DA CANCELLARE**

Dalla certificazione notarile redatta dal notaio \_\_\_\_\_ con studio in Via \_\_\_\_\_ n.19 nel comune di \_\_\_\_\_ (FI), si attesta che sulle unità immobiliari pignorate oggetto della presente relazione – beni nel comune di Figline Incisa Valdarno, Catasto Fabbricati foglio di mappa 13 particella 6, subalterni 1 e 2, e Catasto Terreni foglio di mappa 13 particelle 5, 7, 8, 9, 104, 106, 120 – gravano le formalità di seguito descritte.

La certificazione del notaio \_\_\_\_\_ è relativa a tutto il 11/08/2015.

Per la completa e dettagliata descrizione delle formalità si rimanda alla lettura dell'originale certificazione.

\*\*\*\*\*

Alla data attuale non è possibile calcolare gli oneri definitivi di cancellazione a carico della procedura perché non si conosce il prezzo di aggiudicazione. In via generale i costi sono i seguenti:

- ipoteca volontaria: *tassa fissa di € 35,00;*
- ipoteca giudiziale: *0,50% della minor somma calcolata tra il prezzo di aggiudicazione o l'ipoteca con un minimo di imposta di € 200,00, oltre a € 35,00 di *tassa ipotecaria e € 59,00 di bollo;**
- pignoramento: *€ 200,00 *tassa fissa, oltre a € 35,00 di *tassa ipotecaria e € 59,00 di bollo***

Per l'importo definitivo a carico della procedura si rimanda al conteggio

finale effettuato dall'Ufficio competente, pertanto tale schema è da ritenersi puramente orientativo e non comporta alcuna assunzione di responsabilità di qualsivoglia natura da parte dello scrivente.

\*\*\*\*\*

*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.*

**SPESE GESTIONE**

I beni non sono inseriti in un complesso condominiale.

\*\*\*\*\*

*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 dichiarare 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.380 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.40, VI co., L.47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

### **DESCRIZIONE EDILIZIA E URBANISTICA**

L'edificio e le porzioni immobiliari di cui sono parte, sono stati costruiti in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessioni Edilizie in Sanatoria nn.19, 20, 21 del 04/12/1986;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.56 del 16/01/1987;
- Concessioni Edilizie in Sanatoria nn.163, 164, 165, 166 del 16/04/1987;
- Accertamento di Conformità del 03/08/2005 ai sensi dell'art.140 L.R. 01/2005 in riferimento alla pratica edilizia n.347/2005;
- D.I.A. pratica n.73/2006 del 03/03/2006.

\*\*\*\*\*

Confrontando lo stato attuale delle porzioni immobiliari con gli elaborati grafici concessionati, si evidenziano alcune difformità riguardanti opere interne:

- p. Terra: non è indicata la cucina nel doppio salone;
- p.Terra: il piccolo ripostiglio è stato modificato e creato un wc con lavabo e vaso;
- p. Primo: nel disimpegno è presente un camino in muratura;
- non risultano legittimati i manufatti edilizi in legno presenti nelle immediate vicinanze dell'abitazione;
- approssimazioni grafiche.

\*\*\*\*\*

Per tutte le difformità sopra descritte potremmo procedere attraverso la sanatoria ordinaria oppure ai sensi dell'art.45 VI comma L.47/85 se esistono i presupposti del caso (la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purchè le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge) applicando la Legge Regionale 20 ottobre 2004 n.53.

**Nel primo caso** si deve provvedere alla presentazione di una pratica edilizia a titolo oneroso, la cui sanzione sarà stabilita dall'Amministrazione Comunale dopo l'istruttoria da parte dell'ufficio tecnico edilizio e valutata la conformità degli abusi agli attuali strumenti urbanistici e a quelli dell'epoca di realizzazione. In caso di diniego i manufatti dovranno essere rimossi.

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei terreni agricoli si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica n.86 rilasciato dal comune di Figline Incisa Valdarno in data 21/08/2017.

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 quadrato 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; anche dati nazionali etc.

### **VALORE DI MERCATO**

Il prezzo di stima terrà conto dei valori raggiunti in questo periodo nella zona, in libere contrattazioni commerciali, adottando come parametro comparativo la superficie utile di altre unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quella oggetto di perizia.

Il prezzo medio adottato, che varia in funzione degli elementi intrinseci ed estrinseci, è stato determinato tramite ricerche di mercato, comprese le banche dati e le vendite forzate.

Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato calcolato in libere contrattazioni commerciali è:

<i>Piano</i>	<i>destinazione d'uso</i>	<i>sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff. di rettifica</i>	<i>sup. commerciale</i>
			( <i>%</i> )	( <i>mq</i> )
SI,T,I	Abitazione	mq. 356,00 ca.	100%	mq. 356,00
SI	Garage	mq. 36,00 ca.	100%	mq. 12,00
T	Terreni agricoli	mq.40.380,00	100%	mq.40.380,00
<i>Tot. sup. comm. (mq)</i>		<i>Valore unitario medio della zona</i>		<i>Valore totale (€)</i>
		( <i>€/mq</i> )		
Appartamento mq.356,00 per arroton.to		€ 1.800,00		640.800,00
Garage mq.36,00 per arroton.to		€ 700,00		25.200,00
Terreni agricoli mq.40.380,00 catastali		A corpo		50.000,00
<b><i>Totale</i></b>				<b>€ 716.000,00</b>
<i>Valore complessivo arrotondato secondo il criterio comparativo</i>				
<i>In cifra tonda:</i>	<b>€</b>	<b>716.000,00</b>	<i>(settecento sedici mila/00 euro)</i>	

\*\*\*\*\*

*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 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.*

**PREZZO BASE D'ASTA**

Propongo un arrotondamento per calcolare il prezzo base d'asta più conveniente pari a € **700.000,00= SETTECENTO MILA/00euro** (€ 716.000,00 - € 16.000,00), relativo all'intera quota di proprietà.

Gli oneri a carico della procedura per la cancellazione delle formalità non sono stimabili così come quelli della sanatoria.

\*\*\*\*\*

*12. precisare se il bene possa risultare 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 1940 n.1078.*

L'edificio si trova ubicato in posizione semicollinare, agricola e isolata lungo la strada di comunicazione tra Figline Valdarno e San Polo in Chianti, e distante quattro chilometri circa dal centro di Figline.

Il centro urbano di Figline Valdarno è dotato di tutti i servizi ed infrastrutture – scuole di vario grado, uffici postali, sportelli bancari, uffici amministrativi, edifici di culto religioso, attrezzature sportive, presidi medici, attività commerciali di ogni genere, etc.. – che si completano con quelli situati nella città di Firenze. A Figline Valdarno si trova la stazione ferroviaria mentre a Incisa il casello autostradale della Milano / Napoli.

La zona di Poggio alla Croce è insufficientemente servita da mezzi pubblici in direzione di Figline.

Il bene possiede una sufficiente potenzialità nell'attuale mercato immobiliare a causa dei seguenti fattori:

- il contesto in cui è inserito;
- la posizione isolata;
- le buone condizioni generali di manutenzione

\*\*\*\*\*

La signora \_\_\_\_\_ è proprietaria dell'intera quota dei beni pignorati.

Considerando le caratteristiche e la superficie dell'appartamento, può essere prevista un progetto di frazionamento con opere per consentire l'ingresso separato alla nuova unità immobiliare derivata. L'eventuale fattibilità dell'intervento deve essere verificata con i tecnici dell'ufficio edilizia del comune di Figline Valdarno.

\*\*\*\*\*

*9 bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di Iva) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.*

**REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

La vendita non dovrebbe essere soggetta ad I.V.A. perché proveniente da privati. Tuttavia, date le continue e recenti variazioni in materia, tale ipotesi necessita di una conferma da parte di persona competente, che non può essere il mero estimatore.

\*\*\*\*\*

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

**RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI**

- Lotto unico -

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed aver risposto al quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

**Il C.T.U.**