



Il sottoscritto **Geometra Maurizio Guerrieri** iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Firenze al n. 2572/11, nominato C.T.U. nella causa civile di cui all'oggetto, ricevuta nomina del 18 ottobre 2012, ha prestato giuramento di rito in data 31 ottobre 2012, ricevendo dal Giudice Dr. Domenico Ammirati il seguente

quesito:

1. **Identificazione del bene**
 - a) **confini, dati catastali e corrispondenza** a quanto indicato nel pignoramento
 - b) **estremi atti di pignoramento**, indicazione della quota e del diritto reale pertinente
 - c) **indicazione estremi atto di provenienza**
2. **descrizione del bene**
3. **stato di possesso**
4. **esistenza di formalità** vincoli o oneri anche di natura condominiale, **che resteranno a carico dell'acquirente**
5. **esistenza di formalità** vincoli o oneri anche di natura condominiale, **che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente**
6. **regolarità edilizia ed urbanistica**
7. **valore**
 - A) di mercato
 - B) prezzo a base d'asta
8. **in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso**,
 - A) a) **valore di mercato** b) **prezzo a base d'asta**, sia dell'intero che della quota/e pignorata/e
 - B) **se il compendio pignorato, può essere divisibile o non divisibile in natura**
 - C) **distinguere i valori ai fini fiscali** dei terreni e dei fabbricati, onde evitare la tassazione dell'intera base imponibile con l'aliquota più elevata del 15%
9. **regime impositivo** della vendita
10. **dotazione eventuale di documentazione energetica**
11. **riepilogo** in caso di più lotti

per dei **beni immobili in Comune di FIRENZUOLA** località *** n. ***.





In esecuzione di detto incarico, espletati gli opportuni accessi, sia diretti che telematici, presso:

l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze (Servizi Catastali) nella data del 15/11/2012,
l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze (Servizi di Pubblicità Immobiliare) nella data del 15/11/2012,

il Comune di Firenzuola (Servizio Edilizia Privata) nella data del 03/12/2012;

Con lettera

raccomandata n. 05328889915-1 del 21/11/2012 alla società esecutata ***, via *** – ***,
raccomandata n. 14459496379-6 stessa data al creditore procedente BANCA CR FIRENZE S.P.A. co. Avv. Alessio Divita di Firenze, e

raccomandata n. 14459496378-5 stessa data al creditore intervenuto GUBER S.P.A. co. Avv. Ilaria Mori e Michelangiolo Panebarco di Firenze,

ho notificato *che alle ore 10.00 del giorno 03/12/2012 avrei dato inizio alle operazioni peritali presso gli immobili pignorati*; nel qual giorno, ho potuto effettuare gli accertamenti necessari con accesso, rilievo in sito e servizio fotografico.





RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA per l'identificazione del bene

1. Identificazione del bene

1. a) confini, dati catastali e corrispondenza a quanto indicato nel pignoramento

identificazione del bene

Quanto oggetto della presente perizia è ubicato in Comune di Firenzuola località *** sull'omonima via al civico ***, ubicazione raggiungibile percorrendo la Strada Regionale 65 'della Futa' (già SS 65), direzione Firenze / Bologna, traversa destra tra le progressive *** e ***, sulla destra di detta traversa (prima costruzione);

confini: diramazione S.S. 65 della Futa (via Covigliaio), *** per più parti, salvo se altri, migliori o più recenti confini;

dati catastali: Agenzia del Territorio Provincia di Firenze Comune di Firenze,

Catasto Fabbricati

- Foglio ***, Particella ***, Sub ***, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 9,5 vani, Rendita Euro 932,20, indirizzo Strada Statale 65 della Futa piano S1-T-1, dati derivanti da Costituzione del 12/12/1995 n. 132139.1/1995 in atti dal 17/07/1997 P.F. art. 15 L. 133/94;
- Foglio ***, Particella ***, Sub ***, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 56 mq., Rendita Euro 182,21, indirizzo Strada Statale 65 della Futa piano S1, dati derivanti da Costituzione del 12/12/1995 n. 132139.1/1995 in atti dal 17/07/1997 P.F. art. 15 L. 133/94;

Catasto Terreni

- Foglio ***, Particella ***, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie mq. 87 (ha 0 are 0 ca 87), Deduz. C59, Reddito Dominicale Euro 0,18, Reddito Agrario Euro 0,25, dati derivanti da Frazionamento del 05/12/1995 n. 5527.1/1995 in atti dal 05/12/1995;
- Foglio ***, Particella ***, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie mq. 135 (ha 0 are 1 ca 35), Deduz. C59, Reddito Dominicale Euro 0,27, Reddito Agrario Euro 0,38, dati derivanti da Frazionamento del 05/12/1995 n. 5527.1/1995 in atti dal 05/12/1995.

Quanto descritto e rappresentato nell'atto di pignoramento CORRISPONDE ai dati catastali sopra riportati.

(vedasi allegato 1: – vista satellitare da Google Earth – estratto di mappa - visure storiche e planimetrie catastali)





1. b) estremi atto di pignoramento, indicazione della quota e del diritto reale pertinente

L'atto di pignoramento riguardante l'immobile in oggetto, risulta trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro Generale n. *** - Registro Particolare n. *** del ***, relativo ad atto giudiziario del *** Numero di repertorio ***, Uff. Giudiziario di Firenze, atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili), richiesto dall'Avv. Alessio Divita, relativo agli immobili di cui sopra per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, a favore della BANCA CR FIRENZE SPA, contro ***

(vedasi allegato 2: – *Elenco formalità e nota/e per trascrizione/i*)

1. c) indicazione estremi atto di provenienza

L'atto di provenienza riguardante l'immobile in oggetto, risulta trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze Servizio di Pubblicità Immobiliare, Reg. Gen. 11559, Reg. Part. 7016 del 22/03/2005, relativo a Atto di Compravendita Notaio Carresi di Borgo San Lorenzo, del 15/03/2005, rep. 263841, racc. 20661, a favore di *** contro ***

(vedasi allegato 3: – *Elenco formalità e nota/e per trascrizione/i*)

2. Descrizione del bene

La zona in cui trovasi l'immobile in oggetto trattasi di una frazione del Comune di Firenzuola ubicata nell'Appennino Tosco/Emiliano ad un'altitudine di metri 874 s.l.m., tra il Passo della Futa e quello della Raticosa, ai piedi del monte Beni;
è una stazione climatica, conosciuta anche e soprattutto come luogo di villeggiatura, con vista sulla valle del Santerno;
è caratterizzata da edificazione in agglomerato a scarsa densità abitativa, con edifici prevalentemente a uno/due piani fuori terra ad uso residenziale, abitati per la maggior parte nel periodo estivo (non trovandosi impianti sciistici neppure a breve distanza), sia come seconde case che come villeggiatura,





inserita all'interno dell'Area Naturale Protetta "Sasso di Castro - Montebeni" e dell' "Oasi di Covigliaio";

non vi sono servizi pubblici, che trovano invece presenti nel capoluogo, che dista circa sei chilometri;

abbiamo due esercizi commerciali (macelleria e minimarket);

in questa frazione vi si trova una chiesa parrocchiale, la Chiesa di San Matteo e Santa Cecilia.

Non riscontrasi presenza di emissioni e/o fonti inquinanti di alcun genere.

L'aspetto urbanistico/architettonico dell'agglomerato urbano in cui è inserito il fabbricato è da considerare di ottimo pregio, sia per la qualità degli insediamenti realizzati e/o trasformati, sia per il contesto ambientale;

più esattamente trattasi

di **edificio ad uso abitazione**

avente conformazione pressoché rettangolare,

elevantesi - in parte per due piani ed - in parte di un sol piano fuori terra, oltre piano seminterrato, libero su tutti i lati,

costruito alla fine degli anni '80 con

struttura: mista in conglomerato cementizio armato e tamponamenti in laterizio, il tutto intonacato con finitura bugnata e tinteggiatura da esterni,

tetto: a falde inclinate, con gronda anch'essa inclinata in aggetto, canale e calate in lamiera di rame;

balcone: con ringhiera metallica in profilati di ferro battuto,

infissi: finestre e porte finestre in legno (essenza castagno), con vetrocamera; sistemi di oscuramento dati da scurini esterni in liste di legno (stessa essenza delle finestre); parte delle aperture sono dotate di sistemi di protezione anti intrusione, con serrande metalliche zincate apribili;

il tutto in ottime condizioni di manutenzione e conservazione;





l'edificio, di tipologia monofamiliare e quindi con accesso autonomo, è costituito da: - unità abitativa, - garage oltre circostante - resede esterno di pertinenza,
il tutto per la consistenza di cui in appresso, dislocato su più livelli e costituito da:
piano terra, con ingresso, ampio e luminoso soggiorno, due locali cucina/pranzo (di cui uno con ripostiglio/dispensa), servizio igienico, camera (con bagno), oltre portico (da cui si accede all'interno dell'abitazione) e balcone (avente accesso dalla zona soggiorno);
piano primo, con due camere, bagno, ripostiglio e disimpegno;
i due piani sono collegati (internamente) da scala a chiocciola in legno;
piano seminterrato, ampio locale legnaia/sgombero e garage, oltre servizio igienico, centrale termica e ripostiglio,
collegato internamente al piano terra da scala in legno.

Quanto alle finiture ed impiantistica abbiamo:

soffitti: in parte piani in laterizio armato ed in parte inclinati aventi struttura lignea (con capriate, travi e scempiato in vista, caratterizzanti in particolare la zona giorno),

divisori: in muratura di laterizio,

il tutto debitamente intonacato con finitura bugnata e tinteggiato a tempera;

pavimentazioni: piano terra, in parte con piastrelle di gres porcellanato (per i locali giorno) ed in parte con piastrelle di monocottura ceramica (per la zona notte); piano primo, per intero con listelli in legno essenza teak verniciati al naturale; piano seminterrato, piastrelle in monocottura ceramica; i servizi igienici (a tutti i livelli) sono pavimentati con piastrelle di monocottura ceramica; il portico ed il balcone hanno piastrelle in klinker per esterni;

rivestimenti: pareti di servizi igienici e cucine con piastrelle in bicottura ceramica;

battiscopa: in legno noce ramin per tutti gli ambienti;

porte: in legno massello (essenza castagno) con ferramenta in ottone;

impianti (tutti entro traccia):

idrico (approvvigionato da pozzo privato), con adduzione di acqua fredda e calda (prodotta dalla caldaia per il riscaldamento) ai servizi igienici ed alle cucine;

termico, del tipo a circolazione di acqua calda (prodotta da caldaia murale alimentata a GPL da deposito privato) avente, in parte elementi radianti a parete (in lega di alluminio) ed in parte apparecchi termoconvettori (solo soggiorno);

sanitario: dotazione di apparecchi in vitreus china (lavabi, bidet, vasi a cacciata e docce) con rubinetterie tre fori e cassette erogazione acqua per vasi del tipo ad incasso;





elettrico: con varie prese e punti luce in tutti gli ambienti, realizzato con frutti e placche in resine plastiche, il tutto dotato di quadretto con dispositivi di protezione quali magnetotermici e differenziali (per il quale comunque la proprietà non ha potuto fornire la relativa 'certificazione di conformità').

Per il sopra detto stato di fatto,
così come rilevato e documentato dagli scatti fotografici, ritengo qualificare **lo stato di consistenza oltre che di manutenzione e conservazione OTTIMO**, non rilevandosi peraltro significativi fenomeni né di umidità né di condensa;

quanto alla **consistenza**, assunta quella 'convenzionale', da norme UNI ISO 9836 e UNI 10750 e così come da usi e consuetudini locali, **è valutabile in 236 metri quadrati commerciali** derivanti dalla tabella sottostante.

(vedasi allegato 4: **Documentazione fotografica**).

DESTINAZIONE	SUP. REALE	RAPPORTO	SUP. COMMERCIALE
ABITATIVO	mq. 167,46	100 %	mq. 167,46
BALCONE/TERRAZZA	mq. 5,88	25 %	mq. 1,47
PORTICO	mq. 20,16	25 %	mq. 5,04
GARAGE	mq. 64,80	50 %	mq. 32,40
LEGNAIA/SGOMBERO	mq. 74,40	40 %	mq. 29,76
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			236,13 mq. 236,00 (arrotondato)

3. Stato di possesso

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo (03/12/2012), risultava libero da persone ed a disposizione della società esecutata.





4. Formalità che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 15 novembre 2012, sul conto dell'esecutato

NON RISULTANO formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; debiti per spese condominiali, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale; altri pesi o limitazioni d'uso).

In merito alla
TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2007
Registro Particolare 26500 – Registro Generale 47299
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 27986/2007 del 17/09/2007
DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in FIRENZUOLA (FI)
A favore MAJA FINANCE SRL con sede in Conegliano (TV) per il diritto di proprietà;
Ulteriori informazioni: ... *accertare e dichiarare la simulazione della compravendita ... (Notaio Carresi 15/03/2005 Rep 263841/20661) fittiziamente realizzata dai convenuti ...*
NON TROVASI AI PUBBLICI REGISTRI la formalità relativa alla successiva SENTENZA TRIBUNALE DI FIRENZE I SEZ CIVILE DEL 30/01/2011 depositata in Cancelleria il 01/02/2011 (N.237/2011) con la quale lo stesso Tribunale **DICHIARA INEFFICACE L'ATTO DI COMPRAVENDITA DI CUI SOPRA NEI CONFRONTI DELLA ATTRICE MAJA FINANCE SRL.**

(vedasi allegato 5: – Note di Iscrizione/ Trascrizione e Sentenza)

5. Formalità che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 15 novembre 2012, sul conto dell'esecutato **risultano le seguenti formalità, che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura:**





Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze Servizio di Pubblicità Immobiliare

1) ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2005

Registro Particolare 2511 – Registro Generale 11570

Pubblico Ufficiale CARRESI GABRIELE Repertorio 263843/20662 del 15/03/2005

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in FIRENZUOLA (FI)

A favore CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

2) ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2006

Registro Particolare 8921 – Registro Generale 43503

Pubblico Ufficiale CARRESI GABRIELE Repertorio 278650 del 24/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA – COSTITUZIONE IPOTECA VOLONTARIA

Immobili siti in FIRENZUOLA (FI)

A favore FALLIMENTO HELT S.R.L. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

3) ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/2009

Registro Particolare 964 – Registro Generale 8419

Pubblico Ufficiale EQUITALIA CERIT S.P.A. Repertorio 9719/41 del 05/02/2009

IPOTECA LEGALE – A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

Immobili siti in FIRENZUOLA (FI)

A favore EQUITALIA CERIT S.P.A. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

4) ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2009

Registro Particolare 5304 – Registro Generale 32649

Pubblico Ufficiale EQUITALIA CERIT S.P.A. Repertorio 101364/1 del 26/06/2009

IPOTECA LEGALE – AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 DA DLGS 46/99 E DA DLGS 193/01

Immobili siti in FIRENZUOLA (FI)

A favore EQUITALIA CERIT S.P.A. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2011

Registro Particolare 28737 – Registro Generale 42914

Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Repertorio 13111/2011 del 07/10/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FIRENZE (FI)

A favore BANCA CR FIRENZE S.P.A. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1





In merito alla
TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2007 - Registro Particolare 26500 – Registro Generale
47299 e
successiva SENTENZA TRIBUNALE DI FIRENZE 30/01/2011
si rimanda al capitolo 4. precedente

(vedasi allegato 6: – **Note di Iscrizione/ Trascrizione**)

6. Regolarità edilizia ed urbanistica

La costruzione dell'edificio oggetto della presente, è stata eseguita

- in forza della **Concessione Edilizia** rilasciata dal Sindaco del Comune di Firenzuola, in data 18 giugno 1987 n. 43/87, e successiva
- **Variante in corso d'opera** n. 61/90 rilasciata in data 29 maggio 1990.

Conseguentemente al sopralluogo effettuato per la verifica del suo stato di fatto rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, risultano rilevabili alcune difformità, come in appresso:

al piano seminterrato, zona retrostante la scala di collegamento con il piano terra, in corrispondenza della parete laterale esterna, risultano ricavati all'interno della consistenza, locali accessori, realizzati con pareti divisorie, quali: centrale termica, servizio igienico e ripostiglio, NON INCIDENTI né sui parametri urbanistici (superficie volumi), né sulla destinazione d'uso e comunque il tutto NON COSTITUENTE 'variazioni essenziali' ex. art.133 L.R. 1/2005;

alla luce di ciò,

raffrontate le rilevate difformità con le vigenti norme urbanistiche ed edilizie

per ricondurre l'immobile nella piena conformità urbanistico-edilizia, si rende necessaria

la richiesta di 'accertamento di conformità' ex. art. 140 L.R. 1/2005 (... nei casi di opere e

interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa ... l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire o l'attestazione di conformità rilasciato dal Comune in sanatoria quando l'intervento realizzato è conforme agli strumenti urbanistici generali e agli atti di governo del territorio, nonché al regolamento edilizio, vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda ... il rilascio in sanatoria del permesso di





costruire oppure della attestazione di conformità ... è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa ... di una somma determinata dal Comune stesso da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.)

Inoltre l'area di sedime del fabbricato ed i terreni limitrofi, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Firenzuola in data 01/12/2012, risultano destinati dal Vigente Regolamento Urbanistico Comunale come: UTOE COVIGLIAIO – ZONA B1 (parte), ZONA VERDE PRIVATO (parte), ZONA VERDE PRIVATO DI RISPETTO (parte).

(vedasi allegato 7: – Titoli Abilitativi e C.D.U.)

7. Valore

- a) valore di mercato
- b) prezzo a base d'asta

7. a) valore di mercato

Per determinare il valore di mercato dell'immobile, per le motivazioni di cui in appresso, si definisce di procedere alla stima del *valore di mercato* con il metodo di stima sintetica ovvero il "criterio del più probabile valore di mercato", basato sulla comparazione dei valori correnti di mercato di beni simili a quelli in oggetto, che gli attuali orientamenti tecnici, ammettono nel più assoluto rigore, stante l'attuale situazione del mercato immobiliare e l'inapplicabilità di altri metodi di stima basati sulla capitalizzazione dei redditi, che condurrebbero a valori sicuramente non veritieri.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima: - sintetico ed - analitico, ritenendosi però quest'ultimo, che si basa: - sulla capitalizzazione dei redditi - sullo sconto all'attualità al reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre quel bene qualora venga immesso nel libero mercato (e quindi in locazione), non attendibile e quindi non utilizzabile in quanto, i dati disponibili per canoni di locazione, sono generalmente scarsi e poco attendibili.





Pertanto, in considerazione di ciò, si è adottato il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari analoghe, presso costruttori, colleghi professionisti e agenzie immobiliari, soggetti operanti in zona oltre che su quotidiani e/o periodici specializzati nel settore.

Ai fini della valutazione del bene, come già precisato, si effettua una stima sintetico-comparativa, tenendo conto di alcuni fattori primari per una equa valutazione, riferita ad immobili simili, ubicati in zone analoghe, tra i quali:

Ubicazione e contesto – Livello di piano - Esposizione – Panoramicità – Anno di costruzione – Disponibilità – Superficie – Funzionalità planimetrica – Dotazione impiantistica – Dotazione di servizi – Luminosità – Stato di manutenzione – Dotazione di spazi a verde,
fattori naturalmente rapportati allo stato in cui trovasi l'immobile e sopra descritti.

Le indagini di mercato espletate presso le fonti sopra elencate,

- per unità simili a quella in oggetto
- per i fattori suddetti e,
- per lo standard della *normalità* riportate *nello specifico di cui trattasi*,

hanno portato ad indicare un valore di mercato che oscilla tra un minimo di € 1.100,00 (mille cento/00) ad un massimo di € 1.250,00 (mille duecentocinquanta/00) al mq, pertanto:

- in considerazione di una superficie lorda (commerciale – *vedi tabella di calcolo*) di mq. 236 (duecentotrentasei),

avremo un valore dell'immobile con un range tra € 259.600,00 ed € 295.000,00, da mediarsi in 277.300,00.

In merito a tale valutazione, ritengo che questa rappresenti il valore corrispondente all'attuale situazione del mercato immobiliare, avendo come detto tenuto conto, sia dei suoi valori e caratteri intrinseci ed estrinseci, sia dell'offerta e della domanda nell'attuale situazione del mercato immobiliare, sia di notizie di transazioni simili in tempi recenti;

tutto ciò esposto ed enunciato, per ribadire che

IL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, PUO' ESSERE QUANTIFICATO IN

€ 277,300,00 (DUECENTOSETTANTASETTEMILA TRECENTO/00),

mediato tra il suo valore minimo e massimo.





7. b) prezzo a base d'asta

Dovendo tener conto che, in una trattativa tra soggetti privati, l'acquirente può:

- ottenere ad esempio tempi di pagamento più dilatati nel tempo oltre che condizioni di pagamento decisamente più personalizzabili, rispetto a quelli che sono stabiliti in regime di *'vendita all'asta'*
- qualsiasi altro atto, inteso come azioni proprie della trattativa e compravendita immobiliare (esempio possibilità di visite all'immobile, incertezza sia sulla libera disponibilità che sullo stato in cui prenderà possesso dell'immobile), risulta senz'altro più *'a misura'* per l'acquirente
- tenuto conto inoltre del già avvenuto deprezzamento in considerazione del sussistente diritto di abitazione;

tenuto conto di quanto sopra, il prezzo a base d'asta può essere suscettibile di un ribasso rispetto al valore di mercato, da quantificarsi nella percentuale del 10% (dieci per cento), derivandone pertanto che

"il prezzo medio a base d'asta" è quantificabile in € 249.570,00.

Al sopra detto prezzo a base d'asta, avendo rilevato:

- le difformità edilizie, che dovranno essere oggetto di rilascio da parte del Comune di Firenzuola di attestazione di conformità per ricondurlo allo stato di commerciabilità in quanto conforme, così come rilevato ed esposto al punto 6. che precede, ciò a cura e spese dell'avente titolo ed il tutto nella misura di € 2.200,00 circa (diritti di segreteria, sanzione e onorari tecnici),
e quindi avremo

UN PREZZO MEDIO A BASE D'ASTA di € 247.370,00 (249570,00 – 2.200,00)

8. Valore (in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso)

- a) valore di mercato e prezzo a base d'asta (sia dell'intero che della quota/e pignorata/e)
- b) se il compendio pignorato può essere divisibile o non divisibile in natura
- c) valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati

Non si procederà ad esprimere il valore di cui sopra, in quanto la quota pignorata è pari all'intero.





9. Regime impositivo della vendita

Trattandosi il soggetto esecutato di persona giuridica, il regime impositivo della vendita, sarà quello soggetto ad I.V.A.

10. Documentazione energetica

Non è stato possibile acquisire la documentazione energetica prevista dall'art.6 DLgs 192/05, come modificato dal DLgs 311/06, in quanto l'unità immobiliare ne risulta priva, così come confermatomi dalla occupante l'immobile; pertanto, **vista la carenza si procederà alla detrazione forfetaria dal prezzo base d'asta, per la somma di € 3.000,00 (tremila/00)**, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica.





11. Riepilogo

Pur non procedendosi alla valutazione e stima in più lotti, in appresso si riportano i dati significativi da esporre per quanto di cui alla presente:

Comune di FIRENZUOLA località * n. *****
Piena Proprietà di
Immobile ad uso civile abitazione
Superficie complessiva Commerciale lorda mq. 236
Libero
Valore € 244.500,00 arrotondato

(€ 247.370,00 base d'asta – € 3.000,00 per carenza documentazione energetica).

Per quanto sopra descritto e dimostrato, ritengo di aver risposto esaurientemente al quesito posto dal Giudice '**valutazione del bene immobile**' e pertanto ritengo svolto e concluso l'incarico affidatomi.

Rimanendo a Sua disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Fucecchio, 8 gennaio 2013

Il C.T.U.
geometra Maurizio Guerrieri





La presente relazione si compone di n. 16 (sedici) pagine tutte controfirmate con sigla e timbro professionale, oltre agli allegati:

- Allegato 1: – Estratto vista satellitare - estratto di mappa - visure e planimetria catastale;
- Allegato 2: – Elenco formalità e nota/e per trascrizione/i Atto di Pignoramento;
- Allegato 3: – Elenco formalità e nota/e per trascrizione/i Atto di Provenienza;
- Allegato 4: – Documentazione fotografica n. 36 scatti;
- Allegato 5: – Visure per nota di trascrizione e sentenza;
- Allegato 6: – Visure presso Pubblici Uffici - Visure per nota/e di trascrizione/i e iscrizione/i;
- Allegato 7: – Titoli Abilitativi e C.D.U.;
- Allegato 8: – Avvisi di ricevimento delle raccomandate (inizio operazioni peritali).

Fucecchio, 8 gennaio 2013

Il C.T.U.

geometra Maurizio Guerrieri

