

# TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile  
Ufficio esecuzioni immobiliari

## Perizia C.T.U. Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

III. G. I.  
CAUSA CIVILE



**N. R. G.**

**195-2017**

C. T. U.:  
CONFERIMENTO INCARICO  
NOTIFICA INCARICO  
TERMINE CONSEGNA RELAZIONE  
UDIENZA RINVIATA A

**GEOM. TOMMASO ANDREONI**  
**20 Dicembre 2017**  
**22 Dicembre 2017**  
**24 Ottobre 2018**  
**31 Gennaio 2019**

\*\*\*\*\*

PARTE ATTRICE:



PARTE CONVENUTA:



\*\*\*\*\*

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it



## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Tommaso Andreoni nato a Firenze il 22.05.1978, C.F. NDRTMS78E22D612V, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4980/14, domiciliato presso il proprio studio professionale posto in Comune di Greve in Chianti, Fraz. Strada in Chianti, via G. Ferrero n. 35, ha ricevuto in data 20 Dicembre 2018 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Firenze Dott.ssa Laura D'Amelio, relativamente all' istanza di cui all'oggetto, con l'indicazione di procedere alla stima degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano sull'Arno, al foglio di mappa n. 46, particella 50 sub. 513-517-518-520.

Questi si atteneva alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, quindi analizzava la documentazione già presente agli atti, che quella da lui stesso reperita, nel complesso elencata in allegato alla presente. (Cfr. indice in appendice)

## SVOLGIMENTO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

In data 02 Marzo 2018 ha inviato comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, indicandogli per il giorno 29 Marzo 2018 alle ore 09:30 ritirata in data 05 Marzo 2018 come da ricevuta di ritorno ( Cfr. all. n 7), e successiva raccomandata del 21 Marzo 2018 al fine di spostare il sopralluogo al giorno 03 Aprile 2018 con l'intenzione di visitare gli immobili oggetto di stima e dare così inizio alle operazioni peritali, tale comunicazione è stata ritirata in data 22 Marzo 2018, come da ricevuta di ritorno (Cfr. all. n. 7).

In data 03 Aprile 2018, data del sopralluogo, alla presenza dell'ufficiale ISVEG di Firenze, è stato effettuato accesso ai beni alla presenza dell'ufficiale ISVEG, e degli affittuari di due unità abitative e sopralluogo all'altra unità, ed eseguito rilievo delle unità.

In tale sede il CTU ha preso visione dello stato dei luoghi e provveduto a acquisire tutte quelle informazioni utili alla stesura della perizia estimativa.

Preciso che è stata fatta visura e accesso agli atti all'ufficio edilizia privata del comune di Rignano sull'Arno e visionate le pratiche edilizie presenti, si allega pertanto le planimetrie dell'ultimo provvedimento rilasciato (Cfr. all. n 23), relative ai beni oggetto di stima.

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

Al termine delle operazioni condotte, il sottoscritto redige la presente relazione di stima e risponde ai quesiti indicatigli.

## RISPOSTE AI QUESITI

### PUNTO 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’instatario 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”*

Trattasi di porzioni di fabbricato colonico di maggiore consistenza, di recente restauro/ristrutturazione, siti in Comune di Rignano sull’Arno, Loc. Pian Di Fontana, via delle Serre n.c. 45.

I beni oggetto della presente perizia sono così descritti:

- Quartiere per civile abitazione posto al Piano Primo (**DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 1"**), avente accesso comune tramite vialetto e rampa di scale comune ad

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

un'altra unità abitativa, precisamente l'unità sulla sinistra per chi sale le scale comuni e sbarca a tale piano e comunque contraddistinto dal numero interno 45/6, è costituito da soggiorno/pranzo, cottura, disimpegno, bagno, due camere e piccolo soppalco sovrastante il disimpegno.

- Quartiere per civile abitazione posto al Piano Primo (**DA QUI IN AVANTI DENOMINATA "IMMOBILE N. 2"**), avente accesso comune tramite vialetto e rampa di scale comune ad un'altra unità abitativa, precisamente l'unità sulla destra per chi sale le scale comuni e sbarca a tale piano e comunque contraddistinto dal numero interno 45/7, è costituito da cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, camera e due palchi morti.
- Quartiere per civile abitazione terratetto, (**DA QUI IN AVANTI DENOMINATA "IMMOBILE N. 3"**), contraddistinto dal numero interno 45/2, costituito al piano terreno da resede esclusivo, ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, ripostiglio, locale sottoscala, al piano primo da disimpegno, due camere e due bagni ed al piano secondo disimpegno, camera, bagno e piccolo palco morto, risulta associato a detta unità abitativa anche posto auto esterno. Tale unità abitativa risulta essere allo stato grezzo con infissi interni, pavimentazioni, e impianti da ultimare.

I Beni attualmente sono così accatastati:

- Abitazione, (**DENOMINATA "IMMOBILE N. 1"**) è identificata al catasto fabbricati del comune di Rignano sull'Arno quale **foglio di mappa n. 46 p.IIa 50 sub. 517, categoria A/2 classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 82,00, superficie escluso aree scoperte mq. 82,00, R. C. € 267,27**, intestato in giusto conto all'attuale proprietà per le rispettive quote, (visura catastale e planimetria Cfr. All. n. 1), preciso che il vialetto di accesso all'unità risulta censito al catasto fabbricati del comune di Rignano nel foglio di mappa 46, particella 50 sub. 520, quale bene comune non censibile a comune ai sub. 517 e 518 della particella 50.
- Abitazione, (**DENOMINATA "IMMOBILE N. 2"**) è identificata al catasto fabbricati del comune di Rignano sull'Arno quale **foglio di mappa n. 46 p.IIa 50 sub. 518, categoria A/2 classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 78,00, superficie escluso aree scoperte mq. 78,00, R. C. € 207,87**, intestato in giusto conto all'attuale proprietà per le rispettive quote, (visura catastale e planimetria Cfr. All. n. 1) preciso che il vialetto di accesso all'unità risulta censito al catasto fabbricati del comune di Rignano nel foglio di mappa 46, particella 50 sub. 520, quale bene comune non censibile a comune ai sub. 517 e 518 della particella 50.

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

- Abitazione, (**DENOMINATA "IMMOBILE N. 3"**) è identificata al catasto fabbricati del comune di Rignano sull'Arno quale **foglio di mappa n. 46 p.la 50 sub. 513, categoria A/2 classe 3, consistenza vani 7,0, superficie catastale mq. 187,00, superficie escluso aree scoperte mq. 169,00, R. C. € 415,75**, intestato in giusto conto all'attuale proprietà per le rispettive quote, (visura catastale e planimetria Cfr. All. n. 1), Posto Auto Esterno identificato al catasto fabbricati del comune di Rignano sull'Arno quale **foglio di mappa n. 46 p.la 50 sub. 526, categoria c/6 classe 1, consistenza 27,00 mq., superficie catastale mq. 28,00, , R. C. € 80,88.**

Parti comuni, distinte al catasto fabbricati del Comune di Rignano sull'Arno nel foglio 46, particella 50:

- Sub. 521, quale BCNC, vialetto a comune ai sub. 513-514-515-517-518-528-535;
- Sub. 523, quale BCNC, strada di accesso a comune ai sub. 512-513-514-515-517-518-519-528, con diritto di passo e transito a favore dei sub. 534-535-555-556-557-558-559-560-562-563-564-565-566-567-568-569-570;
- Sub. 536, quale BCNC, utenze comune ai sub. 512-513-514-515-517-518-519-528-534-535.

La descrizione ed identificazione catastale che troviamo nell'atto di pignoramento redatto a cura [REDACTED] è corrispondente all'attuale identificazione catastale dei beni come da rinuncia limitata esecuzione immobiliare 195/2017.

Le identificazioni in atti e le planimetrie catastali depositate, risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto e quindi in linea con i disposti di cui a dall'art.19 comma 14 del D.L. n.78/2010 convertito con modificazioni nella legge 122/10 modificative dell'art.29 della L.27/02/1985 n.52.

## PUNTO 2

*Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....)*

E' stato depositato, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Firenze, ad istanza [REDACTED], in data 27 Marzo 2017, **atto di pignoramento immobiliare del diritto di proprietà della quota di 1/1 di proprietà della Società [REDACTED] e successiva rinuncia limitata esecuzione immobiliare.** (Cfr. all. n. 6).

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

### PUNTO 3

*"indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti"*

Alla società [REDACTED] i beni oggetto della presente stima sono pervenuti a seguito di atto di compravendita a rogito notaio Francesco Steidl di Firenze del 08 Novembre 2007, trascritto a Firenze con nota in data 16 Novembre 2007, ai numeri 51960/29483.

**Non risultano ad oggi presenti ulteriori atti traslativi ancora da trascriversi come indicato nella certificazione notarile presente negli allegati di causa.**

### PUNTO 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;***

Trattasi di porzioni di fabbricato colonico di maggiore consistenza, di recente restauro/ristrutturazione, siti in Comune di Rignano sull'Arno, Loc. Pian Di Fontana, via delle Serre n.c. 45.

Precisamente:

- Quartiere posto al Piano Primo, "Immobile 1" avente civico 45/6, avente accesso comune tramite vialetto e rampa di scale comune ad un'altra unità abitativa. Precisamente l'unità sulla sinistra per chi sale le scale comuni e sbarca a tale piano costituito da soggiorno/pranzo, cottura, disimpegno, bagno, due camere e piccolo soppalco sovrastante il disimpegno;
- Quartiere posto al Piano Primo, Immobile "2", avente numero civico 45/7, avente accesso comune tramite vialetto e rampa di scale comune ad un'altra unità abitativa. Precisamente l'unità sulla destra per chi sale le scale comuni e sbarca a tale piano e costituito da cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, camera e due palchi morti;
- Quartiere per civile abitazione terratetto, contraddistinto dal numero interno 45/2,

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

costituito al piano terreno da resede esclusivo, ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, ripostiglio, locale sottoscala, al piano primo da disimpegno, due camere e due bagni ed al piano secondo disimpegno, camera, bagno e piccolo palco morto, risulta associato a detta unità abitativa anche posto auto esterno.

L'edificio nel suo complesso risulta costruito in epoca antecedente al 01 settembre 1967 e antecedentemente al 1942.

Successivamente è stato eseguito recupero del complesso colonico negli anni dal 2007 al 2010, pertanto gli immobili 1 e 2 risultano in ottimo stato di manutenzione, mentre l'immobile 3 risulta essere ad oggi allo stato grezzo con pavimentazioni, intonaci e impianti da completare/realizzare.

Per quanto riguarda gli immobili 1 e 2 la pavimentazione risulta essere in gres porcellanato, intonaco tradizionale premiscelato, porte tamburate, bagni con piastrelle di ceramica sia per pavimento che per rivestimento e tetto con travi a vista. Sanitari in vetro-china, finestre in legno. L'impianto di riscaldamento risulta essere singolo con caldaia murale e pavimento radiante. L'impianto elettrico risulta in traccia sostanzialmente risalente al periodo di ristrutturazione dello stabile. Esternamente i vialetti comuni sono in cotto, i muretti divisori esterni in muretti intonacati con sovrastante ringhiera in ferro battuto, i cancellini per l'accesso alle unità sempre in ferro battuto, le scale interne in pietra e la facciata dello stabile intonacata, il piazzale di accesso comune ed il posto auto risulta essere in ghiaia.

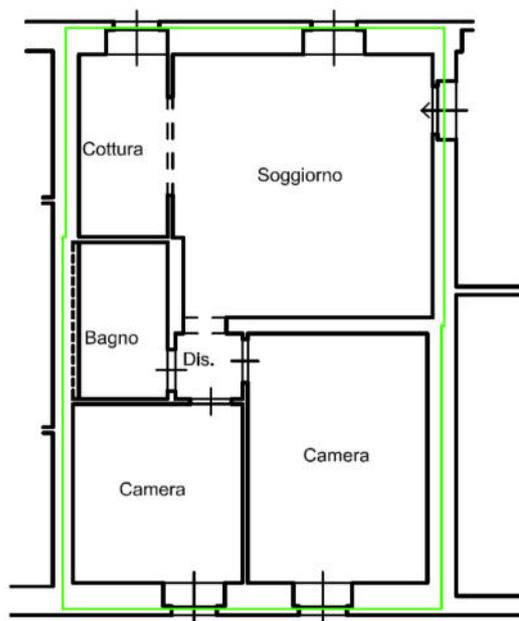
Come detto l'immobile 3 risulta ad oggi essere allo **stato grezzo** con opere di finitura da ultimare e completare, quindi carente di pavimentazione, rivestimenti, infissi interni, caldaia murale, e apparecchi elettrici, nonché completamento dell'intonacatura e della sua tinteggiatura. Risultano invece presenti gli infissi esterni.

### **Appartamento piano Primo IMMOBILE "1":**

La superficie lorda (commerciale) del quartiere posto al piano Primo, secondo quanto previsto dal **D. P. R. n. 138 del 1998**, risulta pari a circa mq. 77,41, mentre la superficie utile calpestabile risulta pari a mq. 62,28

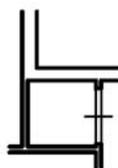
Di seguito si riporta schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree che costituiscono tale superficie commerciale utilizzata.

IMMOBILE "1" (Cfr. all. n. 18).



Superficie utile = 62.28 mq  
Superficie commerciale = 77.41 mq

## PIANO PRIMO



## PIANO SOPPALCO

### **Appartamento Piano Primo IMMOBILE "2":**

La superficie lorda (commerciale) dell'Appartamento posto al piano Primo, secondo quanto previsto dal **D. P. R. n. 138 del 1998**, risulta pari a circa mq. 76,84, mentre la superficie utile calpestabile risulta pari a mq. 60,35.

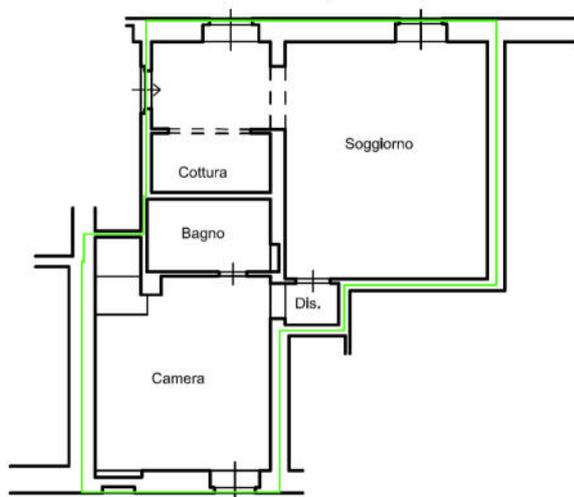
Di seguito si riporta schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree che costituiscono tale superficie commerciale utilizzata.

IMMOBILE "2" (Cfr. all. n. 19).

### **Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

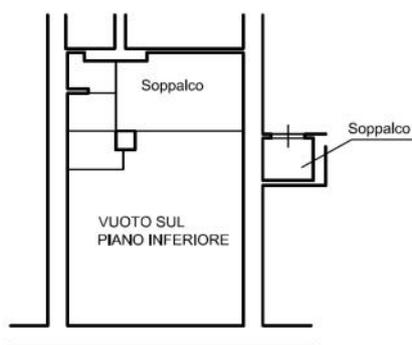
Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it



Superficie utile = 60,35 mq  
Superficie commerciale = 76,84 mq

PIANO PRIMO



PIANO SOPPALCO

**Appartamento terratetto e garage esterno IMMOBILE "3":**

La superficie lorda (commerciale) del quartiere Terratetto e posto auto esterno, secondo quanto previsto dal **D. P. R. n. 138 del 1998**, risulta pari a circa mq. 162,92, mentre la superficie utile calpestabile risulta pari a mq. 103,11, la superficie del resede mq. 204,07, la superficie del posto auto scoperto mq. 27,56.

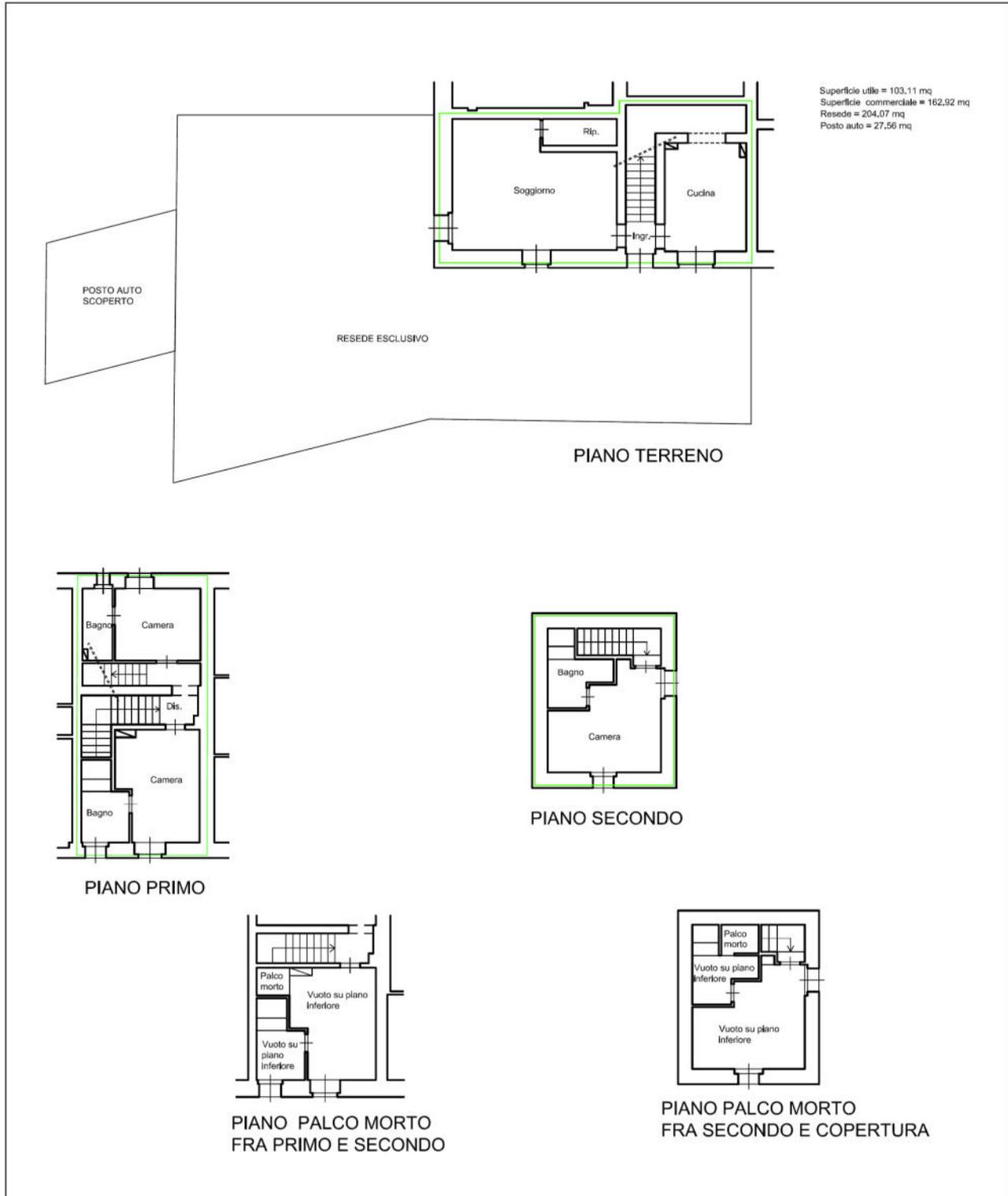
Di seguito si riporta schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree che costituiscono tale superficie commerciale utilizzata.

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

IMMOBILE "3" (Cfr. all. n. 20).

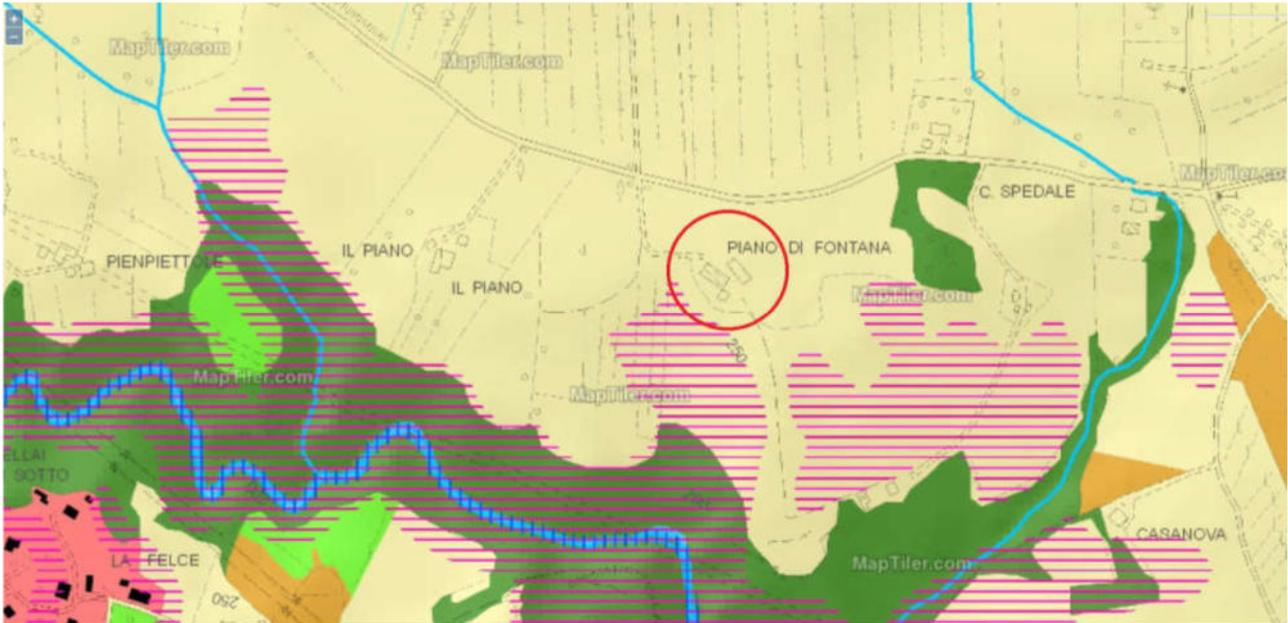


**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

Lo stabile risulta classificato nel vigente strumento urbanistico, Approvato con [DCC n.53 del 22.12.2014](#), quale zona agricola, (Cfr. all. n. 8).



**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

### PUNTO 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

L'appartamento al piano primo denominato "immobile 1" risulta OCCUPATO dai [REDACTED], ed affittato con regolare contratto di affitto, 4+4, dal 01 Settembre 2017, contratto registrato in data 11 Luglio 2017 al numero 15080-IT serie 3T, (Cfr. all. n. 21);

L'appartamento al piano primo denominato "immobile 2" risulta OCCUPATO dai [REDACTED], ed affittato con regolare contratto di affitto, 4+4, dal 01 Agosto 2017, contratto registrato in data 29 Giugno 2017 al numero 14246-IT serie 3T, (Cfr. all. n. 22);

L'appartamento terratetto denominato "immobile 3" risulta libero.

### PUNTO 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 .....)"

Le limitazioni d'uso derivano:

- Di natura condominiale, risultano presenti debiti nei confronti del condominio, come da decreto ingiuntivo numero 3794/2016 emesso in data 13 Maggio 2016, per complessivi **3.731,18** (tremilasettecentotrentuno/18) euro oltre interessi legali;
- Sempre di natura condominiale, come da mail dell'amministratore di condominio (Cfr. all 11), per complessivi euro **8.286,29** (ottomiladuecentoventisei/29) al 31/12/2018, oltre interessi legali;
- Sempre di natura condominiale, come da mail dell'amministratore di condominio (Cfr. all 11), per complessivi euro **630,92** (seicentotrenta/92) al 31/12/2018, oltre interessi legali, per spese acquedotto condominiale;
- Sempre di natura condominiale, come da mail dell'amministratore di condominio (Cfr. all 11), per complessivi euro **158,40** (centocinquantaquattro/40) al 31/12/2018, per spese sistemazione strada di accesso, oltre interessi legali;
- Domanda di intervento dell'espropriazione immobiliare da parte di agenzia delle entrate, per euro **1.145,79** (millecentoquarantacinque/79) oltre interessi legali.

**Totale pendenze riscontrate Euro 13.952,58 (tedicimilanovecentocinquantadue/00).**

Non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli sul bene se non quelli sopra elencati e di cui alla presente procedura.

### PUNTO 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 gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto*

Da una verifica presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Firenze, eseguita in data 09

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

Ottobre 2018, successivamente al il sopra citato atto di provenienza, sui beni oggetto di perizia risultano essere state trascritte le seguenti formalità: (Cfr. Allegato n. 9 )

**Sugli Immobili distinti al catasto fabbricati del Comune di Rignano Sull'Arno nel Fg. 46 Part. 50, sub. 512-550-548-547-513-517-518-520-526, di prop. Pian Di Fontana srl risultano presenti le seguenti iscrizioni ipotecarie.**

**Iscrizione ipoteca volontaria** del 14 Gennaio 2011, registro particolare 222, registro generale 1511, nascente da atto a rogito Notaio Bottino Maria Francesca di Firenze, del 12 Gennaio 2011, repertorio 1570/1157, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

**Iscrizione contro** del 24 Aprile 2017, registro particolare 2700, registro generale 16103, nascente da decreto ingiuntivo, Giudice di Pace del 13 Maggio 2015, repertorio 2794/2016.

**Trascrizione contro** del 27 Aprile 2017, registro particolare 11431, registro generale 16467, esecutore pubblico ufficiale Ufficio giud., repertorio 4233/2017 del 27 Marzo 2017, Atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili.

### PUNTO 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*

- Di natura condominiale, risultano presenti debiti nei confronti del condominio, come da decreto ingiuntivo numero 3794/2016 emesso in data 13 Maggio 2016, per complessivi **3.731,18** (tremilasettecentotrentuno/18) euro oltre interessi legali;
- Sempre di natura condominiale, come da mail dell'amministratore di condominio (Cfr. all 11), per complessivi euro **8.286,29** (ottomiladuecentoventisei/29) al 31/12/2018, oltre interessi legali;
- Sempre di natura condominiale, come da mail dell'amministratore di condominio (Cfr. all 11), per complessivi euro **630,92** (seicentotrenta/92) al 31/12/2018, oltre interessi legali, per spese acquedotto condominiale;
- Sempre di natura condominiale, come da mail dell'amministratore di condominio (Cfr. all 11), per complessivi euro **158,40** (centocinquantotto/40) al 31/12/2018, per spese sistemazione strada di accesso, oltre interessi legali;

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

## PUNTO 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***

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia e ufficio condono del Comune di Rignano sull'Arno, sono emersi i seguenti progetti/condono presentati e rilasciati dal sindaco del Comune di Rignano sull'Arno:

- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 30 Luglio 2007, protocollo di presentazione 10098, busta 369/2007;
- Denuncia di Inizio Attività a variante della sopra citata DIA, del 20 Luglio 2009, protocollo 9724, busta 287/2009;
- Variante di Fine Lavori ai sensi dell'art. 142 legge regionale 1/05, presentata in data 20 Maggio 2010, protocollo 6897, parziale relativa ai fabbricati contraddistinti dagli interni 45/3-45/4-45/6-45/7 e comunicazione di Fine lavori relativi a dette unità presentata in data 20 Maggio 2010 protocollo 6898;
- Variante di Fine Lavori ai sensi dell'art. 142 legge regionale 1/05, presentata in data 30 Luglio 2010, protocollo 10345, parziale relativa ai fabbricati contraddistinti dagli interni 45/1-45/2 e comunicazione di Fine lavori relativi a dette unità presentata in data 30 Luglio 2010 protocollo 10346;
- Certificazione di Abitabilità relativa ai subalterni 514-515-517-518, presentata in data 22 Giugno 2010, protocollo 8466 (Cfr. all. 23);
- Certificazione di Abitabilità relativa ai subalterni 512-513, presentata in data 18 Novembre

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

2010, protocollo 15278, (Cfr. all. 23);

Successivamente a tale data il bene non è stato oggetto di interventi edilizi, o mutamenti di destinazione d'uso, che avrebbero richiesto il rilascio Concessione, Dia o autorizzazione edilizia.

Ciò descritto si dichiara la conformità del bene alla vigente normativa urbanistica.

### **PUNTO 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*

Il regime impositivo della vendita, anche se non di facile individuazione, in quanto il venditore è una società quindi soggetta a regime IVA, si presume che, essendo passato il periodo di 5 anni dall'ultimazione dei lavori di restauro delle unità oggetto della presente perizia, è assimilabile a quello di una semplice compravendita.

Risulteranno quindi da versare un'imposta di registro pari al 9% del valore determinato col meccanismo del "prezzo-valore", ovvero con riferimento al valore catastale dell'immobile rivalutato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 DPR 131/86, se questo risulterà inferiore al valore di vendita dichiarato, ed alle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50,00 € ciascuna.

Se chi acquista ha i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa", l'imposta di registro sarà ridotta al 2% del medesimo valore, con un minimo di 1000,00 € e le imposte ipotecaria e catastale saranno sempre nella misura fissa di 50,00 € ciascuna.

### **PUNTO 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*

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene la pratica estimativa, visti lo scopo della stima stessa, e la natura del bene, predilige il metodo comparativo fondato sul suo valore di mercato, e più precisamente il rapporto di equivalenza tra la moneta ed il bene, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Questo consiste nel confronto sintetico comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi in operazioni di scambio.

A tal fine risulta determinante ottenere i più corretti tra tali parametri e per far ciò si è deciso di rimetterci a due fonti principali per poi confrontarne il risultato.

### **Primo procedimento**

**Sono state interpellate due agenzie immobiliari** che agiscono da tempo sul territorio ed è stato sottoposto al loro giudizio la valutazione dei bene.

A ciascuna delle agenzie sono state sottoposte, le riprese del mio rilievo fotografico, la planimetria dell'unità, i dati della superficie commerciale ed indicate le condizioni interne ed esterne dell'immobile.

**La prima agenzia interpellata risulta " [REDACTED] "** con sede in viale dell'Unità di Italiana 8 a Rignano Sull'Arno, situata a pochissimi chilometri dagli immobili da stimare.

Questa, visionata la documentazione, si è espressa nel valutare l'unità immobiliare, nelle condizioni in cui si trova, e nel presente momento di mercato, nella la cifra al metro quadro di superficie commerciale pari ad Euro 1.750,00/1.850,00 euro.

**Immobile n. 1 € 135.000,00 - 145.000,00**

**Immobile n. 2 € 135.000,00 - 145.000,00**

**Immobile n. 3 € 280.000,00 – 290.000,00**

**L'altra agenzia è " [REDACTED] "** con sede al civico 27 di via dell'Unità Italiana, Comune di Rignano Sull'Arno, situata a pochissimi chilometri dagli immobili da stimare.

Questa visionata la medesima documentazione si è espressa nel valutare l'unità immobiliare, nelle condizioni in cui si trova, e nel presente momento di mercato, nella la cifra al metro quadro di superficie commerciale pari ad Euro 1.850,00/1.950,00 euro.

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

**Immobile n. 1 € 145.000,00 - 150.000,00**

**Immobile n. 2 € 145.000,00 - 150.000,00**

**Immobile n. 3 € 285.000,00 – 295.000,00**

Mi sono limitato a queste due fonti in quanto entrambe, al momento, stanno seguendo le contrattazioni di unità analoghe poste negli edifici della medesima via, avente caratteristiche del tutto simili, e risultano quindi assolutamente preparate e competenti in materia, tantoché le loro valutazioni sono risultate immediatamente in linea l'una con l'altra.

### **Secondo procedimento**

**Una seconda valutazione è stata compiuta utilizzando i valori dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio** accessibili tramite il sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Estrapolati i dati dal sito dell'Agenzia delle entrate (Cfr. all. n. 10), riferiti al Comune di Rignano sull'Arno, zona Extraurbana-Resto del territorio, destinazione residenziale, per il secondo semestre dell'anno 2017, ultimi disponibili, si sono ottenuti per la tipologia immobiliare assimilabile a quella oggetto di stima, e più precisamente "abitazioni civili", un valore minimo di mercato pari ad € 1.400,00 ed un valore massimo pari ad € 2.100,00.

Questo valore è riferito al mq lordo (L) commerciale, ottenuto con i medesimi criteri da me sopra utilizzati in sede di valutazione della superficie commerciale (vedi risposta al quesito n. 4), computo da ritenersi quindi omogeneo.

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: [info@andreoniassociati.it](mailto:info@andreoniassociati.it)

Ottenuto tale intervallo dei prezzi si dovrà individuare il "gradino" nel quale inserire il bene da stimare scegliendo come elemento ordinatore uno o più parametri di confronto comuni a tutti i beni comparati, che presentino la possibilità di essere espressi quantitativamente e nel contempo qualifichino in misura sufficiente ciascuno dei beni relativamente allo scopo della stima.

Per far ciò si è costituita una tabella nella quale compaiano i principali elementi che possono rendere appetibile l'unità immobiliare in oggetto.

### Formazione della scala dei prezzi

<b>Caratteristiche Intrinseche</b>	<b>Merito Attribuibile</b>	<b>Specifico</b>
I1- Distribuzione e numero dei vani	15	11
I2- Funzionalità	10	6
I3- Vetustà	8	7
I4- Dotazione servizi interni	12	8
I5-Rifinitura	10	6
I6-Esposizione e Prospetto	10	5
I7- Altezza piano stradale	4	2
<b>Caratteristiche Estrinseche</b>	<b>Merito Attribuibile</b>	<b>Specifico</b>
E1- Zona di ubicazione	14	7
E2- Negozi e servizi in genere	9	4
E3- Parcheggio e traffico	8	7
<b>Totale</b>	<b>100</b>	<b>63</b>
<b>MERITO SPECIFICO DELL'UNITA' OGGETTO DI STIMA 63%</b>		

### Sintesi del giudizio di valore

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

### **Lotto 1 Abitazione Piano Primo (IMMOBILE "1")**

Per determinare quindi il probabile valore di mercato, individuato il merito specifico lo si inserirà nell'intervallo fra prezzo minimo e prezzo massimo per unità di parametro scelto, che risulta la superficie commerciale dell'immobile.

#### **Parametro**

**Superficie commerciale abitazione**

**Mq. 77,41**

#### **FORMULA**

**V = ( Prezzo unitario minimo + mer. sp. x inter. prezzo) x parametro**

**Prezzo unitario minimo = € 1.400,00**

**intervallo prezzi = € 700,00**

**merito specifico = 63%**

**parametro = mq 77,41**

**valore = € 142.511,81**

Quindi l'immobile, in riferimento ai valori OMI dell'agenzia delle Entrate, viene stimato in

**€ 140.000,00 (centoquarantamila/00 euro)**

Come si può notare i valori ottenuti seguendo le due diverse metodologie risultano perfettamente allineati sia per quanto riguarda le quotazioni Omi che si riferiscono a valori relativi al secondo semestre 2017, sia per quanto riguarda il primo metodo di stima, ovvero indagine presso le agenzie immobiliari di zona, pertanto rispecchiano realmente i valori di mercato effettivi in questo periodo, quindi, al fine di fornire il più corretto valore di mercato, attribuisco un **valore, arrotondato, pari a:**

**140.000,00 € (centoquarantamila/00 euro)**

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

**Studio Andreoni Associati**

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

## **Lotto 2 Abitazione Piano Primo (IMMOBILE "2")**

Per determinare quindi il probabile valore di mercato, individuato il merito specifico lo si inserirà nell'intervallo fra prezzo minimo e prezzo massimo per unità di parametro scelto, che risulta la superficie commerciale dell'immobile.

### **Parametro**

**Superficie commerciale abitazione**

**Mq. 76,84**

### **FORMULA**

**V = ( Prezzo unitario minimo + mer. sp. x inter. prezzo) x parametro**

**Prezzo unitario minimo = € 1.400,00**

**intervallo prezzi = € 700,00**

**merito specifico = 63%**

**parametro = mq 76,84**

**valore = € 141.462,244**

Quindi l'immobile, in riferimento ai valori OMI dell'agenzia delle Entrate, viene stimato in

**€ 140.000,00 (centoquarantamila/00 euro)**

Come si può notare i valori ottenuti seguendo le due diverse metodologie risultano perfettamente allineati sia per quanto riguarda le quotazioni Omi che si riferiscono a valori relativi al secondo semestre 2017, sia per quanto riguarda il primo metodo di stima, ovvero indagine presso le agenzie immobiliari di zona, pertanto rispecchiano realmente i valori di mercato effettivi in questo periodo, quindi, al fine di fornire il più corretto valore di mercato, attribuisco un **valore, arrotondato, pari a:**

**140.000,00 € (centoquarantamila/00 euro)**

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

**Studio Andreoni Associati**

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

### **Lotto 3 Abitazione Terratetto e Posto auto scoperto (IMMOBILE "3")**

Per determinare quindi il probabile valore di mercato, individuato il merito specifico lo si inserirà nell'intervallo fra prezzo minimo e prezzo massimo per unità di parametro scelto, che risulta la superficie commerciale dell'immobile.

#### **Parametro**

<b>Superficie commerciale abitazione</b>	<b>Mq. 162,92</b>
<b>Superficie resede</b>	<b>Mq. 204,07 x 5%= mq. 10,20</b>
<b>Superficie posto auto scoperto</b>	<b>Mq. 27,56 x 30%= mq. 8,26</b>

#### **FORMULA**

$$V = (\text{Prezzo unitario minimo} + \text{mer. sp.} \times \text{inter. prezzo}) \times \text{parametro}$$

$$\text{Prezzo unitario minimo} = \text{€ } 1.400,00$$

$$\text{intervallo prezzi} = \text{€ } 700,00$$

$$\text{merito specifico} = 63\%$$

$$\text{parametro} = \text{mq } 181,38$$

$$\text{valore} = \text{€ } 333.920,58$$

Quindi l'immobile, in riferimento ai valori OMI dell'agenzia delle Entrate, viene stimato in

**€ 330.000,00 (trecentotrentamila/00 euro)**

Come si può notare i valori ottenuti seguendo le due diverse metodologie risultano perfettamente allineati sia per quanto riguarda le quotazioni Omi che si riferiscono a valori relativi al secondo semestre 2017, sia per quanto riguarda il primo metodo di stima, ovvero indagine presso le agenzie immobiliari di zona, pertanto rispecchiano realmente i valori di mercato effettivi in questo periodo, **devo però defalcare un 15% dell'importo di stima in quanto l'immobile risulta allo stato grezzo e quindi necessita di opere di completamento**, quindi, al fine di fornire il più corretto valore di mercato, attribuisco un **valore, arrotondato, pari a:**

**280.000,00 € (duecentottantamila/00 euro)**

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

## PUNTO 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 insolite*

### **LOTTO 1 APPARTAMENTO PIANO PRIMO (immobile "1")**

Nella normale pratica estimativa tale valore è da ritenersi congruo per la "compravendita dell'immobile, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcun condizionamento".

Si tratta però di aspetti non presenti nelle vendite a seguito della procedura per esecuzione immobiliare, e deve tener conto dei meccanismi d'asta quali un diverso tipo di commercializzazione, il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare e lo stato di occupazione.

Nel caso specifico, viste tali condizioni, si ritiene opportuno operare una diminuzione del 10% rispetto al valore di mercato ricavato, pertanto per l'unità si ottiene **un prezzo d'asta, pari a:**

**125.000,00 € (centoventicinquemila/00 Euro)**

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

### **LOTTO 2 APPARTAMENTO PIANO PRIMO (immobile "2")**

Nella normale pratica estimativa tale valore è da ritenersi congruo per la "compravendita dell'immobile, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcun condizionamento".

Si tratta però di aspetti non presenti nelle vendite a seguito della procedura per esecuzione immobiliare, e deve tener conto dei meccanismi d'asta quali un diverso tipo di commercializzazione, il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare e lo stato di occupazione.

Nel caso specifico, viste tali condizioni, si ritiene opportuno operare una diminuzione del 10% rispetto al valore di mercato ricavato, pertanto per l'unità si ottiene **un prezzo d'asta, pari a:**

**125.000,00 € (centoventicinquemila/00 Euro)**

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

### **LOTTO 3 APPARTAMENTO PIANO TERRATETTO E POSTO AUTO SCOPERTO (immobile "3")**

Nella normale pratica estimativa tale valore è da ritenersi congruo per la "compravendita dell'immobile, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcun condizionamento".

Si tratta però di aspetti non presenti nelle vendite a seguito della procedura per esecuzione immobiliare, e deve tener conto dei meccanismi d'asta quali un diverso tipo di commercializzazione, il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare e lo stato di occupazione.

Nel caso specifico, viste tali condizioni, si ritiene opportuno operare una diminuzione del 10% rispetto al valore di mercato ricavato, pertanto per l'unità si ottiene **un prezzo d'asta, pari a:**

**250.000,00 € (duecentocinquantamila/00 Euro)**

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.

**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it

### PUNTO 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 1940, n. 1078;*

I beni non presentano caratteristiche che incidano sulla suscettività di mercato.

### PUNTO 13

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

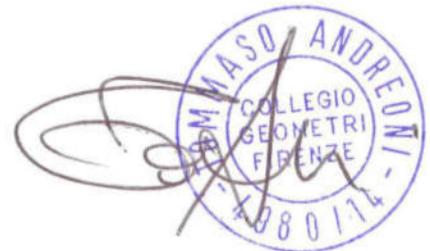
In allegato schede riepilogative dei lotti, (Cfr. all. 12-13-14) per le quali v'è però fatta una dovuta premessa:

Il posto auto scoperto oggetto di stima, l'ho collegato/attribuito all'unità immobiliare del piano terratetto, in quanto allo stesso piano e adiacente al resede esclusivo dell'unità e per rendere più appetibile l'unità suddetta.

Il sottoscritto CTU Geom. Tommaso Andreoni ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, nel rassegnare la presente relazione, ringrazia la S. V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Firenze li 15 Ottobre 2018

Il C.T.U. Geom. Tommaso Andreoni



**Esecuzione Immobiliare Tribunale di Firenze n. 195-2017**

Studio Andreoni Associati

Via G. Ferrero, 35 - 50027 Strada in Chianti (FI) Tel. 055.8588737 Fax 055.5609169 P. IVA 05949540487  
e.mail: info@andreoniassociati.it