Studio Barbieri
edilizia progettazione - perizie tecniche, estimative
estimo e contrattuale - topografia - consulenze
sicurezza cantieri - amministrazioni condominiali

Ing. Massimo Barbieri

50132 Firenze - Via Iacopo Nardi n. 50
✆ + 39 055 5002046 - ✆ + 39 335 6131511
info@studiobarbieri.org - www.studiobarbieri.org

TRIBUNALE DI FIRENZE

terza sezione civile - ufficio esecuzione immobiliari

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

R.G. Esecuzione Immobiliare n. **23/2024**:

AMCO - Asset Management Company S.p.A.

c/

[redacted]

Giudice:

Dr.ssa Giovanna Mazza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI FIRENZE

terza sezione civile - ufficio esecuzioni immobiliari

§

Esecuzione immobiliare:

AMCO - Asset Management Company S.p.A.

c/

[redacted]

Registro Generale: **23/2024**

Giudice: **Dr.ssa Giovanna Mazza**

Prossima udienza: **22/10/2024**

§

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1) ALLEGATI 3
2) PREMESSE 4
3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE 6
3.1 - Unità immobiliare e inquadramento territoriale 6
3.2 - Individuazione catastale 7
3.3 - Corrispondenza proprietà e dati catastali con pignoramento 8
4) VERIFICA ATTI 9
4.1 - Estremi atto di pignoramento 9
4.2 - Estremi atto provenienza 9
5) DESCRIZIONE DEL BENE 10
5.1 - Caratteristiche e descrizione unità immobiliare 11
5.1.1 - consistenza e superficie commerciale 16
5.1.2 - beni a comune 17
5.1.3 - strumento urbanistico comunale 17
5.1.4 - esistenza dei diritti di impianto su terreni 17
6) ACCERTAMENTI IPOTECARI E STATO D'USO 18
6.1 - Verifica formalità 18
6.2 - Verifica formalità CC.RR.II. 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.3 - Spese condominiali deliberate 21
7) CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE 22
7.1 - Pratiche edilizie depositate 22
7.1.1 - giudizio di conformità 23
7.2 - Bene soggetto al D.lgs 42/2004 24
8) VALORE DI MERCATO 25
8.1 - Metodo di stima 25
8.2 - Comparabili 26
8.3 - Valore di stima 28
8.3.1 - prezzo a base d'asta 31
8.3.2 - appetibilità del bene 31
8.3.3 - divisibilità del bene 32
8.3.4 - regime impositivo della vendita 32
9) CONCLUSIONI 33
9.1 - Riepilogo beni di stima 33

1) ALLEGATI

L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, 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/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

1		[redacted]
2		[redacted]
3	a	[redacted]
	b	[redacted]
	c	[redacted]
	d	[redacted]
	e	[redacted]
	f	[redacted]
	g	[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	h	Planimetria catastale fg. 92 p.lla 154 sub. 1
	i	Planimetria catastale fg. 92 p.lla 154 sub. 2
	l	Estratto di mappa fg. 92
4	a	Documentazione fotografica - fabbricato fg. 92 p.lla 154 sub. 1
	b	Documentazione fotografica - fabbricato fg. 92 p.lla 154 sub. 2
	c	Documentazione fotografica - strada di accesso
5	a	[redacted]
	b	[redacted]
	c	[redacted]
	d	[redacted]
6	a	[redacted]
	b	[redacted]
	c	[redacted]
	d	[redacted]
	e	[redacted]
7		[redacted]
8		[redacted]

2) PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Massimo Barbieri con studio in Firenze Via Iacopo Nardi n.50, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Firenze e nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Giovanna Mazza per l'esecuzione immobiliare di cui in oggetto, dopo aver prestato giuramento di rito, il sottoscritto è in grado di rispondere per iscritto al quesito posto. Per rispondere compiutamente al quesito è stato effettuato sopralluogo al bene oggetto di perizia, previa comunicazione dell'inizio operazioni peritali invio a mezzo lettera raccomandata all'esecutato in data 29/04/2024 ed a mezzo mail all'Istituto Is.Ve.G. s.r.l., riportanti l'inizio delle dette operazioni fissate per il giorno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

20/05/2024 alle ore 10:30 presso l'immobile (allegato 1).

Al sopralluogo è stata compiuta una ricognizione dei luoghi finalizzata al rilevamento dell'attuale stato del bene tramite verifica delle misure degli ambienti interni e riprese di fotografie in interno ed in esterno. Durante il sopralluogo è stato redatto verbale delle operazioni peritali, allegato alla presente relazione (allegato 2).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

"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'intestatario 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"

Il bene oggetto di stima è costituito da due unità immobiliare avente destinazione catastale civile abitazione e terreni, sono inseriti in un contesto prettamente agricolo:

Comune		**Reggello**	Provincia	**Firenze**
Via		**Giovanni Amendola n. 132**		
1	destinazione	**abitazione**	piano	**terra e primo**
2	destinazione	**abitazione**	piano	**terra e primo**
3	destinazione	**terreni agricoli**		

3.1 - Unità immobiliare e inquadramento territoriale

1. Illustrazione: vista aerea della zona agricola ove posizionati i fabbricati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

i beni di accertamento e stima sono visibili nella foto aerea sopra riportata del territorio (scaricate da mappe iMac) ed identificato con segnalino viola; nella foto successiva è rappresentato in particolare i due fabbricati e terreni sempre identificati con segnalino viola

2. Illustrazione: particolare dei fabbricati

§

Dalla visione delle illustrazioni 1 e 2 sopra riportate, si può asserire che i due fabbricati sono ubicati in zona prettamente agricola e fuori dall'abitato di Reggello (FI).

3.2 - Individuazione catastale

All'Agenzia delle Entrate del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Reggello i beni al catasto urbano e catasto terreni risultano correttamente intestati e così rappresentati

u.i.	*foglio di mappa*	*particella*	*subalterno*	*classamento*				
				zona catastale	*categoria*	*classe*	*consistenza*	*rendita*
Catasto fabbricati								
1	**92**	[redacted]	[redacted]	unica	**A/3**	2	5,5 vani	€ 278,37
2	**92**	[redacted]	[redacted]	unica	**A/3**	1	3 vani	€ 130,15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto terreni			qualità	superficie		reddito dominicale
1	**92**	[redacted]	pascolo	4.670,00	m²	€ 1,21
2	**92**	[redacted]	semin arbor	6.080,00	m²	€ 10,99
3	**92**	[redacted]	semin arbor	5.300,00	m²	€ 20,53
4	**92**	[redacted]	semin arbor	2.310,00	m²	€ 8,95
5	**92**	[redacted]	semin arbor	4.410,00	m²	€ 17,08

come risulta dalle visure catastali degli immobili (allegato 3a e 3b), dalle visure catastale dei terreni (allegato 3c, 3d, 3e, 3f e 3g), dalle planimetrie catastali degli immobili (allegato 3h e 3i) e dall'estratto di mappa (allegato 3l) di seguito riportato in stralcio per individuare tutte le unità immobiliari oggetto di stima

3. Illustrazione: stralcio estratto di mappa foglio 92

3.3 - Corrispondenza proprietà e dati catastali con pignoramento

I dati sono contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data [redacted] e i dati immobiliari presenti nell'atto nell'identificazione catastale del bene, consentono univoca identificazione degli stessi. I beni immobili oggetto di pignoramento risulta correttamente intestato al soggetto esecutato [redacted] (cod.fisc. [redacted]) nata a Firenze il [redacted].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4) VERIFICA ATTI

"riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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'..)"

4.1 - Estremi atto di pignoramento

Sui beni insiste il seguente atto di pignoramento del [redacted] con trascrizione del [redacted] e riguarda il diritto di proprietà 1/1 dei beni sopra descritti. Soggetto a favore: Amco-Asset Management Company S.p.A. sede in Napoli codice fiscale 05828330638; soggetto contro: [redacted] cod.fisc. [redacted].

4.2 - Estremi atto provenienza

"indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;"

Dalla verifica dei dati agli atti di causa risulta che i beni di stima sono in proprietà esclusiva dell'esecutato [redacted] per acquisto con atto di divisione notarile rep. [redacted] del [redacted] stipulato dal Notaio Lenzi Raffaele di Firenze trascritto il [redacted] al n. [redacted]5 registro particolare dell'Ufficio Provinciale di Firenze.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5) DESCRIZIONE DEL BENE

"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;"

I beni immobili oggetto di perizia, avente destinazione civile abitazione e terreni agricoli, sono ubicato nel Comune di Reggello (FI) in Via Giovanni Amendola n. 132. Le due unità immobiliari sono inserite in un contesto prettamente agrario e precisamente boschivo come si evince dalle fotografie allegate alla presente (allegato 4a e 4b) e in particolare ripreso dalle seguenti fotografie ove si rilevano i due fabbricati

4. Illustrazione: fabbricato secondario

5. Illustrazione: fabbricato principale

§

Le caratteristiche costruttive dei fabbricati formati entrambi da due piani fuori terra ed avente forma geometrica piana pressoché rettangolare, da un esame a vista, risultano con struttura portante verticale mista in muratura e cemento armato (?), orizzontale con solai in latero-cemento, tamponature

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interne ed esterne in laterizio e copertura a falde. I prospetti esterni sono intonacati e hanno lineamenti architettonici molto semplici e di normale finitura e quindi senza particolari ornamenti di pregio.

Riguardo alla dotazione degli impianti, da quanto ho potuto accertare e dalla documentazione recepita, il fabbricato è dotato soltanto dell'allaccio della corrente elettrica (enel) e autonomi hanno il riscaldamento con fornitura di GPL (non rilevato il serbatorio) e per l'acqua da cisterne (non rilevate) con riempimento dalle acque meteoriche o da autobotti.

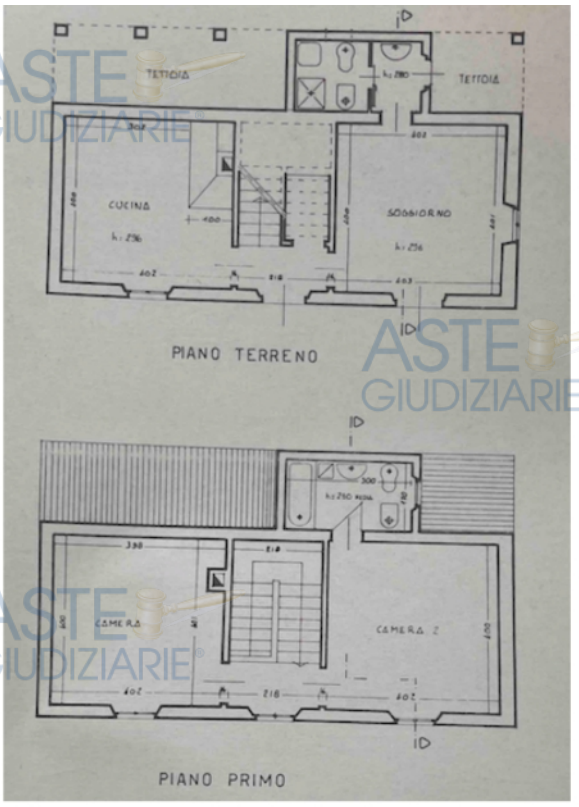
5.1 - Caratteristiche e descrizione unità immobiliare

Le unità immobiliari avente destinazione catastale e urbanistica civile abitazione, sono così formate:

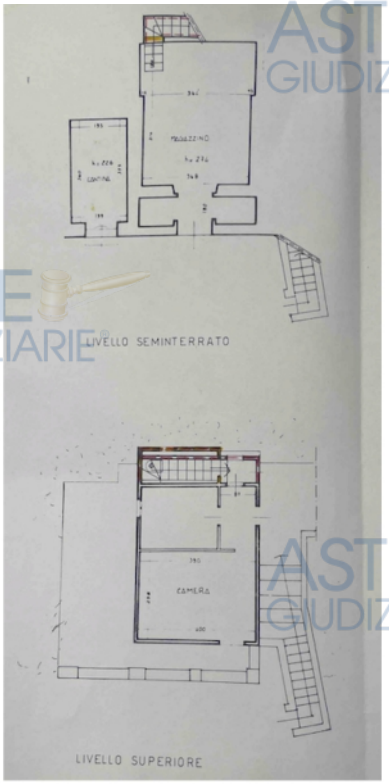
- il fabbricato principale su due livelli è formato da ingresso con vano scale che separa due vani, a sinistra la cucina e q destra soggiorno con accesso al servizio igienico con antibagno, mentre al piano primo sono presenti due camere da letto e un servizio igienico con accesso da una camera
- il fabbricato secondario sempre su due livelli è formato al piano terra da unico vano ad uso magazzino avente unico ingresso dal resede esterno e non ha finestre, mentre al piano superiore si accede mediante scala interna a chiocciola e scala esterna (?) da una terrazza a livello e si compone di un vano camera, vano cucina e servizio igienico; l'unità immobiliare è provvista anche di un locale ad uso cantina al piano terra avente accesso esclusivo e comunicante con porta interna al magazzino.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La disposizione dei vani di entrambi i fabbricati è rilevabile nelle seguenti planimetrie scaricate dalle pratiche edilizie depositate in Comune di Reggello (FI):



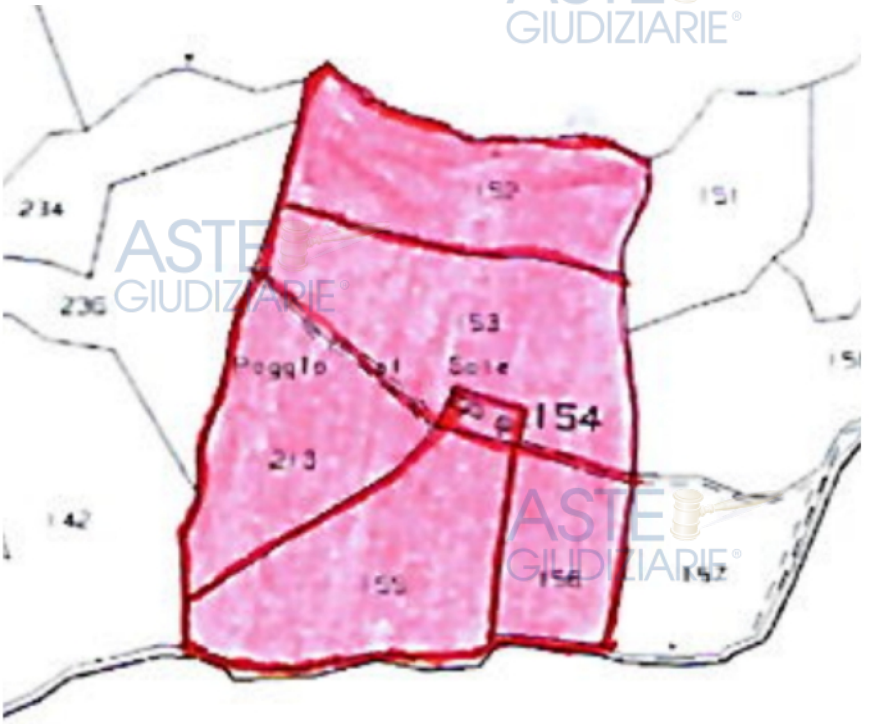
6. Illustrazione: fabbricato principale



7. Illustrazione: fabbricato secondario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I due fabbricati sono posti all'interno degli appezzamenti di terreno avente natura agricola per la superficie catastale complessiva di 22.770 m^2 corrispondenti alle cinque particelle catastali - 152, 153, 155, 156 e 213 - sopra descritte. La natura del soprassuolo dei terreni agricoli è pressoché rispondente alla categoria catastale a prevalenza seminativo arboreo. Nel grafico di seguito sono rappresentati con colore rosso i terreni circostante ai due fabbricati rappresentati dalla particella 154, ossia:



8. Illustrazione: rappresentazione particelle catastali dell'appezzamenti di terreno

§

Lo stato manutentivo e conservativo delle due unità immobiliari non sono ottimali e in alcune porzioni degli stessi si evidenziano delle mancate manutenzioni ordinarie e/o straordinarie e meglio visibili nella documentazione fotografia allegata (allegato 4a e 4b).

Dal sopralluogo alle unità immobiliari, non sono state rilevate

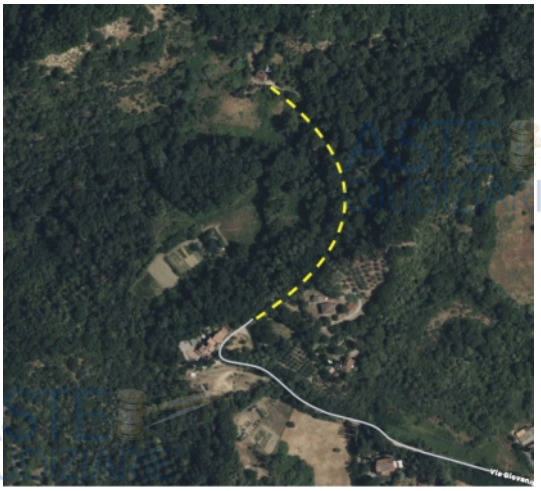
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

problematiche statiche che possono essere imputabili ad assenza di manutenzione.

Le finiture interne ed esterne delle unità immobiliari e accessori come descritto, risultano non perfetti e in alcune porzioni anche fatiscenti con impianti di vecchia concezione ed anche obsoleti. Il bene immobile come già descritto è dotato soltanto dell'utenza impianto elettrico, mentre per l'approvvigionamento dell'acqua è dotato di cisterne con solo recupero delle acque meteoriche o riempimento con autobotte e per il riscaldamento da gpl.

Menzione particolare nella descrizione dei luoghi è la strada di accesso che per circa 1 km è praticamente non percorribile con i normali automezzi e completamente invasa dalla vegetazione e in parte dissestata da mezzi cingolati ed anche gli attraversamenti dei fossi è precario e in parte crollati.

Nello schema di seguito riportato:



9. Illustrazione: schema del tratto di strada impraticabile

il tratto di strada “tratteggiato di giallo” è la porzione (circa) non praticabile con i normali mezzi, accessibile a piedi con fatica poiché il selciato è invaso da piante e sottobosco. Gli unici mezzi che potrebbero transitare sono i cingolati o i veri mezzi fuori strada.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

§

Lo stato dei luoghi e conformazione geometrica degli stessi, oltre che rimandare alla lettura delle planimetrie si riporta la descrizione sintetica della documentazione fotografica (allegato 4a e 4b) contenente n. 30 foto per il fabbricato principale e n. 10 per il fabbricato secondario, scattate al sopralluogo del 20/05/2024 e n. 14 fotografie particolareggiate della strada di accesso (allegato 4c):

- documentazione allegato 4a:

- *foto dalla 1 alla 11:* rappresentano i due vani camera e servizio igienico del piano primo
- *foto dalla 12 alla 14:* rappresentano il vano scale interno che collega i due piani, terra e primo
- *foto dalla 15 alla 23:* rappresentano i due vani cucina e soggiorno oltre al servizio igienico con anti bagno posti al piano terra
- *foto dalla 24 alla 30:* rappresentano la vista esterna del fabbricato principale, ripreso da più lati con evidenziate anche le logge tergali

- documentazione allegato 4b:

- *foto dalla 1 alla 6:* rappresentano il piano terra magazzino ove si rileva la scala a chiocciola e il locale cantina
- *foto dalla 7 alla 10*: rappresentano i vani del piano primo.

- documentazione allegato 4c:

- *foto dalla 1 alla 6:* rappresentano il tratto finale della strada di accesso ai due fabbricati, ove si evince che è praticamente inesistente
- *foto dalla 7 alla 14:* rappresentano alcune porzioni del tratto di strada per accedere ai fabbricati ove si evidenzia uno stato di manutenzioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pressoché inesistente e non facilmente percorribile.

5.1.1 - consistenza e superficie commerciale

Lo scrivente tecnico per individuare la superficie commerciale, ha considerato la superficie esterna lorda dell'unità immobiliare (SEL)[1], calcolando la superficie lorda dalla superficie netta rilevata dai grafici del Comune di Reggello

calcolo superficie lorda				misure superficie lorda
%[2]	%[3]	m² netta	m² lorda	
fabbricato principale (subalterno 1)				
100%	115%	*85,00*	97,75	- vani principali con computo al 100% dei muri interni e quelli esterni: (P.T.) cucina circa (4,00 x 4,00) = **16,00 m²**; soggiorno circa (4,00 x 4,00) = **16,00 m²**; ingresso-scale circa (4,00 x 2,15) = **8,60 m²**; bagno e antibagno circa (3,00 x 1,70) = **5,10 m²**; (P.1°) camera circa (4,0 x 4,00) = **16,00 m²**; camera circa (4,00 x 4,00) = **16,00 m²**; disimpegno circa (2,15 x 1,10) = **2,37 m²**; bagno circa (3,00 x 1,70) = **5,10 m²**; totale superficie 85,17 m² arrotondata a 85,00 m² - altezza interna dell'unità immobiliare: piano terra 2,70 metri i vani e 2,60 m il servizio igienico; al piano primo altezza minima 2,06 m e massima 3,50 m
35%	0%	*14,00*	4,90	- logge tergali: circa (7,00 x 2,00) = **14,00 m²**
		sommano	**102,65**	totale superficie fabbricato principale
fabbricato secondario (subalterno 2)				
100%	115%	*26,00*	29,90	- vano principali con computo al 100% dei muri interni e quelli esterni: (P.1°) vano unico circa (5,00 x 4,00) = **20,00 m²**; scale - vano circa (4,00 x 1,50) = **6,00 m²**; totale superficie 26,00 m² - altezza interna dell'unità immobiliare: 2,70 metri verificata dalle planimetrie
30%	0%	*25,00*	7,50	- terrazza: (P.1.) circa = **25,00 m²** rilevata dalle planimetrie
60%	115%	*26,00*	17,94	- vano magazzino con computo al 100% dei muri interni e quelli esterni: (P.T) vano unico circa (6,50 x 4,00) = **26,00 m²** - altezza interna dell'unità immobiliare: 2,70 metri verificata dalle planimetrie
30%	0%	*7,20*	2,16	- vano cantina con computo al 100% dei muri interni e quelli esterni: (P.T) vano unico circa (3,60 x 2,00) =

1 Il calcolo della superficie SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, muri interni portanti e dei tramezzi; esclude i balconi, terrazzi e simili, etc.

2 Percentuale per ragguagliare l'uso del vano secondo il DPR 138/98 dell'Agenzia del Territorio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

				7,20 m²; - altezza interna dell'unità immobiliare: 2,25 metri verificata dalle planimetrie
		sommano	**57,50**	totale superficie fabbricato secondario
terreni agricoli				
superficie catastale in m²			**22.770,00**	totale superficie terreni

5.1.2 - beni a comune

Le unità immobiliari hanno tra loro a comune il resede antistante che circonda entrambi i fabbricati.

5.1.3 - strumento urbanistico comunale

I fabbricati ricadono nel Sistema Territoriale di Collina (art. 20, 24, 28, 32 Statuto del Piano Strutturale e nella suddivisione del territorio nel Territorio Rurale.

5.1.4 - esistenza dei diritti di impianto su terreni

Gli appezzamenti di terreno avente destinazione agricola, da quanto potuto accertare non risultano diritti di impianto sopra i terreni.

3 Percentuale per ragguagliare la superficie netta in superficie lorda.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6) ACCERTAMENTI IPOTECARI E STATO D'USO

"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;"

Dalla verifica sul posto per i due fabbricati e i terreni agricoli, risultano liberi e non risulta nessun contratto di locazione. Preciso che lo scrivente non ha effettuato nessuna ricerca all'Agenzia delle Entrate.

6.1 - Verifica formalità

"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 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 ...);"

Da accertamenti eseguiti:

- non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quanto descritto nel paragrafo 6.2
- a riguardo di convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, non ho rilevato nessuna formalità nei documenti agli atti di causa
- non risultano atti di asservimento urbanistico o altre limitazioni d'uso
- come riportato nel successivo paragrafo 7.1 è stata riscontrata parziale difformità edilizia e catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.2 - Verifica formalità CC.RR.II.

"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;"

Dall'aggiornamento effettuato in CC.RR.II. alla Direzione Provinciale di Firenze in data 02/10/2024 a nominativo (allegato 5a) e con identificativo catastale dei fabbricati e di un terreno (allegato 5b, 5c e 5d) sono risultate anche le formalità rilevate nella certificazione storico-ipotecaria ventennale allegata agli atti, oltre alle precedenti trascrizioni. Le trascrizioni oggetto della presente esecuzione immobiliare, pertanto sono le seguenti:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
- ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO SOGGETTO DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale DOTT. RENATO D'AMBRA Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in REGGELLO(FI) SOGGETTO DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale CHIOSTRINI MARCO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in REGGELLO(FI) SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: [redacted]. Iscrizione n. [redacted] del [redacted]

- ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare 368 Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in REGGELLO(FI) SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: [redacted]. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale EQUITALIA CERIT SPA Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01 Immobili siti in REGGELLO(FI) SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: [redacted]. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in FIRENZE(FI), REGGELLO(FI)
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DIVISIONE Immobili siti in FIRENZE(FI), REGGELLO(FI)

- TRASCRIZIONE A FAVORE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale PISTOIA Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in FIRENZE(FI), REGGELLO(FI)
- ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale CHIOSTRINI MARCO Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in REGGELLO(FI) SOGGETTO DEBITORE. Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del [redacted]
- TRASCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale UFF. GIUD UNEP CORTE D'APPELLO FIRENZE Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in REGGELLO(FI).

Il tutto salvo errori e/o omissioni.

6.3 - Spese condominiali deliberate

"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;"

Non risulta costituito condominio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7) CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

"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 dichiari 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."

7.1 - Pratiche edilizie depositate

Ai fini della Legge 47/85 da accertamenti effettuati nel Comune di Reggello (FI) con richiesta di accesso agli atti (allegato 6a) risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.241/90 (allegato 6b) e dalla lettura della pratica edilizia è stato rilasciato il cambio di d'uso da rurale a civile abitazione di edificio colonico e di annesso adiacente
- Concessione Edilizia n. 1/92 (allegato 6c) per ampliamento del fabbricato principale già a civile abitazione, della porzione tergale dei servizi igienico sanitari e logge
- Concessione Edilizia n. 2/92 (allegato 6d) per collegamento del piano terra e piano primo del fabbricato secondario.

§

I terreni oggetto di stima - particelle 152, 153, 155, 156 e 213 - sono rappresentate nel territorio del Comune di Reggello (FI) nel Territorio di Collina e Territorio Rurale come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 04/06/2024 (allegato 6e).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.1.1 - giudizio di conformità

A seguito di quanto rilevato lo scrivente C.T.U. ritiene che:

- conformità urbanistico-edilizia (rif. L. 47/1985 e s.m.i.) si riscontrano delle difformità e precisamente:

- per quanto è stato possibile verificare, per lo stato fatiscente dei due fabbricati e la vegetazione presente, il fabbricato principale presenta delle inesattezze grafiche nei progetti per le quote e altezze, mentre per il fabbricato secondario risultano demolite le murature al piano primo, una scala a chiocciola all'interno che collega i due piani e una porta di collegamento interna tra i magazzino e la cantina al piano terra
- è necessario depositare pratica edilizia per le modifiche riscontrate
- criticità: medio/alta

- conformità catastale (rif. D.L. 78/2010):

- le planimetrie catastali non sono corrispondenti allo stato dei luoghi per quanto sopra descritto
- è necessario depositare le planimetrie a variazione
- criticità: medio/alta

- conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.), non ho rilevato nessuna documentazione e gli impianti sono obsoleti e precisamente:

- le problematiche sono sanabili medianti esecuzione di adeguamenti e/o sostituzione
- criticità: medio/alta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.2 - Bene soggetto al D.lgs 42/2004

Da accertamenti effettuati alla Soprintendenza ai Beni Architettonici, il fabbricato ubicato nel Comune di Reggello (FI) Via Giovanni Amendola n.132 non risulta vincolato ai sensi e per gli effetti della ex Legge 1089/39.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8) VALORE DI MERCATO

"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."

8.1 - Metodo di stima

Lo scrivente tecnico ritiene di applicare il metodo di stima market comparison approach (MCA) per la valutazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, prendendo a riferimento i prezzi di offerta (*asking prices*[4]) per immobili similari da porre a confronto.

Purtroppo non ci sono unità immobiliari similari in zona, quindi per determinare il più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed i terreni, il procedimento di stima possibile da seguire per la valutazione è quello tipico dell'estimo, *sintetico comparativo* a valore unitario con altri immobili che in qualche modo possono essere confrontati con il bene di perizia e come termine di confronto, utilizzo un elemento parametro la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene e nel caso di specie, questo elemento è individuato nel metro quadro.

Le indagini per il reperimento del prezzo unitario, in termini di asking prices, sono state effettuate tenendo conto del macro valore di immobili

4 Gli asking price sono i prezzi di offerta per gli immobili di confronto anziché i reali prezzi di compravendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

residenziali per caratteristiche, ubicazione e dimensioni quanto più possibile simili alle unità immobiliari oggetto di perizia, le cui informazioni sono state ottenute da alcune agenzie immobiliari e dalle pubblicità delle vendite.

8.2 - Comparabili

Dalle indagini di mercato non sono risultati immobili similari né in pubblicità né compravenduti e pertanto per stimare un macro valore a metro quadro lo scrivente si basa sulle valutazioni unitarie rilevate nelle pubblicità di vendita e nei borsini immobiliari, ossia:

A) Pubblicità di vendita, è stato rilevato soltanto il bene di seguito riportato e nessun atto di vendita recente:

Zona	colonica via di Cetina 5, Ciliegi, Reggello	
destinazione	casa colonica	
breve descrizione	Immerso nel verde, ottima posizione raggiungibile facilmente poiche a 5 minuti dall uscita dell autostrada. Casa patronale di 400ma- composto da 5 camere da letto ogniuna con bagno-, piu due appartamenti di circa 40-50 mq cad. e resede esterno 50mq. Terreno di proprieta esclusiva di circa 9 ettari tra boschivo e coltivabile.	
	superficie in metri quadri	600,00
	prezzo proposto nell'annuncio	€ 680.000,00
	valore unitario a metro quadro	**€ 1.133,33**

B) Osservatori immobiliari, dai borsini immobiliari ritenuti del più influenti sul mercato immobiliare: OMI dell'Agenzia del Territorio[5] e borsino immobiliare[6]

macro – valore (al metro quadro)			minimo	massimo
civile abitazione		borsino immobiliare	€ 1.094,00	€ 1.252,00
	OMI	abitazione	€ 1.000,00	€ 1.200,00

§

Pertanto il C.T.U. a seguito del sopralluogo e delle indagini effettuate nell'ottica di dare valore unitario ai beni in esame con le caratteristiche intrinseche-estrinseche accertate, in considerazione dell'analisi attuale di

5 L'OMI dell'Agenzia delle Entrate è riferito periodo 2^sem. 2023 Comune di Reggello Marradi, zona extraurbana / resto del territorio.

6 Dal sito www.borsinoimmobiliare.it per la zona Reggello (https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/firenze-provincia/reggello/).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mercato nella zona interessata con l'applicazione dei coefficienti valutativi correttivi, considera e formula il seguente macro-valore al metro quadro, precisando che per poter considerare i prezzi degli *asking prices* e riportare il valore ad un effettivo di transazione, si deve considerare un ribasso dei valori unitari di circa il 9%-12% come risulta dal sondaggio congiunturale della Banca D'Italia di seguito riportato

Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore (1)
(percentuali di agenzie, salvo diversa indicazione; trimestre di riferimento: gennaio-marzo 2018)

	Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore	Totale	Riduzione media (2)
Ripartizione geografica								
Nord Ovest	0,4	8,7	41,1	36,1	10,2	3,6	100,0	11,4
di cui: aree urbane (3)	0,7	5,4	36,1	40,0	15,0	2,8	100,0	10,4
aree non urbane	0,0	12,0	46,1	32,1	5,4	4,4	100,0	12,5
Nord Est	2,5	2,9	24,3	49,3	15,8	5,2	100,0	9,4
di cui: aree urbane (3)	0,0	4,4	22,4	56,5	13,7	2,9	100,0	9,1
aree non urbane	3,3	2,5	24,9	47,1	16,4	5,9	100,0	9,4
Centro	2,7	6,2	42,8	35,6	10,7	2,0	100,0	11,9
di cui: aree urbane (3)	1,3	7,8	41,6	38,1	9,2	2,0	100,0	11,7
aree non urbane	4,0	4,8	43,8	33,4	12,0	2,1	100,0	12,0
Sud e Isole	1,7	8,6	27,4	42,1	14,1	6,1	100,0	10,4
di cui: aree urbane (3)	1,0	12,0	36,1	36,0	9,9	4,9	100,0	11,7
aree non urbane	2,0	7,3	23,9	44,6	15,7	6,6	100,0	9,8
Popolazione residente								
Aree urbane (>250.000 abitanti) (3)	0,8	6,7	35,9	41,2	12,6	2,8	100,0	10,8
Aree non urbane (≤250.000 abitanti)	2,2	6,8	35,4	39,0	11,9	4,7	100,0	11,0
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4)	1,1	7,2	38,6	37,6	13,0	2,5	100,0	11,1
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti)	1,9	6,6	34,3	40,8	11,9	4,6	100,0	10,8
Totale	**1,6**	**6,8**	**35,6**	**39,9**	**12,2**	**3,9**	**100,0**	**10,9**
per memoria:								
quarto trimestre 2017	2,4	8,1	28,0	42,0	15,7	3,7	100,0	10,6
terzo trimestre 2017	2,0	9,5	28,1	32,4	21,2	6,9	100,0	10,2
secondo trimestre 2017	3,4	9,6	41,9	32,6	6,7	5,7	100,0	12,5
primo trimestre 2017	3,3	12,8	36,7	30,5	10,7	6,0	100,0	12,4

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di aver effettuato vendite nel trimestre di riferimento. – (2) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta superiore e 35 per quella inferiore. – (3) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (4) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

10. Illustrazione: tabella percentuale riduzione asking price

Quindi il valore unitario da applicare alla stima, per lo scrivente tecnico è circa la media dei valori ricavati a metro quadro e abbattuta della percentuale cautelativa:

valore a metro quadro medio		€ 1.150,00
percentuale cautelativa	9%	€ 103,50
somma arrotondata		**€ 1.050,00**

ritenendo che il valore stimato è coerente ed in linea con le valutazioni di mercato correnti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.3 - Valore di stima

Nelle sottostanti tabelle vengono riportati i dati essenziali per la stima delle unità immobiliari, mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi.

§

FABBRICATI:

coefficienti di riferimento per l'unità immobiliare principale (subalterno 1)					
caratteristiche interne alle unità immobiliari	scadenti	0,75	si riferiscono alle condizioni proprie dell'immobile: esposizione, panoramicità, orientamento, luminosità, tipologia dell'edificio e superficie	0,850	x
	mediocri	0,85			
	buoni	1,00			
	ottimi	1,05			
caratteristiche degli impianti	scadenti	0,60	si riferiscono alle condizioni degli impianti tecnologici, accorgimenti tecnici per isolamento termoacustico, risparmio energetico, etc.	0,850	x
	mediocri	0,85			
	buoni	1,00			
caratteristiche delle strutture	scadenti	0,75	si riferiscono alle caratteristiche delle strutture portanti del fabbricato e dello stato di conservazione e/o adeguamento	0,950	x
	mediocri	0,85			
	buone	1,00			
caratteristiche esterne immobile e di zona	scadenti	0,80	si riferiscono all'esistenza in zona di infrastrutture (scuole, mercati, uffici pubblici), collegamenti con altre zone, intensità traffico e di zona	0,850	x
	mediocri	0,95			
	ottime	1,05			
varie	si ritiene di diminuire ulteriormente il valore per l'unità immobiliare per i motivi esposti in narrativa per lo stato manutentivo, delle pratiche edilizie, per gli impianti e soprattutto per la problematica della strada di accesso			0,900	=
			totale coefficiente correttivo	**0,52508**	

pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare principale è dato dal seguente calcolo:

valore unitario per metro quadro di zona	€ 1.050,00	x
coefficiente correttivo, ricavato dal prodotto dei coefficienti correttivi del valore di zona e dell'immobile	0,52508	=
valore unitario per mq, di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima	€ 551,33	x
superficie commerciale dell'immobile	102,65	=
totale	€ 56.594,10	x
diritto reale sull'unità immobiliare: **proprietà della quota del**	100,00%	=
sommano	**€ 56.594,10**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

coefficienti di riferimento per l'unità immobiliare secondario (subalterno 2)					
caratteristiche interne alle unità immobiliari	scadenti	0,75	si riferiscono alle condizioni proprie dell'immobile: esposizione, panoramicità, orientamento, luminosità, tipologia dell'edificio e superficie	0,750	x
	mediocri	0,85			
	buoni	1,00			
	ottimi	1,05			
caratteristiche degli impianti	scadenti	0,60	si riferiscono alle condizioni degli impianti tecnologici, accorgimenti tecnici per isolamento termoacustico, risparmio energetico, etc.	0,700	x
	mediocri	0,85			
	buoni	1,00			
caratteristiche delle strutture	scadenti	0,75	si riferiscono alle caratteristiche delle strutture portanti del fabbricato e dello stato di conservazione e/o adeguamento	0,950	x
	mediocri	0,85			
	buone	1,00			
caratteristiche esterne immobile e di zona	scadenti	0,80	si riferiscono all'esistenza in zona di infrastrutture (scuole, mercati, uffici pubblici), collegamenti con altre zone, intensità traffico e di zona	0,850	x
	mediocri	0,95			
	ottime	1,05			
varie	si ritiene di diminuire ulteriormente il valore per l'unità immobiliare per i motivi esposti in narrativa per lo stato manutentivo, delle pratiche edilizie, per gli impianti e soprattutto per la problematica della strada di accesso			0,900	=
			totale coefficiente correttivo	**0,38154**	

più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare secondaria è dato dal seguente calcolo

valore unitario per metro quadro di zona	€ 1.050,00	x
coefficiente correttivo, ricavato dal prodotto dei coefficienti correttivi del valore di zona e dell'immobile	0,38154	=
valore unitario per mq, di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima	€ 400,62	x
superficie commerciale dell'immobile	57,50	=
totale	€ 23.035,70	x
diritto reale sull'unità immobiliare: **proprietà della quota del**	100,00%	=
valore dell'immobile	**€ 23.035,70**	

§

TERRENI:

Dalle analisi del mercato per la stima dei terreni descritti e quanto riferito in narrativa, dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Reggello) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), tenuto conto del momento del mercato immobiliare e della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particolarità degli immobili stessi per le caratteristiche estrinseche, per la geo localizzazione nonché per le modalità di accesso e soprattutto del contratto di locazione, ritengo di applicare i seguenti coefficienti:

coefficienti di riferimento diritti sull'unità immobiliare terreni agricoli					
accessibilità	facile	1,00	gli appezzamenti di terreno sono pressoché contigui ai fabbricati e di non difficile accesso	0,900	
	difficile	0,70			
appetibilità	rilevante	1,00	per l'uso destinato e posizione non si ritengono terreni particolarmente appetibili	0,700	
	non rilevante	0,50			
varie	si ritiene di diminuire il valore per la strada di accesso anche se in forma minore rispetto alle unità immobiliari			0,900	
			totale coefficiente correttivo	**0,56700**	

valori agricoli medi unitari espressi ad ettaro (allegato 7):

terreno seminativo arborato - valore medio ad ettaro	€ 12.097,00
terreno pascolo - valore medio ad ettaro	€ 1.307,00

superficie dei terrenoi:

foglio	particella	qualità classe	prezzo unitario ad ettaro	consistenza in metri quadri	valore
92	152	pascolo	€ 1.307,00	4.670	€ 610,37
92	153, 155, 156 e 213	seminativo	€ 12.097,00	18.100	€ 21.895,57
				sommano	*€ 22.505,94*

pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è dato dal seguente calcolo:

valore di stima dei terreni	€ 22.505,94	x
coefficiente correttivo, ricavato dal prodotto dei coefficienti correttivi del valore di zona e dei terreni	0,56700	=
valore stima del più probabile valore di mercato	**€ 12.760,87**	

§

Il valore complessivo dei fabbricati e terreni, secondo lo scrivente C.T.U. è il seguente, ed in linea con i valori di mercato, ossia:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricato principale	€ 56.594,10
fabbricato secondario	€ 23.035,70
terreni	€ 12.760,87
Totale fabbricati e terreni	€ 92.390,67
totale arrotondato	**€ 92.400,00**

8.3.1 - prezzo a base d'asta

"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 insolute;"

Per valutare il prezzo a base d'asta del bene, il C.T.U. applica in questo caso una riduzione del valore di mercato con percentuale a tener conto di quanto descritto in narrativa e dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., alle difficoltà dei meccanismi delle aste giudiziarie, all'acquisto di un bene con le caratteristiche indicate in narrativa oltre alle formalità descritte

valore della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima	€ 92.400,00	x
abbattimento in percentuale per difficoltà asta	3,00%	=
Il più probabile valore di stima dell'unità immobiliare a base d'asta	**€ 89.628,00**	
valore a base d'asta - arrotondato	**€ 90.000,00**	

8.3.2 - appetibilità del bene

"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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;"

E' parere dello scrivente C.T.U. che i due fabbricati e terreni oggetto di stima, per caratteristica edilizia e dotazione impiantistica sono da considerarsi non molto appetibili sul mercato.

8.3.3 - divisibilità del bene

Lo scrivente C.T.U. ritiene che per il bene immobile in merito alla divisione fisica, a seguito di analisi normativa e di verifica dello stato planimetrico, non sia né fattibile né utile frazionarlo.

8.3.4 - regime impositivo della vendita

"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 bene di perizia per la futura vendita all'asta secondo il parere dello scrivente C.T.U. non è soggetto a regime IVA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9) CONCLUSIONI

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

9.1 - Riepilogo beni di stima

L'unità immobiliare oggetto di stima posto nel Comune di Reggello (FI) Via Giovanni Amendola n. 132 formato da due fabbricati e appezzamenti di terreno, è stimato nel più probabile valore di mercato per complessive:

	descrizione sintetica lotto	lib./occ.	valore di mercato	valore a base d'asta
1	Comune di Reggello (FI)	libero	**€ 92.400,00**	**€ 90.000,00**

§

Il C.T.U. nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito postogli, si ritiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento, comunicando altresì che la relazione peritale di stima è stata inviata anche all'esecutata (allegato8).

Con osservanza.

Firenze li, 07 ottobre 2024

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Massimo Barbieri)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009