

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Terza Sezione Civile**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**  
**Ruolo Gen. 133 / 2021**

*promosso da*

**BANCO FIORENTINO - MUGELLO IMPRUNETA SIGNA**  
**CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA**  
*contro*

**Giudice Istruttore: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**  
**C.T.U.: Arch. Ippolita Zetti**

8/5/2023

Io sottoscritta Ippolita Zetti, con studio in Firenze, via Filippo Corridoni n. 12, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 4906 e iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 7380, a seguito della nomina del Tribunale di Firenze ho depositato Perizia di stima relativa ai Lotti in oggetto in data 23 febbraio 2022.

Nella CTU depositata le quattro Autorimesse furono divise in due distinti lotti per agevolare la vendita di tali beni; in seguito è stata riformulata la divisione dei Lotti 1 e 3, accorpando tutte le quattro autorimesse al Lotto 3.

A seguito delle stime già integrate si procede a calcolare il nuovo importo di base d'asta per questi Lotti.

**LOTTO 1**

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare si ritiene, per la determinazione del prezzo di base d'asta, di dover applicare una svalutazione pari al 10% al valore di mercato calcolato, e di un'ulteriore 10% per lo stato di occupazione da parte di terzi così ottenendo:

Valore di mercato calcolato €	274.766,80
Riduzione del 20% €	54.953,36
Totale €	219.813,44
<b>Base d'asta € (arrotondato)</b>	<b>220.000,00</b>

**Riepilogo e base d'asta Lotto 1**

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, parte di un più ampio fabbricato, posto ai piani primo e terreno comprendente ingresso, cucina, soggiorno, studio, tre camere, due bagni, ripostiglio, terrazza.

**Base d'asta: € 220.000,00.**

**LOTTO 3**

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare si ritiene, per la determinazione del prezzo di base d'asta, di dover applicare una svalutazione pari al 10% al valore di mercato calcolato, e di un'ulteriore 10% per lo stato di occupazione da parte di terzi così ottenendo:

Valore di mercato calcolato €	202.178,90
Riduzione del 20% €	40.435,78
Totale €	161.743,12
<b>Base d'asta € (Arrotondato)</b>	<b>162.000,00</b>

**Riepilogo e base d'asta Lotto 3**

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, parte di un più ampio fabbricato, posto al piano primo comprendente cucina, soggiorno, due camere, bagno, terrazza e quattro garage.

**Base d'asta: € 162.000,00**

La CTU

Arch. Ippolita Zetti

