

# TRIBUNALE DI FIRENZE

## TERZA SEZIONE CIVILE



### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



R.G. 59/2024

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



**Procedente:** AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

**Esecutati:** XXXXXXXXXX

**Giudice Esecutore:** Dott.ssa Giovanna MAZZA

**Esperto:** Dott.ssa Arch. Cristina Bartolini

Firenze, 22 OTTOBRE 2025

#### Indice



A-	Premessa e quesito	pag.	2
B-	Risposta ai quesiti	pag.	6
1-	Identificazione del bene	pag.	6
2-	Estremi dell'atto di pignoramento	pag.	8
3-	Estremi dell'atto di provenienza	pag.	8
4-	Descrizione del bene	pag.	8
5-	Stato di possesso dell'immobile	pag.	11
6-	Formalità a carico dell'acquirente	pag.	12
7-	Formalità da cancellare o non opponibili	pag.	12
8-	Spese condominiali	pag.	13
9-	Verifica regolarità edilizia - urbanistica	pag.	14
10-	Edilizia residenziale pubblica	pag.	14
11-	Valore di mercato	pag.	15
12-	Prezzo a base d'asta	pag.	18
13-	Apprezzamento sul mercato	pag.	18
14-	Riepilogo in caso di più lotti	pag.	19
C-	Elenco Allegati	pag.	19



**A) PREMESSA e QUESITO**

Con provvedimento del giorno 24-03-2025 il Giudice Dott.ssa Giovanna MAZZA incaricava la sottoscritta Dott.ssa Arch. Cristina Bartolini, iscritta all'Ordine Degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze con n. 6712 e all'Albo dei C.T.U. di questo Tribunale al n. 8662, per la stima del complessivo compendio pignorato a seguito della riunione dei ruoli n. 231/2024 e 149/2024, già oggetto di stima da parte della scrivente nell'esecuzione R.G.E. 231/2024.

**QUESITO:**

Il giudice ordina all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dell/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**
- 3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) con le seguenti regole di base:
  - a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;**
  - b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi ugualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
  - c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
  - d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato P.S. o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data

e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**;

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico \ di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

5) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;**

6) **QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNARAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA PUBBLICAZIONE DI PERIZIE;**

Pone all'esperto il seguente **quesito**:

"Provveda a

1. **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 include 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 esempio i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. 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...);
3. 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;
4. 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;**

5. *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, provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. **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;*
6. *verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
  - *domanda 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...);*
7. *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 rivelare l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
8. ***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. *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 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, 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 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., 1. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/0, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

10. *evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode Isveg, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;*
11. *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..*
12. *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 dell'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.*
13. **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 9. 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 indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 1.3 giugno 1940, n. 1078;
9. bis. *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;*
14. *effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato)*
15. *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).
16. *effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non***

ARCHITETTO

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

*costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.*

**Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.;**

17. **presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..**

**A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.**

**B) Autorizza il C.T.U. all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'ufficio da responsabilità ex art. 15 L. 836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## B) RISPOSTA AI QUESITI

### 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

IDENTIFICARE IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E DELLA LORO CORRISPONDENZA A QUELLI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E INDICARE LA REGOLARITÀ CATASTALE, LA CORRISPONDENZA CON LE PLANIMETRIE CATASTALI E CON L'INTESTATARIO CATASTALE.

#### **Identificazione.**

Porzione di complesso residenziale costituita da appartamento a civile abitazione, resede, locale deposito esterno e box auto tutto disposto al piano seminterrato, sito in Impruneta, frazione Tavarnuzze, via Torricella n.c. 4.

#### **Confini.**

I beni confinano con [REDACTED], [REDACTED], parti condominiali, s.s.a..

#### **Dati catastali.**

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze, Comune di Impruneta i beni in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati come segue:

APPARTAMENTO di civile abitazione e resede.

Foglio 13, Particella 488, Sub 500 e graffate Particella 489 Sub. 500 Via Torricella n.c. 4, piano S1, Categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, Superficie Catastale 120 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale escluse aree scoperte 109 m<sup>2</sup>, Rendita catastale Euro 325,37.

Derivante da denuncia di variazione del 13/06/2023 n. 75350 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni che ha comportato la soppressione del foglio 13 particella 489 graffata particella 488 sub 3.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foglio 13, Particella 488, Sub 501 Via Torricella n.c. 4, piano S1, Categoria C/2, classe 1, consistenza 6 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 8 m<sup>2</sup>, Rendita catastale euro 13,01.

Derivante da denuncia di variazione del 13/06/2023 n. 75350 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni che ha comportato la soppressione del foglio 13 particella 489 graffata particella 488 sub 3.

BOX AUTO.

Foglio 13, Particella 482, Sub 6 Via Torricella s.n.c. 4, piano S1, Categoria C/6, classe 2, consistenza 14 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 14 m<sup>2</sup>, Rendita catastale euro 41,21.

I beni risultano tutti intestati a:

- [REDACTED] nato a Firenze (FI) il 20/01/1976 C.F. [REDACTED] proprietà per ½.
- [REDACTED] nata a Firenze (FI) il 28/07/1975 C.F. [REDACTED] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

L'allegato 1 alla presente relazione contiene i documenti reperiti presso l'Agenzia del Territorio costituiti da: estratto di mappa catastale, visura catastale, planimetria catastale.

#### **Corrispondenza agli atti di pignoramento.**

I dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare come segue:

- Atto di pignoramento immobiliare a favore di AMCO-asset management company s.p.a. (C.F. 05828330638) contro [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), notificato in data 8 febbraio 2024 repertorio 1471 e trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate sezione di Firenze registro particolare 5527 registro generale 7400 in data 26-02-2024 pendente sulle unità immobiliari site in Impruneta (FI), identificate al Catasto Fabbricati:

Foglio 13, Particella 482, Sub 6, Categoria C/6, consistenza 14 m<sup>2</sup>.

Foglio 13, Particella 488, Sub 500, Particella 489, Sub 500 Categoria A/2, consistenza 6 vani.

Foglio 13, Particella 488, Sub 501, Categoria C/2, consistenza 6 m<sup>2</sup>.

Le unità immobiliari distinte con le p.lle 488 sub 500—489 sub 500 (graffate) e 488 sub 501 derivano da denuncia di variazione del 13/06/2023 n. 75350 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni che ha comportato la soppressione del foglio 13 particella 489 graffata particella 488 sub 3.

#### **Regolarità catastale.**

Le planimetrie catastali relative all'appartamento, al locale deposito e al box auto risultano conformi allo stato dei luoghi.

Gli intestatari catastali dei beni sopra descritti corrispondono ai soggetti eseguiti.

## 2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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).

Estremi dell'atto di Pignoramento

Atto di pignoramento immobiliare del 08/02/2024 rep. 1471 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Firenze registrato il 26/02/2024 con Registro Generale n°7400 e Registro Particolare n°5527;

**Immobili:** Catasto Fabbricati del comune di Impruneta (FI):

Foglio 13, Particella 482, Sub 6, Categoria C/6, consistenza 14 m<sup>2</sup>.

Foglio 13, Particella 488, Sub 500, Particella 489, Sub 500 Categoria A/2, consistenza 6 vani.

Foglio 13, Particella 488, Sub 501, Categoria C/2, consistenza 6 m<sup>2</sup>.

**A Favore: AMCO – asset Management Company S.p.A., sede in Napoli, C.F. 05828330638, diritto di proprietà per la quota 1/2.**

**Contro:**

- [REDACTED] nato a Firenze (FI) il 20/01/1976 C.F. [REDACTED] proprietà per la quota di 1/2.

Il pignoramento riguarda la quota di 1/2 dei beni intestati [REDACTED] e [REDACTED]

## 3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

INDICARE QUALI SIANO GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA, SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI.

I beni in oggetto sono pervenuti ai sigg.ri [REDACTED], per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott.ssa Giulia BADINI del 21/07/2003, Repertorio n. 9749 fascicolo n. 3738, Registrato a Firenze il 04/08/2003 al n. 20177 (allegato 2 alla presente relazione).

## 4) DESCRIZIONE DEL BENE

FORNIRE UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE (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;

relazione.

**Ubicazione dei beni.**

I beni sono ubicati nel comune di Impruneta (FI), frazione Tavarnuzze, via Torricella n.c. 4; la frazione sorge dove la via Imprunetana confluisce nella via Cassia che da Firenze, attraversa il Galluzzo e arriva a Tavarnuzze.

**Descrizione dei beni.**

I beni oggetto d'interesse sono porzione di un fabbricato residenziale a cui si accede da via Torricella che collega la frazione di Tavarnuzze alla via Volterrana.

Il fabbricato, libero su quattro lati, è composto da due piani fuori terra e un piano interrato e suddiviso in tre appartamenti, uno per piano oltre cantine e box auto ai piani seminterrati.

All'appartamento si accede da un cancello pedonale identificato dal n.c. 4 di via Torricella, attraversando un piccolo resede condominiale e discendendo le scale esterne che collegano tutti i piani, si raggiunge il piano seminterrato dove si trova il portoncino di accesso all'appartamento e tre porte in ferro di cui quella posta sotto la rampa di scale condominiale consente l'accesso al locale deposito in interesse. Al box auto si accede sia con un percorso pedonale a comune, sia con accesso carrabile da una diramazione di via Torricella che termina in un piazzale a comune con altre unità e consente l'accesso al corsello di accesso ai box.

L'appartamento è composto da ingresso, ampia cucina, camera con ripostiglio, disimpegno, bagno e altre due camere di cui una con bagno interno. Sul tergo del fabbricato si trova il resede esclusivo che delimita due lati dell'appartamento. Il locale deposito è situato sotto il vano scala condominiale ed è composto da due ambienti.

Il locale box auto è un unico vano con porte metalliche a chiusura ed è posto frontalmente all'ingresso carrabile.

Il tutto meglio rilevabile dalla planimetria di rilievo dello stato attuale dei luoghi, allegato 3 alla presente relazione.

**Finiture interne dei beni e loro stato di manutenzione.****APPARTAMENTO.**

Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera, le persiane sono in legno, il portoncino d'ingresso e le porte interne sono in legno. I servizi igienici e la cucina sono rivestiti da piastrelle in ceramica; i pavimenti sono in cotto e ceramica; la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti è ad idropittura per interni, i bagni sono dotati di apparecchi sanitari (lavandino, bidet, water, doccia). L'appartamento ha altezza interna media di mt. 2,99.

ARCHITETTO  
**ASTE GIUDIZIARIE®**  
 LOCALE DEPOSITO.

La porta di accesso è in ferro e il pavimento è in ceramica.

BOX AUTO.

La porta di accesso è in ferro e il pavimento è in ceramica.

**Impianti.**

Impianto termico: l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento singolo a gas metano e distribuzione a radiatori in ghisa.

Impianto elettrico: sottotraccia, salvavita presente.

Impianto antintrusione: non rilevato.

Impianto idrico-sanitario: l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia a gas metano.

Impianto smaltimento acque reflue: lo smaltimento dei liquami avviene tramite fosse biologiche.

**Giudizio sullo stato di conservazione del bene.**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 10 gennaio 2025, per quanto è stato possibile esaminare, l'unità immobiliare si trovava in normale stato di manutenzione generale ad eccezione di alcuni fenomeni di infiltrazione rilevabili sul soffitto e sulle pareti del bagno interno alla camera, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione (allegato 4).

**Strumento urbanistico comunale.**

I beni oggetto della presente ricadono in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico del 22 aprile 1970 tipologia *Zone lungo la superstrada Firenze – Siena nei comuni di San Casciano Val di Pesa, Impruneta, Tavarnelle Val di Pesa, Barberino Val di Pesa* di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

I beni ricadono nel sistema urbani nella zona denominata "Tessuto storico di matrice rurale a prevalenza residenziale" art. 30 Tavola U2 Disciplina del sistema urbano – Tavarnuzze del Regolamento Urbanistico vigente, con interventi ammessi fino a r3 Ristrutturazione Edilizia art. 11.4.3 delle NTA.

**Superfici dei beni.**

Le superfici rilevate dei singoli vani sono le seguenti (allegato 3 rilievo dei luoghi):

**Appartamento di civile abitazione.**

Piano Seminterrato	Sup. Nette
Cucina	mq 23,05
Ingresso	mq 8,10 10

ARCHITETTO  
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Camera 1	mq	14,85
Ripostiglio	mq	0,90
Disimpegno	mq	2,20
Camera 2	mq	15,05
Bagno 1	mq	4,75
Camera 3	mq	15,00
Bagno 2	mq	4,50
<b>Totale Superfici nette appartamento di civile abitazione</b>	<b>mq</b>	<b>88,40</b>

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**Locale deposito e box auto.**

Piano Seminterrato	Sup. Nette	
Locale deposito	mq	6,00
Box auto	mq	12,50
<b>Totale Superfici nette locali accessori</b>	<b>mq</b>	<b>18,50</b>

**Spazi esterni.**

Resede esclusivo - piano seminterrato	mq	106,60
<b>Totale Superfici nette spazi esterni</b>	<b>mq</b>	<b>106,60</b>

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**5) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

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 SIANO REGISTRATI**, SE L'IMMOBILE È OCCUPATO DAL DEBITORE, INDICARE SE EGLI È IVI RESIDENTE, ALLEGANDO IL RELATIVO CERTIFICATO.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 10 gennaio 2025, l'immobile risultava occupato dall'esecutato, completamente arredato e in uso. Dallo stato di famiglia (allegato 9) acquisito presso il comune di Impruneta, gli risultano residenti nell'immobile in oggetto [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra i beni oggetto di questa relazione sono considerati liberi.

Non sono stati rilevati diritti di comproprietà di terzi derivanti dall'acquisto del bene oltre agli esecutati.

Non sono stati rilevati diritti d'usufrutto né di abitazione di terzi.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**6) FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

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).

**Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.**

Non rilevate.

**Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d. att. c. civ..**

Non rilevati.

**Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.**

Non rilevati.

**Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.**

Non rilevati.

**Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).**

Non rilevati.

**7) FORMALITÀ DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI**

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 LE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLA COMPROPRIETÀ; INDICARE ANCHE L'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI INALIENABILITÀ O INDIVISIBILITÀ E RIVELARE L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI

SUPERFICI O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVILI, EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO.

In base alle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze (relativa al ventennio) sull'immobile in oggetto, sono emerse le seguenti formalità (allegato 6 alla presente relazione):

1. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7055 Registro Generale 41536 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE Repertorio 3024/4119 del 18/10/2019 IPOTECA a favore: AGENZIA DELLE ENTRATE - riscossione contro: [REDACTED] [REDACTED].
2. ISCRIZIONE del 25/10/2019 - Registro Particolare 7233 Registro Generale 42527 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - riscossione Repertorio 3032/4119 del 25/10/2019 IPOTECA a favore: AGENZIA DELLE ENTRATE - riscossione contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].
3. ISCRIZIONE del 06/07/2023 - Registro Particolare 4241 Registro Generale 27743 Pubblico Ufficiale BADINI GIULIA Repertorio 9750/3739 del 21/07/2003 atto IPOTECA a favore: UNICREDIT BANCA S.p.A. contro: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].
4. TRASCRIZIONE del 26/02/2024 - Registro Particolare 5527 Registro Generale 7400 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 1471 del 08/02/2024 verbale di pignoramento immobili a favore: AMCO – Asset Management contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].
5. TRASCRIZIONE del 22/05/2024 - Registro Particolare 14755 Registro Generale 19864 Pubblico Ufficiale UFF.GIUD.CORTE D'APPELLO DI FIRENZE Repertorio 4705 del 23/04/2024 verbale di pignoramento immobili a favore: AMCO – Asset Management contro: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].
6. TRASCRIZIONE del 01/08/2024 - Registro Particolare 23359 Registro Generale 31442 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI FIRENZE Repertorio 7275 del 27/06/2024 verbale pignoramento immobili a favore: ITCA S.P.V. s.r.l. contro: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

#### B) SPESE CONDOMINIALI

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;



ARCHITETTO

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Non sono state riferite pendenze di natura condominiale, condominio non costituito.

### 9) REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA

VERIFICARE LA **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA** DEL BENE, 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.

#### **Corrispondenza del bene agli Atti Amministrativi**

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Impruneta (allegato 5 alla presente relazione), risulta che l'immobile di cui il bene in oggetto è parte, è stato edificato antecedentemente al 1967 e successivamente modificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione 1610 del 28/12/1970
- Variante 1809 del 22/12/1971
- Concessione 1617 del 28/12/1970
- Variante 1810 del 22/12/1971
- DIA n. 480/2003 del 18/10/2003 per opere interne
- DIA n. 200/2008 del 22/04/2008 per coloritura facciate condominiali.
- P.C. Sanatoria Prov. 29/2023

#### **Dichiarazione di agibilità/abitabilità**

In data 07/03/1972 è stato rilasciato Certificato di Abitabilità/Agibilità protocollo n. 2785.

#### **Difformità edilizie, urbanistiche e catastali.**

Le unità immobiliari in interesse risultano conformi a quanto sanato con il Permesso a Costruire in Sanatoria

n.29/2023 del 14/06/2023.

### 10) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

EVIDENZIARE AI CREDITORI MUNITI DI TITOLO PRESENTI NELLA PROCEDURA, NEL CASO IN CUI LA PROCEDURA ABBAIA AD OGGETTO IMMOBILI CHE, RISULTINO REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA LA NECESSITÀ DI COMPIERE LA

14



COMUNICAZIONE DELLA PENDENZA DEL PIGNORAMENTO AGLI ENTI PUBBLICI COMPETENTI PER CONSENTIRE L'EVENTUALE PARTECIPAZIONE DI TALI ENTI.

I beni in oggetto non sono parte di un fabbricato realizzato in edilizia pubblica convenzionata o agevolata.

### 1.1) 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 DATE NAZIONALI ETC..;

Ai fini della presente, la superficie commerciale è stata calcolata attribuendo alle superfici accessorie i coefficienti riduttivi di omogeneizzazione seguendo le linee guida del DPR 138/98 del 23/03/1998.

Nello specifico:

- 100% della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 25% della superficie del locale magazzino;
- 10% della superficie del resede esclusivo;
- 50% della superficie del box auto.

Pertanto, avremo quanto segue:

<u>Appartamento e accessori</u>	<u>Mq</u>	<u>Coef%</u>	<u>Sup. Commerciale</u>
Appartamento al piano seminterrato	112,85	100%	Mq. 112,85
Resede esclusivo	106,60	10%	Mq. 10,66
Garage	15,48	50%	Mq. 7,74
Locale deposito	7,00	25%	Mq. 1,75
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>Mq. 133,00</b>

**Stima del valore di mercato.**

Il procedimento di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) secondo il quale si stima il valore dell'immobile in interesse confrontandolo con altri immobili simili di cui sono noti il prezzo di vendita e le caratteristiche, è una procedura sistematica, pluriparametrica di comparazione degli immobili in base a caratteristiche tecnico-economiche.

- Valori OMI osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato n.7):

I semestre 2025 – Impruneta – Fascia: Suburbana / Tavarnuzze.

Tipologia: abitazioni civili - stato conservativo: normale - valore di Mercato (€/mq) min 1.750,00 max 2.500,00

- Vendite di immobili simili presi a riferimento per la stima:

- Comparabile A: atto del 14/10/2024 Notaio Simone Monacò Rep. 24031 Racc. 17230.
- Comparabile B: atto del 20/03/2024 Notaio Federico Silvani Rep. 13265 Racc. 10695.
- Comparabile C: atto del 26/10/2021 Notaio Cinzia Trapani Rep. 5999 Racc. 5180.

**Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Soggetto di Stima
Prezzo di mercato	222.000,00	227.000,00	225.000,00	
Data (mesi)	4	11	40	0
Superficie Principale S <sub>1</sub> (m <sup>2</sup> )	115	103	93	133
Servizio SER (n)	1	1	1	2
Livello di piano LIV (n)	3	2	0	0
Stato di manutenzione STM (n)	3	4	4	3
<b>Superficie ragguagliata</b>	<b>115</b>	<b>103</b>	<b>93</b>	<b>133</b>

**Indici mercantili**

Indice-informazione	
Saggio annuale svalutazione prezzo	0,02
Rapporto mercantile resede esclusivo (10 – 2 %)	10%
Rapporto mercantile accessori diretti non comunicanti	25%
Saggio del livello di piano	-0,005
Costo di ricostruzione a nuovo del servizio (euro)	5.000,00
Vita utile del servizio (anni)	10
Costo di intervento per passaggio di stato (euro)	€ 25.000,00

### Analisi dei prezzi marginali

Data (DAT): il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno

$$P_A \text{ (DAT)} = 222.000,00 \times 0,02 / 12 = 370,00 \text{ €/mese}$$

$$P_B \text{ (DAT)} = 227.000,00 \times 0,02 / 12 = 378,33 \text{ €/mese}$$

$$P_C \text{ (DAT)} = 225.000,00 \times 0,02 / 12 = 375,00 \text{ €/mese}$$

Superficie principale (S1): il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale;

$$P_A \text{ (S1)} = 222.000,00 / 115,00 = 1930,43 \text{ €/m}^2$$

$$P_B \text{ (S1)} = 227.000,00 / 103,00 = 2203,88 \text{ €/m}^2$$

$$P_C \text{ (S1)} = 225.000,00 / 93,00 = 2419,35 \text{ €/m}^2$$

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità;

$$p \text{ (S1)} = 1930,43 \text{ €/m}^2$$

### Tabella di valutazione

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di mercato	<b>222.000,00</b>	<b>227.000,00</b>	<b>225.000,00</b>
DAT (mesi)	$(0 - 4) \times 370,00 =$	$(0 - 11) \times 378,33 =$	$(0 - 40) \times 375,00 =$
	<b>-1.480,00</b>	<b>-4.161,67</b>	<b>-15.000,00</b>
S1 (m <sup>2</sup> )	$(133 - 115) \times p(S1) =$	$(133 - 103) \times p(S1) =$	$(133 - 93) \times p(S1) =$
	<b>34.747,83</b>	<b>57.913,04</b>	<b>77.217,39</b>
Serv. (n)	$(2 - 1) \times 5.000,00 =$	$(2 - 1) \times 5.000,00 =$	$(2 - 1) \times 5.000,00 =$
	<b>5.000,00</b>	<b>5.000,00</b>	<b>5.000,00</b>
STM (n)	$(2 - 2) \times 25.000,00 =$	$(2 - 3) \times 25.000,00 =$	$(2 - 3) \times 25.000,00 =$
	<b>0,00</b>	<b>-25.000,00</b>	<b>-25.000,00</b>
<b>Prezzo corretto</b>	<b>260.267,84</b>	<b>260.751,39</b>	<b>267.217,39</b>

Il valore di mercato del Subject è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

**Sintesi di stima: € 262.745,54**

prezzo marginale €/m<sup>2</sup> 1.975,53

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta:  $d\% = 2,67 < 5\%$

**Valore di mercato stimato dell'intero compendio: € 262.745,54**

## 1 2) PREZZO 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 DELL'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 VINGOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.

### Prezzo a base d'asta.

Tenuto conto delle particolari condizioni di vendita "all'asta" e per l'assenza di garanzie del bene venduto ex Art. 2922 c.c., si ritiene congruo per i detti beni una riduzione del valore di mercato del 10%, pertanto avremo:

**Valore a base d'asta dell'intero compendio = euro 236.470,99 arrotondabili ad euro 236.470,00.**

**VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO = euro 236.470,00**

**(euro duecentotrentaseiequattrocentosettanta/00).**

## 1 3) APPREZZAMENTO SUL MERCATO

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 9. 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 INDIVISIBILITÀ ANCHE ALLA LUCE DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 577 C.P.C., DALL'ART. 846 C.C. E DALLA 1.3 GIUGNO 1940, N. 1078;

9. BIS. 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;

I beni pignorati corrispondono all'intera proprietà dei beni intestati a:

- ██████████ ██████████ nato a Firenze (FI) il 20/01/1976 C.F. ██████████  
proprietà per la quota di ½.
- ██████████ ██████████ nata a Firenze (FI) il 28/07/1975 C.F. ██████████  
proprietà per la quota di ½.

I beni per le loro caratteristiche non possono essere divisi in natura.

La vendita non è soggetta ad I.V.A..

#### 14) RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI

EFFETTUARE UN RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI, RIPORTANDO ANCHE LO STATO DELL'IMMOBILE (LIBERO/OCCUPATO);

Il caso in esame non prevede la formazione di più lotti.

\*\*\*

Ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti dal Giudice Dott.ssa Giovanna Mazza, la sottoscritta C.T.U.

rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e delucidazione in merito.

La sottoscritta deposita la seguente documentazione:

- relazione corredata dai relativi allegati;
- tabella riepilogativa per ciascun lotto, fotografie, planimetria;
- avviso di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II°;
- copia della relazione epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy.

#### C) ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1: Documentazione catastale:

- Estratto di mappa catastale
- Visure catastali
- Planimetrie catastali

ALLEGATO 2: Atto di provenienza

ALLEGATO 3: Rilievo Stato Attuale

ALLEGATO 4: Documentazione Fotografica

ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica

- Concessione n.1610 del 28/12/1970
- Variante n.1809 del 22/12/1971
- Concessione n.1617 del 28/12/1970





- Variante n.1810 del 22/12/1971
- Certificato di Abitabilità/Agibilità protocollo n. 2785 del 07/09/1972
- DIA n. 480/2003 del 18/10/2003 per opere interne
- DIA n. 200/2008 del 22/04/2008 per coloritura facciate condominiali
- P.C. Sanatoria Prov. 29/2023

ALLEGATO 6: Visure ipotecarie

ALLEGATO 7: Indagini di Mercato – valori OMI

ALLEGATO 8: Comunicazioni C.T.U.

ALLEGATO 9: Certificato di residenza

L'esperto Dott. Arch. Cristina Bartolini