

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Terza sezione civile**

**Esecuzioni Immobiliari**

**Proc. N. R.G. 103/2019**

**Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Pasqualina Principale**

**C.T.U.: Arch. Francesco Capani**

**COPIA EPURATA DEI DATI SENSIBILI**

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**

**Premessa**

Con ordinanza pronunciata presso il Tribunale di Firenze, il Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Pasqualina Principale, nominava il sottoscritto Arch. *Francesco Capani*, iscritto all'ordine degli architetti di Firenze con il n° 6733, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per il conferimento dell'incarico a provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c..

Il sottoscritto CTU dopo aver prestato giuramento di rito ed acquisiti i fascicoli del caso, riceveva posto dal Giudice delle Esecuzioni il seguente quesito:

Provveda il CTU al necessario per la vendita giudiziale dei beni pignorati, fornendo i seguenti elementi:

- |   |         |
|---|---------|
| 1. Identificazione dei beni e dati catastali                | pag. 2  |
| 2. Accertamento della proprietà                             | pag. 2  |
| 3. Estremi dell'atto di pignoramento ed elencazione gravami | pag. 3  |
| 4. Descrizione dei beni                                     | pag. 4  |
| 5. Situazione edilizia e urbanistica                        | pag. 7  |
| 6. Eventuali occupazioni                                    | pag. 7  |
| 7. Formazione di eventuali lotti                            | pag. 7  |
| 8. Stima: a) valore di mercato – b) prezzo base d'asta      | pag. 8  |
| 9. Pignoramento di quota/e di bene indiviso                 | pag. 10 |
| 10. Regime impositivo della vendita                         | pag. 10 |
| 11. Riepilogo in caso di più lotti                          | pag. 11 |



## 1. Identificazione dei beni e dati catastali

I beni immobiliari oggetto della presente stima, sono costituiti da un'abitazione in villino, dell'annessa autorimessa e dal resede, posti in Loc. Vernano, Via Castellonchio (Castiglionchio), 57/B – Rignano sull'Arno (FI). Il compendio pignorato è oggetto della trasformazione, dell'ex annesso rurale della villa “Vernano”, in civile abitazione con progetto di ristrutturazione e deruralizzazione di cui alla Concessione Edilizia n. 45 del 30.10.1990 e variante in corso d'opera. Il villino, libero sui lati, è disposto su più livelli, il piano terreno, primo e sottotetto, risulta attorniato dal resede esclusivo (ente urbano) area scoperta e coperta del fabbricato di oltre 2000 mq.

Le unità immobiliari in questione, risultano per la piena proprietà 1/1 dell' esecutato XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX C.F.: XXXXXX, con le seguenti referenze catastali Comune di Rignano sull'Arno (Codice: H286),

### Catasto Fabbricati:

- **Foglio 9, P.IIIa 57, Sub. 1**, Via Castellonchio, 57/B, piano terreno, primo e secondo (sottotetto) cat. A/7 (Abitazione in villini), classe 4, consistenza vani 14,5, superficie catastale Totale: 353 m<sup>2</sup>. Totale escluse aree scoperte (balconi ecc.): 321 m<sup>2</sup> e rendità catastale €. 1.422,84. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Confini: Foglio 9, P.IIIa 57 (resede).

- **Foglio 9, P.IIIa 57, Sub. 2**, Via Castellonchio, piano seminterrato, cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Classe 4, Consistenza 29 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 40 m<sup>2</sup> e rendità catastale €. 140,79. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Confini: Foglio 9, P.IIIa 57 (resede).

### Catasto Terreni:

- **Foglio 9, P.IIIa 57**, Ente urbano, superficie are 21,75 (2175 m<sup>2</sup>), Tipo mappale del 07/05/2004 protocollo n. FI0108044 in atti dal 07/05/2004 (n. 108044.1/2004).

## 2. Accertamento della proprietà

Ai fini dell'accertamento della proprietà, dall'esame della documentazione ipotecaria, catastale e dalla certificazione storico-ipotecaria ventennale del Dott. [REDACTED] Notaio in Perugia, al ventennio anteriore alla data dell'Atto di Pignoramento dell'Atto di Pignoramento, notificato in data 14 febbraio 2019 (Rep. n.1073) e trascritto presso l' Ufficio Provinciale di Firenze - Agenzia del Territorio –



Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 12 marzo 2019, al n.10064 di registro generale e num. 7195 di registro particolare.

DICHIARAZIONE NOTARILE che certifica

Immobili oggetto di attestazione:

Comune di Rignano sull'Arno, Via Castellonchio, 57/B:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 9, P.IIa 57, Sub. 1, p. T-1-2, cat. A/7, classe 4, vani 14,5, rendità €. 1.422,84.
- Foglio 9, P.IIa 57, Sub. 2, p. S1, cat. C/6, Classe 4, di 29 m<sup>2</sup>, rendità €. 140,79.

Catasto Terreni:

- Foglio 9, P.IIa 57, Ente urbano di Ha. 0.21.75 (area scoperta e scoperta del fabbricato).

*Provenienza ventennale*

-Ante ventennio l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato oggetto della presente relazione è stata acquistata dal signor XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX, celibe all'epoca, per 1/1 di piena proprietà in virtù di atto notarile di Compravendita a rogito del Dott. [REDACTED] Notaio in Pontassieve del 26/11/1988 rep.1496/638, registrato a Firenze il 13/12/1988 al n. 8244 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 30/11/1988 al n. 19681 di formalità.

### 3. Estremi dell'atto di pignoramento ed elencazione gravami

Dalla documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Provinciale di Firenze sono risultate le seguenti formalità:

-Atto unilaterale d'obbligo edilizio n. 17616 del 17/10/1990 a carico di XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX giusto atto autenticato dal Dott. [REDACTED] Notaio in Pontassieve del 15/10/1990 rep.20463/1128, registrato a Firenze il 16/10/1990 al n. 4755.

-Pignoramento immobiliare n.7195 del 12/03/2019 a favore: XXXXXX, (domicilio ipotecario eletto presso lo Studio dell'Avv. [REDACTED] in Perugia, Via [REDACTED] ed a carico XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX. Pubblico Ufficiale: Unep Firenze, in data 14/02/2019 rep.1073/2019.



#### 4. Descrizione dei beni

Le unità immobiliari in questione, sono costituite da un'abitazione in villino, con annessa autorimessa con tre lati interrata e dal resede, terreno in parte a prato verde, posti in Loc. Vernano, Via Castellonchio (Castiglionchio), 57/B – del Comune di Rignano sull'Arno (FI). Come in precedenza detto, il compendio pignorato è oggetto della trasformazione, dell'ex annesso rurale della villa "Vernano", in civile abitazione realizzata con progetto di ristrutturazione e deruralizzazione effettuata agli inizi degli anni novanta. Stante al progetto presentato, l'ex annesso rurale trasformato in civile abitazione, ha mantenuto il carattere primordiale, i prospetti esterni caratterizzati da un'alternanza di paramenti in pietra finemente murati a faccia vista, con riquadratura di mattoni anche a contorno delle finestre, con facciata tergoale intonacata.

Il villino, libero sui lati, è disposto su più livelli, il piano terreno, al piano primo e sottotetto, risulta tutto attorniato dal resede ad uso esclusivo. Per la morfologica collinare del terreno, il piano terra del villino, risulta sul lato ad Est con la parete (tergoale) interrata (con scannafosso) verso la pendenza del terreno scoscesa a monte, dove al piano primo risulta a quota del terreno del resede. Durante i lavori di ristrutturazione citati, i locali interni hanno subito degli interventi di risamento da infiltrazioni di umidità e raccolta delle acque.

Il villino, è raggiungibile oltrepassando la frazione di Rosano, dove dalla Via Castellonchio (Castiglionchio), percorrendola si può andare verso Villa Castiglionchio per poi inerpicarsi per i boschi di Villamagna, e deviando ad un certo punto alla sinistra, seguendo le indicazioni stradali verso Vernano fino al civico n. 57/B della citata Via.

L'accesso alle unità immobiliari (villino, autorimessa e resede) avviene dalla Via Castellonchio (Castiglionchio), 57/B, dal cancello metallico attraverso il resede, ente urbano ad uso esclusivo del villino e dell'autorimessa. Il resede ad andamento collinare, è un terreno costituito in gran parte da prato ad erba, arbusti ed alberi a medio fusto, camminamenti in pietra, aree di sosta pavimentate, muretti in pietra con ricorsi in mattoni, e scalette in muratura per raggiungere la parte tergoale più a monte e siepi sempreverdi a delimitare la proprietà. Il resede al suo interno accoglie, oltre all'abitazione principale, l'autorimessa, locali accessori, locali tecnici e forno, i camminamenti e le aree di sosta dei veicoli.

L'immobile adibito ad abitazione, dal volume regolare in pianta ed in alzato, è costituito da una struttura in muratura, e si presenta con copertura a falde del tipo a capanna a vista aggettanti col manto in coppi ed embrici, le facciate sono caratterizzati da un'alternanza di paramenti in pietra



finemente murati a faccia vista, con riquadratura di mattoni anche a contorno delle finestre e porta-finestre con grate in ferro battuta, con facciata tergal e intonacata. Gli interni hanno mantenuto alcune caratteristiche di pregio come ad esempio i soffitti a voltine realizzate da mattoni o campigiane a vista a spina. La copertura è in elementi lignei con pannelle in cotto a vista. Pavimentazioni in cotto e parquet ligneo di pregio, come le parti in ferro battuto dei corrimano.

La costruzione del locale autorimessa a servizio dell'abitazione con struttura in calcestrutto armato, è avvenuta in forza della Concessione Edilizia n. 72 del 22.11.1991.

**1) UNITA IMMOBILIARE (villino), Foglio 9, P.lla 57, Sub. 1, Via Castellonchio, 57/B, piano terreno, primo e secondo (sottotetto).**

L'unità immobiliare in oggetto è disposta al piano terreno, al piano primo e locali sottotetto, con scale interne di comunicazione. Come già detto l'accesso avviene dal resede dal cancello posto a valle.

L'unità immobiliare è formata:

- *Piano terra*, da ingresso di mq 19 circa, con finestra lato nord verso il resede; da disimpegno di mq 2 circa, con accesso al un wc di mq 3,5 circa con doccia privo di finestra e ad una stanza adibita a studio di mq 15 circa con finestra lato nord verso il resede; alla destra dell'ingresso si accede al soggiorno di mq 26,00 circa, con davanti verso la destra troviamo la scala in muratura di accesso alle stanze dei piani superiori con al centro un caminetto in muratura; proseguendo si accede da ampia apertura alla zona pranzo di mq 18 circa, con finestra e porta-finestra, disposte ognuna dei lati liberi che si affacciano verso il resede; dalla zona pranzo si accede direttamente alla cucina di mq 15,00 circa dotata di ampia finestra lato sud verso il resede, dalla cucina si accede al locale dispensa di mq 5 circa con porta-finestra di accesso allo scannafosso posto sul lato tergal del fabbricato, oltrepassata la dispensa troviamo la lavanderia di mq 8 circa con finestra anch'essa verso lo scannafosso.

- *Piano primo*, dalla scala in muratura si prosegue dove si raggiunge l'ampio soggiorno di mq 33 circa della zona notte a doppio volume di altezza interna di ml 4,5 circa fino alla trave di colmo del sottotetto a vista; sul lato sud dell'abitazione si distribuiscono, il disimpegno di mq 7 circa dove si accede alla camera-studio di mq 17 circa, con due finestre, disposte ognuna dei lati liberi che si affacciano verso il resede, di cui quella sul lato a sud a mattoni tipo fienile per l'areazione; la camera di mq 11 circa dotata di ampia finestra lato sud verso il resede anch'essa a mattoni tipo fienile; sul lato est (tergal) il bagno di mq 10 circa. Sul lato a nord si distribuiscono, alla camera matrimoniale di mq 19 circa, con due finestre, disposte ognuna dei lati liberi che si affacciano a nord ed ovest verso il



resede; la camera è dotata di vano guardaroba di mq 9 circa con finestra lato nord e di wc di mq 4 circa con doccia e finestra verso il lato tergo dell'abitazione.

- *Piano sottotetto*, le parti praticabili ma non abitabili, di altezza interna max 2,0 metri circa sono due vani sottotetto ricavati nella parte centrale (più alta) del fabbricato ad di sopra del guardaroba-disimpegno a nord e dello studio-disimpegno sul lato sud; il vano di mq 12 circa ad di sopra del guardaroba-disimpegno è accessibile dalla scala in muratura a vista dal soggiorno del piano primo, il vano sottotetto è dotato di finestra-lucernaio tipo tipo Velux a tetto, è a vista la struttura lignea e le planelle in cotto; Il secondo vano sottotetto di mq 16 circa al di sopra dello studio-disimpegno è invece accessibile da scaletta a chiocciola in ferro battuto, anche quest'ultimo vano sottotetto è dotato di finestra-lucernaio tipo tipo Velux a tetto, è a vista la struttura lignea e le planelle in cotto ed affaccio verso il soggiorno.

Tutti i vani descritti dell'abitazione al piano terra hanno un'altezza di piano interna ml 3,30. Il piano primo la parte centrale del doppio volume del soggiorno ha un'altezza interna di ml 4,50, i restanti ambienti del piano primo ha un'altezza interna in parte ml 4 circa (camere) e in parte ml 2,4 disimpegni, lo studio e il guardaroba. Le caratteristiche qualitative dell'abitazione sono di buon livello, risultando attualmente in buone condizioni di manutenzione, pareti intonacate e soffitti a vista. I serramenti sono anch'essi in uno stato buono di conservazione, l'interno in legno massello al naturale; l'esterno in ferro a taglio termico con doppio vetro, con tende oscuranti e grate in ferro.

I vani dell'appartamento presentano pavimenti in cotto al piano terreno, in parquet in legno massello al piano primo, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in gres ceramico, con il bagno principale dotato di vasca idromassaggio e i wc sono dotati di doccia e altri accessori.

L'unità immobiliare dispone di impianti di non recente realizzazione: elettrico sottotraccia, idrico-sanitario; il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo con caldaia collocata nel vano tecnico posto all'esterno. Si ricorda la presenza del caminetto posto nel soggiorno del piano terra, e di una stufa a pellet posta nel soggiorno del piano primo. I corpi scaldanti sono radiatori in ghisa.

**2) UNITA IMMOBILIARE (autorimessa), Foglio 9, P.III 57, Sub. 2, Via Castellonchio, piano seminterrato.**

Il locale autorimessa a servizio dell'abitazione, è stato realizzato con struttura in calcestruzzo armato, in forza della Concessione Edilizia n. 72 del 22.11.1991. L'accesso avviene dal resede come detto



attraverso il cancello metallico percorrendo la parte pavimentata. Risulta con tre lati interrati e libera sul lato ingresso dotato di ampia apertura basculante in metallo, è di copertura piana calpestabile con pavimentazione in pietra e parapetto in ferro battuto. L'autorimessa di mq 26 circa, con pavimentazione in gres ceramico, è posta in zona d'angolo del villino verso lo spigolo tergale a sud-est, dove risulta inserita nella parte più a monte del resede.

Per una maggiore descrizione e comprensione di quanto sopra trattato, si rimanda alla documentazione grafica, documentale e fotografica allegata.

## 5. Situazione edilizia e urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia-Urbanistica e Condono del Comune di Rignano sull'Arno (FI), è stata riscontrata la presenza dei seguenti documenti (all.3):

- *Concessione Edilizia n. 45 del 30.10.1990*, presentata da XXXXXX avente ad oggetto "ristrutturazione e deruralizzazione di un fienile trasformato in civile abitazione", riguardante l'immobile in località Vernano Castellonchio, Foglio 9, P.IIa 57;

- *Variante in corso d'opera n. 73 del 22.11.1991 alla C.E. n. 45 del 30.10.1990*, presentata da XXXXXX avente ad oggetto "ristrutturazione e deruralizzazione di un fienile trasformato in civile abitazione", riguardante l'immobile in località Vernano-Castellonchio, Foglio 9, P.IIa 57;

- *Concessione Edilizia n. 72 del 22.11.1991 prat. 84/91*, presentata da XXXXXX avente ad oggetto "costruzione di locale autorimessa interrato a servizio di edificio per civile abitazione", in località Vernano-Castellonchio, Foglio 9, P.IIa 57.

Ai fini della regolarità edilizia, urbanistica e catastale, per quanto potuto verificare, le unità immobiliari in oggetto, non sono risultate difformi.

## 6. Eventuali occupazioni

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo e per quanto si è potuto verificare anche alla presenza dell'incarico dall'Is.Ve.G (Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze), le unità immobiliari in oggetto sono risultate occupate dall'esecutato, e famiglia, ivi residenti (all.6) come da certificazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Rignano sull'Arno.

## 7. Formazione di eventuali lotti

I beni immobiliari, non risultano divisibili in più lotti.



**8. Stima: a) valore di mercato – b) prezzo base d'asta**

**Metodologia estimativa**

I beni immobiliari in oggetto vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con criterio sintetico-comparativo, come risultato dell'acquisizione dei dati tecnici attraverso i necessari sopralluoghi e la conduzione di opportune ricerche di mercato, attribuendogli il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato unitario di riferimento viene determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni (valori di larga massima e non di stima) degli osservatori immobiliari e dell'OMI (osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio). Si terrà altresì conto di influenze di più fattori, posizione, panoramicità, vicinanza dei servizi, condizione manutentiva degli immobili, se i beni sono occupati e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto.

E' bene precisare, che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima, infine anche la eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti sensibili della consistenza con lo status quo, tutto ciò non va ad alterare il valore complessivo di stima.

**La consistenza dei beni immobiliari**

Per quanto concerne la consistenza del bene immobiliare si riporta il riepilogo delle superfici lorde calcolate sulla scorta delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. – Quest'ultima è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne, cioè i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computate per intero, sono considerate fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (D.P.R. n.138/98). La superficie commerciale è calcolata con i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e norma UNI 10750 e si ottiene secondo un processo di omogeneizzazione, con opportuni coefficienti di ragguaglio. Nella tabella in appresso si riepilogano le consistenze delle unità immobiliari con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella



**FRANCESCO CAPANI ARCHITETTO**

FIRENZE -

E-MAIL francesco.capani@pec.architettifirenze.it - fcapani@hotmail.com

commerciale, risultante dalla applicazione dei vari coefficienti di valutazione. In caso di giardino (resede) viene ragguagliato al 10% fino alla concorrenza del quintuplo della superficie catastale coperta dell'immobile ed al 2% per l'eccedenza

<b>superficie lorda</b>	<b>mq</b>	<b>superficie commerciale</b>	<b>mq</b>
<b>Villino, Foglio 9, P.IIa 57, Sub. 1, Via Castellonchio, 57/B, piano terreno, primo e secondo (sottotetto) cat. A/7 (Abitazione in villini),</b>			
- Piano terreno	130	100%	130
- Piano primo	130	100%	130
- Piano sottotetto	40	40%	16
- locali accessori esterni (forno ecc)	20	10%	2
<b>Totale Sub. 1</b>	<b>320</b>		<b>278</b>
<b>Autorimessa, Foglio 9, P.IIa 57, Sub. 2, Via Castellonchio, piano seminterrato, cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse),</b>			
- Piano terreno	40	50%	20
<b>Totale Sub. 2</b>	<b>40</b>		<b>20</b>
<b>Resede, Foglio 9, P.IIa 57, Ente urbano, superficie are 21,75 (2175 m<sup>2</sup>),</b>			
- Resede (parte scoperta e coperta)	2175	2%	43,5
Nel nostro caso partendo dai mq 2175 (sup coperta e scoperta) del resede, otteniamo: superficie coperta= mq 190 x1/5 = 38mq ragguagliata al 10%, ovvero 3,8 mq; l'eccedenza= 2175 - 150 (abitat+access) - 40 (autorimessa)= mq 1985 ragguagliata al 2%, ovvero 39,7 mq. Otteniamo quindi 43,5 mq di superficie commerciale.			
<b>Totale resede</b>	<b>2175</b>		<b>43,5</b>

La superficie lorda totale complessiva è pari a mq 2535 e quella commerciale mq 341,5.

**a) Valore di mercato**

Il valore di mercato unitario di riferimento viene determinato attraverso le interviste ad agenzie immobiliari, le indicazioni degli osservatori immobiliari di beni con caratteristiche similari e sulla base della caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

Fabbricati di caratteristiche simili alle unità immobiliari presi in esame dalla presente relazione, in termini di pezzatura, nella stessa zona, in analoghe condizioni d'uso, dello stato di manutenzione ed interventi significativi effettuati, la vicinanza dalle infrastrutture e destinazioni urbanistiche, interesse paesaggistico e panoramico, qualità e salubrità della zona.



Pertanto valutando l'appetibilità del mercato, per le unità immobiliari in oggetto viene un valore unitario pari a €. **1.800,00** (mille e ottocento euro) per metro quadro di superficie commerciale.

**b) Prezzo base d'asta**

Tenuto conto delle problematiche relative a trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare - caratterizzati quest'ultimi da pagamenti più rapidi, imposte commisurate al reale prezzo di trasferimento che rendono l'acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata si ritiene di dover procedere, in fase di indicazione del prezzo base d'asta, alla riduzione del 10% del valore di mercato.

**Valore di mercato e prezzo base d'asta dei lotti individuati**

**LOTTO UNICO**, Villino, Foglio 9, P.Ila 57, Sub. 1, Via Castellonchio, 57/B, piano terreno, primo e secondo (sottotetto) cat. A/7 (Abitazione in villini); **Autorimessa**, Foglio 9, P.Ila 57, Sub. 2, Via Castellonchio, piano seminterrato, cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse); **Resede**, Foglio 9, P.Ila 57, Ente urbano, superficie are 21,75 (2175 m<sup>2</sup>),

▪ **a) Valore di mercato**, è determinato attraverso:

Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro = valore

Ovvero 341,5 mq x €. 1.800,00/mq = €. 614.700,00 (seicentoquattordici mila e settecento) il *valore di mercato* da arrotondare **€. 615.000,00** (seicentoquindicimila).

▪ **b) Prezzo base d'asta**, è determinato attraverso:

Valore di mercato €. 615.000,00 - 10% = **€. 553.500,00** (quincecentocinquantatrè e cinquecento) quale *prezzo a base d'asta*.

**9. Pignoramento di quota/e di bene indiviso**

Essendo che i beni pignorati appartengono interamente all'esecutato, non risulta necessario verificarne la loro potenziale divisibilità.

**10. Regime impositivo della vendita**

Considerando che l'esecutato sia persona fisica (privato cittadino), il trasferimento delle unità immobiliari sarà soggetto ad imposte di registro, ipotecarie e catastali.



## 11. Riepilogo in caso di più lotti

Trattasi di unico lotto.

La presente perizia viene depositata in copia integrale (corredata di foto, documenti ecc) oltre ad una copia epurata dei dati sensibili, per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. .

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, si rimane comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Con Osservanza

Firenze, lì 07 febbraio 2020

Il C.T.U.

Arch. Francesco CAPANI

### Allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visure e planimetrie catastali;
- 3) Documentazione urbanistica ed amministrativa;
- 4) Documentazione ipotecaria;
- 5) Tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato;
- 6) Certificato residenza;
- 7) Interrogazione Agenzia Entrate contratti locazione;
- 8) Avvisi comunicazioni, verbali operazioni peritali e copia esecutato.

