

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice Dott.ssa Giovanna Mazza**

**Ruolo Gen. 211 / 2024**

**AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2026**

“ \*\*\*\*\* con sede

in Napoli (NA) Via Santa Brigida, \*\*

Contro

“\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*”

UNITA' IMMOBILIARE UBICAT IN:

- Barberino di Mugello (Fi), Via della Ruzza civ. \*, piani T

- 1

Il C.T.U.

**Geom. Fabrizio Ferrali**

Vinci *Febbraio 2026*



Il sottoscritto, Geom. Fabrizio Ferrali, con studio in Vinci Firenze Via Pistoiese, 14, iscritto presso il Collegio dei Geometri di Firenze al n. 2424/11 nonché all'albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, è stato nominato, in data 06/11/2024, dalla Dott.ssa Patrizia Pompei Giudice delle Esecuzioni Immobiliari nel procedimento promosso da "\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*." contro "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*"

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

*Il C.T.U., provveda a:*

- 1. Identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione Dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento; Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi il giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentano l'univoca individuazione del bene, indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi sia corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario 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.*
- 2. Riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto).*
- 3. Indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti*



4. *A fornire una sommaria descrizione del bene (Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.*

5. *Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione – se occupato 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 sono 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 di rilascio; se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;*

6. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
- *Debiti per altre spese condominiali ex art. 63 comma2 d.att. c.civ.*
- *Atti di asservimento urbanistici, 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.....).*

7. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti, e altre trascrizioni pregiudizievoli), 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 sulla comproprietà.*

*\*) 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.*

*9. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità, 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, 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 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 Vico., l. 47/85 o 46 co, d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.*

*10. Ad 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. 567 c.p.c della superficie dell'immobile specificando quella commerciale del valore per mq. 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 e beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato , con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate , banche dati nazionali ect. dell'immobile, sia libero che occupato indicando:*

*11. Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e 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, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*

*12. Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*

*in caso di pignoramento di quota/e e di bene indiviso:*

*il valore come al punto 9 che precede dia 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- 5\*\* c.p.c. dall'art. \*46 c.c. e dalla l.3 giugno 1940, n. 10\*\**

- Bis, ad indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione:*

*13 Effettuare il riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato)*



14 *L'esperto dovrà allegare alla relazione:*

*una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato;indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;*

*- fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria*

*- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2*

## **RELAZIONE**

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 17/12/2024 alle ore 10, con la redazione della prima lettera per la richiesta di accesso all'immobile, la stessa è stata poi inviata il giorno 17/12/2024 ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, la ricevuta di detta raccomandata AR è n° 20087558417-5, il sopralluogo è avvenuto il giorno previsto 15 gennaio 2025 ore 9,30 alla presenza degli esecutati e del rappresentante dell'Isveg sig. \*\*\*\*\*. Nel sopralluogo effettuato, sono state compiute ricognizione dei luoghi, al fine di rilevare lo stato attuale dei beni attraverso l'analisi delle loro caratteristiche architettoniche, consistenza, finiture e stato di manutenzione, durante la sessione sono stati compiuti rilievi metrici e fotografici.

*Documentazione allegata sotto lettera a)*

La relazione finale è stata inviata alle parti interessate il giorno 19/05/2025.

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

PREMESSA pag. 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Ubicazione delle unità immobiliari pag. 7

Confini pag. 8

Descrizione catastale pag. 8



2. PIGNORAMENTO	pag. 8
3. PROVENIENZA	pag. 8
4. DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 9
5. POSSESSO DEI BENI	pag. 10
6. FORMALITA' A CARICO ACQUIRENTE	pag. 11
7. FORMALITA' DA CANCELLARE	pag. 11
8. SPESE DI GESTIONE ANNUALI	pag. 13
9. SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA	pag. 13
10. STIMA VALORE DI MERCATO	pag. 14
11. VALORE A BASE D'ASTA	pag. 16
12. CARATTERISTICHE DI VENDITA	pag. 16
9. bis REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA	pag. 17
13. RIEPILOGO IN LOTTI	pag. 17
14. TABELLA RIEPILOGATIVA	Pag. 17

### **PREMESSA**

I signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* sono proprietari rispettivamente per la quota di ½ indiviso ciascuno di un appartamento per civile abitazione con ingresso indipendente, su due livelli, il tutto facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni posto in Barberino di Mugello, Via della Ruzza civ. \*, piani Terra e primo, oltre a due piccoli resedi di cui uno antistante e uno retrostante l'appartamento.

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

### *1.1 Ubicazione delle unità immobiliari*

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto in Barberino di Mugello Via della Ruzza, \*, con ingresso indipendente da predetto numero civico, posto su due livelli comunicanti da scala interna, oltre piccolo resede antistante e resede retrostante il fabbricato .

### *1.2 Quanto sopra descritto confina:*

L'appartamento confina con le proprietà, residua proprietà \*\*\*\*\* , Via della Ruzza, Comune di Barberino di Mugello, salvo se altri o migliori confini.



### *1.3 Descrizione catastale*

All'agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Firenze l'appartamento con le relative pertinenze risulta ubicato in Comune di Barberino di Mugello ed è intestato correttamente a:

- \*\*\*\*\* nato a Firenze (FI) il dì 12/05/1965, proprietà per 6/12 (1/2)
- \*\*\*\*\* nato a Barberino di Mugello (FI) il dì 15/06/1967, proprietà per 6/12 (1/2)

ed è geometricamente rappresentato, nel foglio di mappa \*\*, particella \*\*, sub. 501 Via Ruzza n° \*, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 105, escluso aree scoperte mq. 96, Rendita euro 258,23, regolarmente accatasto, le planimetrie corrispondono allo stato di fatto. (*certificato catastale allegato sotto lettera B*)

## **2. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO**

Pignoramento immobiliare, repertorio 6542 del 12/06/2024, formalità trascritta a Firenze il 15/07/2024 n. 28095 reg. generale n. 20843 reg. particolare, per l'intero bene: Verbale di pignoramento immobili, relativamente ai beni ubicati nel Comune di Barberino di Mugello sezione catasto fabbricati: Foglio di mappa \*\* part.lla \*\* sub. 501, cat. A/3, vani 5, Via della Ruzza, \*.

- A favore: \*\*\*\*\* con sede in NAPOLI (NA) cod. fisc. 05\*2\*33063\*, pignoramento per la quota di 1/1.  
Contro:
- \*\*\*\*\* nato a Firenze (FI) il dì 12/05/1965, proprietà per 1/2
- \*\*\*\*\* nato a Barberino di Mugello (FI) il dì 15/06/1967, proprietà per 1/2

**I dati catastali corrispondono a quelli descritti nell'atto di Pignoramento.**

## **3. PROVENIENZA**

- L'intera quota del bene descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello, rappresentato nel Foglio



di mappa \*\* particella \*\* sub. 501, cat. A/3, classe 1, vani 5 rendita euro 258,23, è pervenuto ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* con Atto Notaio \*\*\*\*\* del 30 giugno 2004 Repertorio 3733/313, trascritto a Firenze il 06/07/2004 reg. generale 24565, particolare 15430, nota di trascrizione *allegata sotto lettera C)*

#### **4. DESCRIZIONE DEI BENI**

*Appartamento di civile abitazione contraddistinto nel foglio di mappa \*9 particella \*3 sub. 501 Foto All. D):* Trattasi dell'intera quota di 1/1 di unità immobiliare terra tetto, facente parte di un più ampio edificio posto in Barberino di Mugello Via della Ruzza, \*, edificio posto in piccola frazione zona periferica a nord di Barberino di Mugello, costituito da numero 3 piani fuori terra, l'appartamento è accessibile attraverso portoncino indipendente dal resede che si affaccia sulla predetta via pubblica.

L'edificio con la porzione che interessa la presente relazione è di vetusta realizzazione antecedente al 1 settembre 1967, ha struttura in muratura portante, tamponamento e murature in laterizio tradizionali, solai in legno, la copertura è a falde inclinate, finestre esterne sono provviste di chiusure con persiane, le facciate sono intonacate non tinteggiate. L'intero edificio ubicato in zona residenziale periferica nello stato attuale non risulta abbisognevole di manutenzione urgente, anche se abbastanza datato. Non emergono lesioni a vista dei nessun genere. Il nostro appartamento risulta ubicato sul lato sinistro guardando la facciata, da terra a tetto. L'ingresso all'appartamento come già detto avviene dal portoncino al civico \* di via della Ruzza con all'interno due livelli piano terra e primo.

L'appartamento posto al piano terra e primo ha la seguente consistenza:

Piccolo resede antistante, vano ingresso-soggiorno, cucina, vano scale di accesso al piano primo, due camere e servizio igienico al piano primo, piccolo resede tergale con accesso dalla cucina. (si precisa che il resede antistante è occupato da strada e marciaipiede)

Pertinenza esclusiva risultano i resedi predetti.



Per una migliore individuazione della distribuzione planimetrica dell'alloggio si rimanda alla planimetria catastale allegata *all. E*), le planimetrie catastali corrispondono alla situazione interna e esterna di fatto eccezione il resede antistante che risulta come già detto da sede stradale e marciapiede.

Come detto precedentemente il fabbricato di cui fa parte la nostra unità immobiliare è di vetusta costruzione, ma internamente è stato oggetto di interventi edilizi da circa 25 anni, pertanto tutte le rifiniture delle parti interne si rifanno all'epoca, lo stato generale esterno di manutenzione rispetta la vetustà degli anni compreso copertura facciate e infissi, gronde, calate, ecc. ecc..

Per quanto riguarda invece l'interno dell'appartamento questo è stato oggetto come precedentemente detto negli anni più recenti di lavori di manutenzione straordinaria che hanno interessato le sue finiture interne in particolare i pavimenti i rivestimenti il bagno, infatti i pavimenti risultano in ceramica in tutte le stanze, le pareti sono rifinite ad intonaco tintecciato ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura che sono in ceramica smaltata, i soffitti sono in legno e tavelloni tintecciati. Gli infissi esterni sono in legno con persiane, quelli interni in legno tamburato così come il portoncino di ingresso. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico, rete distribuzione acqua. L'impianto elettrico è sotto traccia con frutti e placche di plastica di qualità ordinaria, sono presenti anche impianto TV e idrico.

Si precisa inoltre che l'appartamento allo stato attuale risulta essere in buono stato di manutenzione.

### **5. POSSESSO DEI BENI**

Alla data del sopralluogo 15/02/2025, l'unità immobiliare è risultata occupata dal signor \*\*\*\*\* in quanto anche residente come da certificato allegato, da una verifica effettuata presso l'agenzia delle entrate non risultano affitti in corso, negli atti dell'Agenzia delle entrate comunque non risultano atti registrati a nome di \*\*\*\*\* mentre a nome di \*\*\*\*\* risultano due comodati e un contratto di affitto aziendale, i comodati sono stati stipulati il 01/03/2009 e registrati a Borgo S. Lorenzo il 15/04/2009



al n° 832 e 833 Serie 3, il contratto di locazione è stato stipulato il giorno 27/02/2009 registrato a Borgo S. Lorenzo il 03/03/2009 al n° 533 serie 1T. Il sottoscritto precisa di avere richiesto accesso a predetti atti ma la Direttrice dell'Ufficio Territoriale di Borgo S. Lorenzo non ha ritenuto sufficiente il verbale di conferimento incarico a mio nome in quanto mancavano i dati degli esecutati, pertanto non è stata possibile la verifica, la documentazione relativa a quanto sopra è allegata sotto *lettera F)*, si allega anche certificato di residenza sotto *lettera G)*.

#### **6. FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dall'analisi della documentazione ipocatastale, non sono emersi formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene regolarmente iscritte contro l'esecutato, oltre quanto descritto sugli atti di provenienza.

Da accertamenti eseguiti per eventuali debiti di spese condominiali in corso, il sottoscritto è addivenuto a quanto segue:

- non sussistono ad oggi spese condominiali a carico dei signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , non risulta essere costituito condominio dell'immobile di cui fanno parte i beni oggetto di perizia.

#### **7. FORMALITA' VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE, CHE SARANNO CANCELLATI, E COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalla certificazione ipocatastale rilasciata dall'agenzia del territorio – Uffici Provinciali di Firenze servizio di pubblicità immobiliare, si attesta che sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione alla data del 12/05/2025 gravano le formalità di seguito descritte:

#### **ISCRIZIONI**

- Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario mediante Atto pubblico notaio Dott. \*\*\*\*\* , del 30/06/2004, rep. 3735/315, iscrizione registro generale n° 25128, registro particolare n° 6205 del 08/07/2004, per complessivi euro





- Pignoramento immobiliare, repertorio 6542 del 12/06/2024, formalità trascritta a Firenze il 15/07/2024 n. 28095 reg. generale n. 20843 reg. particolare, per l'intero bene: Verbale di pignoramento immobili, relativamente ai beni ubicati nel Comune di Barberino di Mugello sezione catasto fabbricati: Foglio di mappa \*\* part.lla \*\* sub. 501, cat. A/3, vani 5, Via della Ruzza, \*.

A favore: \*\*\*\*\* S.P.A. con sede in NAPOLI (NA) cod. fisc. \*\*\*\*\*, pignoramento per la quota di 1/1.

Contro:

\*\*\*\*\* nato a Firenze (FI) il di 12/05/1965, proprietà per 1/2

\*\*\*\*\* nato a Barberino di Mugello (FI) il di 15/06/1967, proprietà per 1/2

*Formalità gravanti sui beni vedi documentazione allegata sotto lettera H)*

## **8. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE ANNUE**

### **CONDOMINIALI**

Non essendoci un amministratore Condominiale, non sono addivenuto in possesso a dati certi sui costi di manutenzione annuali condominiali.

## **9. SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA**

**Da nuovi accertamenti svolti nel mese di gennaio 2026 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barberino di Mugello sull'immobile stesso è emerso quanto appresso:**

- che l'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente perizia risulta essere stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967.
- Per opere di manutenzione straordinaria riguardanti modifiche interne è stata presentata comunicazione ai sensi dell'Art. 26 legge 47/85 presso l'Amministrazione Comunale di Barberino di Mugello in data 29 ottobre



1999, prot. n° 714742, i lavori hanno interessato il piano terra ed il piano primo con modifiche di apertura e chiusura porte interne, la realizzazione di un servizio igienico e una scala di collegamento fra il piano terra e il piano primo

- Per costituzione dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 2940 in data 18/04/2000, con opere di ristrutturazione edilizia e frazionamento in due unità della originaria unità abitativa (***questa pratica non era stata visionata precedentemente in quanto non comunicata dall'ufficio Comunale***), i lavori hanno interessato oltre alla divisione in due unità immobiliari dell'originaria consistenza anche un'apertura esterna per l'accesso diretto sul prospetto tergale, modifica alla scala interna di collegamento al piano primo chiusura di una porta interna e apertura di finestra nel servizio igienico
- Per opere di manutenzione straordinaria riguardanti modifiche interne e di facciata è stata presentata comunicazione ai sensi dell'Art. 26 legge 47/85 presso l'Amministrazione Comunale di Barberino di Mugello in data 04 gennaio 2001, prot. n° 900145.

A seguito del nuovo accertamento svolto presso l'ufficio tecnico del Comune di Barberino di Mugello edilizia privata in data 29/01/2026, oltre a questo ultimo titolo (concessione edilizia n° 2940/2000) non risultano altri titoli abilitativi o certificazioni di abitabilità o agibilità richieste o depositate per la nostra unità immobiliare.

Mediante verifica dello stato dei luoghi con i titoli edilizi precedentemente citati si può confermare la legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia, con i titoli abilitativi precedentemente detti.

Si precisa infine che a fronte del corretto iter per la realizzazione della nuova unità immobiliare non risulta mai stata depositata presso l'Amministrazione Comunale di Barberino di Mugello l'Attestazione asseverata di agibilità, (si



precisa che è stata fatta espressa verifica di ricerca), pertanto per ottemperare a quanto necessario al deposito occorrono i seguenti documenti con i successivi costi:

- A fronte del deposito ai sensi della legge 10/91 art. 26 e DPR n° 1052 del 28/06/77 presso l'Amministrazione Comunale di Barberino in data 21/12/1999 prot. 717661 occorre redazione certificazione impianto termico, come da progetto allegato al predetto deposito
- Sempre per il nuovo appartamento per il deposito agibilità servono certificazioni o collaudi inerenti agli impianti in particolare "Elettrico, gas e idrico sanitario

Per quanto sopra si stimano i seguenti costi ai fini di un corretto deposito di asseverazione agibilità come previsto dalle norme nazionali e legge REG. 65/2014:

- ***Costi per redazione verifiche, certificazioni e deposito di agibilità' si stima in Euro 2.000,00 (duemila)***

Si precisa infine che la concessione n° 2940 del 18/04/2000 rilasciata dall'Amministrazione Comunale di Barberino è stata rilasciata senza alcuna richiesta di eventuali verifiche in merito a norme sismiche vigenti all'epoca e a quanto previsto dal DCPM 05/12/1997.

## **10. STIMA VALORE DI MERCATO**

Il criterio per la valutazione del bene è il più probabile "valore di mercato". Per la determinazione di detto valore sono state consultate pubblicazioni nel settore immobiliare, presi in considerazione dati relativi alle vendite effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, sono state in definitiva raffrontate stime medie del prezzo di compravendita di medesime zone attraverso metodologie di stima di supporto, il tutto finalizzato a formarsi il convincimento circa il valore in Euro/mq. di superficie Utile Complessiva ritenuto più corretto da applicarsi. Quindi il valore risultante è il valore che secondo lo scrivente ha il bene nel suo complesso, in considerazione di tutti gli elementi che lo compongono e che deve intendersi a



corpo e non a misura.

Inoltre la ricerca del più probabile valore di mercato si basa sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione tenuto conto delle seguenti condizioni: che l'appartamento è ubicato in zona residenziale di Certaldo, che l'immobile di cui fa parte la nostra unità immobiliare risulta avere finiture e condizioni di manutenzione medie e non eccellenti.

Tra gli elementi considerati ai fini della valutazione, si elencano alcune delle caratteristiche descritte nella relazione che concorrono alla determinazione del valore stesso del bene, in sintesi:

- Zona: zona residenziale ma periferica
- Accessibilità
- Qualità estetica e architettonica media del fabbricato
- Tipologia del fabbricato
- Distribuzione interna e dimensione dell'appartamento
- Condizioni esterne del fabbricato
- Finiture interne dell'immobile medie
- Stato conservativo interno dell'immobile, in generale carente
- Impianti
- Servizio igienici

Il CTU esaminati i valori ottenuti dalla consultazione delle agenzie immobiliari con riferimento alla zona di localizzazione dell'immobile, i valori dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (valori di mercato che variano 1.100,00 e 1.800,00 Euro/mq di superficie lorda) elementi questi che incidono notevolmente sulla valutazione di un immobile, vista la dimensione dell'appartamento in considerazione che si applica nella perizia il prezzo a mq. di superficie complessiva e non lorda, ritengo congruo un valore unitario pari a 1.450,00 euro /mq. di superficie Utile Complessiva (per superficie utile complessiva si intende la superficie netta o utile interna dei vani abitabili alla quale si somma il 60 % delle superfici non residenziali in proprietà esclusiva), che è la sintesi delle indagini e delle valutazioni effettuate in base all'esperienza professionale dello scrivente.



Pertanto:

Sup. utile appartamento piano terra piu' primo MQ 71,50

**SUPERFICIE COMPLESSIVA = MQ. 71,50 (arrotondato)**

71,50 X €/mq. 1.450, 00 = **Euro 104.000,00 (centoquattromila/00)**  
**arrotondato per eccesso**

**A detrarre Euro 2.000,00 per costi necessari al deposito della certificazione abitabilita' come previsto nel capitolo precedente pertanto:**

**VALORE DI MERCATO IMMOBILE LIBERO PER LA QUOTA DI  
1/1 A CORPO E NON A MISURA EURO 102.000,00**

### **11. VALORE A BASE D'ASTA**

Vista l'ubicazione dell'appartamento, viste le condizioni di manutenzione le dimensioni dello stesso, dell'edificio di cui fa parte, per il prezzo a base d'asta propongo un abbattimento del 5 % del valore di mercato ottenuto sopra, pertanto il prezzo a **base d'asta (arrotondato per eccesso) pari a Euro 97.000,00 (Novantasettemila/00)**

*N.B.: Preciso che la valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura, quindi le superfici si intendono solo indicative.*

**12. Il sottoscritto Viste e analizzate le caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, ritengo non proponibili frazionamenti. Inoltre preciso che il bene a mio parere che abbia una appetibilità non particolarmente eccessiva vista la zona e le condizioni dello stesso immobile, sul mercato.**

### **9. bis REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

- La proprietà del bene in oggetto è intestata a: \*\*\*\* \* nato Barberino di Mugello il 15/06/1967 e \*\*\*\* \* nato a Firenze il 12/05/1965, ognuno per la quota di ½ formando la quota di 1/1,



come privati, pertanto soggetta ad Imposta di Registro al 9% e al 2 %  
se prima casa.

### **13. NON OCCORRE EFFETTUARE IL RIEPILOGO IN LOTTI**

### **14. TABELLA RIEPILOGATIVA**

Vedi allegato I)

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

**Il C.T.U.**

**Geom. Fabrizio Ferrali**

#### **Allegati:**

- A) *Lettere sopralluogo*
- B) *Certificati catastali appartamento*
- C) *Nota trascrizione Contratto di provenienza*
- D) *Foto*
- E) *Planimetria catastale appartamento*
- F) *Lettera Agenzia delle Entrate Ufficio di Borgo S. Lorenzo*
- G) *Certificato di residenza sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\**
- H) *Formalità gravanti sui beni che saranno cancellate*
- I) *Tabella riepilogativa*

