

Il sottoscritto **Geometra Maurizio Guerrieri** iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Firenze al n. 2572/11, iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze al n. 3926 dal 13/11/1992, nominato C.T.U. nella causa civile di cui all'oggetto, ricevuta nomina del 7 maggio 2013, ha prestato giuramento di rito in data 28 maggio 2013, ricevendo dal Giudice Dr. Domenico Ammirati e successivamente dalla Dr.ssa Lucia Schiaretti il seguente **quesito**:

1. **Identificazione del bene con indicazione di confini, dati catastali e corrispondenza a quanto indicato nel pignoramento;**
2. **Estremi atti di pignoramento, indicazione della quota e del diritto reale pertinente;**
3. **Estremi atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;**
4. **Descrizione del bene;**
5. **Stato di possesso, indicando l'esistenza del titolo in base al quale avviene l'occupazione e/o allegando il certificato di residenza se l'immobile è occupato dal debitore;**
6. **Esistenza di formalità vincoli o oneri anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente;**
7. esistenza di formalità vincoli o oneri anche di natura condominiale, **che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente;**
8. **Regolarità edilizia ed urbanistica;**
9. **Valore**
  - a) valore di mercato
  - b) prezzo a base d'asta

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

  - c) valore di mercato, sia dell'intero che della quota/e pignorata/e
  - d) prezzo a base d'asta, sia dell'intero che della quota/e pignorata/e
  - e) se il compendio pignorato, può essere divisibile o non divisibile in natura;
- 9bis. **Indicazione del regime impositivo della vendita;**
10. **Acquisizione di documentazione energetica o laddove mancante predisposizione di A.P.E.;**
11. **Riepilogo in caso di più lotti.**

per dei beni immobili in **Comune di \***,

- 1) via don Minzoni 15;
- 2) Località \*, via Forlivese 31.

In esecuzione di detto incarico, espletati gli opportuni accessi, sia diretti che telematici,  
presso:

l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio (Servizi Catastali) nelle date del  
08/07/2013 e 22/07/2013,

l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio (Servizi di Pubblicità Immobiliare)  
nelle date del 08/07/2013 e 17/06/2014,

il Comune di \* (Servizio Edilizia Privata) nelle date del 23/07/2013 e del 12/05/2014.

Con lettera

raccomandata n. 14530264722-5 del 04/06/2013 all'esecutato \*, via don Minzoni 15 – \*, e  
raccomandata n. 14530264723-6 stessa data al creditore procedente Carotti Fabrizio co. Avv.  
Saverio Giangrandi di Firenze,

ho notificato *che alle ore 10.00 del giorno 02/07/2013 avrei dato inizio alle operazioni  
peritali presso gli immobili pignorati;*

nella qual data non ho potuto effettuare l'accesso all'immobile vista la non presenza  
dell'esecutato il quale non aveva provveduto al ritiro della raccomandata in quanto trasferito;

a seguito di indagini per la ricerca del nuovo domicilio dell'esecutato per l'invio di nuova  
raccomandata, è emerso che lo stesso esecutato \* è deceduto a \* (AR) in data 14/05/2012,  
pertanto

ho provveduto alla comunicazione di nuova data per l'inizio delle operazioni peritali,  
inviata agli eredi dell'esecutato, con lettera

raccomandata n. 14616721560-3 del 08/07/2013 ad un erede dell'esecutato tale \*, via Trento 15  
– \*,

raccomandata n. 14616721551-2 stessa data all'altro erede dell'esecutato tale \*, via don Minzoni  
15 – \*,

raccomandata n. 14616721549-9 stessa data al creditore procedente Carotti Fabrizio co. Avv.  
Saverio Giangrandi di Firenze,

ho notificato *che alle ore 10.00 del giorno 23/07/2013 avrei dato inizio alle operazioni  
peritali presso gli immobili pignorati;*

nel qual giorno, ho potuto effettuare gli accertamenti necessari con accesso, rilievo in sito  
e servizio fotografico.

In data 25/07/2013 il legale del creditore procedente deposita alla Cancelleria del Tribunale di Firenze istanza di sospensione delle operazioni peritali fino all'udienza del 26/11/2013, accolta dal G.E. in data 30/07/2013;

in data 17/10/2013, vista l'assenza del C.T.U. nominato, l'udienza viene posticipata al 16/01/2014;

in data 16/01/2014 i legali delle parti chiedono al G.E. di proseguire con le operazioni peritali, il quale accoglie l'istanza fissando la data per la nuova udienza al giorno 03/04/2014, successivamente posticipato al 16/10/2014.

**LOTTO 1**

**1. Identificazione del bene**

Quanto oggetto della presente perizia è ubicato in Comune di \*, in via Don Minzoni 9, ubicazione raggiungibile con il seguente percorso:

uscita \* della Autostrada A1;

percorrere via Generale Dalla Chiesa fino al semaforo, girare a destra verso SS67 Aretina e percorrerla per circa 10 Km;

alla rotonda seconda uscita verso Variante Tosco Romagnola, percorrerla per circa 8 Km fino all'abitato di \*, svoltare a sinistra in via Don Minzoni. E proseguire fino al civico 15.

confini: via don Minzoni, [REDACTED], vano scale condominiale, salvo se altri migliori o più recenti confini, quanto all'abitazione;

corridoio condominiale, [REDACTED] i, [REDACTED] salvo se altri migliori o più recenti confini, quanto alla rimessa;

dati catastali: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Comune di \*,  
Catasto Fabbricati

- Foglio 19, Particella 724, Sub 13, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 735,95, indirizzo via DON MINZONI piano S1-4, dati derivanti da Variazione del 17/06/2014 n. 32758.1/2014 in atti dal 17/06/2014 (protocollo FI0099458), DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, quanto all'abitazione;
- Foglio 19, Particella 724, Sub 28, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 58,88, indirizzo via DON MINZONI piano S1, dati derivanti da Variazione del 01/01/1992, VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, quanto alla rimessa.

Quanto descritto e rappresentato nell'atto di pignoramento NON CORRISPONDE ai dati catastali sopra riportati, in quanto a seguito di rilevate difformità planimetriche il sottoscritto ha presentato Denuncia di Variazione catastale; pertanto le unità immobiliari sopra indicate derivano da quelle indicate nell'atto di pignoramento, come rilevabile dalle visure storiche allegate.

(vedasi allegato 1: – estratto satellitare tratta da Google Earth – estratto di mappa - visure storiche e planimetrie catastali)

**2. Estremi atto di pignoramento**

L'atto di pignoramento riguardante l'immobile in oggetto, risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare), Registro Generale n. 45051 - Registro Particolare n. 30047 del 23/10/2008, relativo ad atto giudiziario del 24/09/2008 Numero di repertorio 21014/2008, Uff. Giudiziario di Firenze, atto esecutivo o cautelare (ordinanza di sequestro conservativo), richiesto da Avv. Francesca Gatti, relativo agli immobili di cui sopra per il diritto di proprietà e per la quota di 1/4, a favore di [REDACTED], contro \*, con relativa annotazione R.G. 12274, R.P. 1626 del 19/04/2012 per SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA.

(vedasi allegato 2: – Nota di trascrizione atto di pignoramento)

**3. Estremi atto di provenienza**

L'atto di provenienza riguardante l'immobile in oggetto, risulta Denuncia di Successione presentata in data 01/07/1997, vol. 3.334 in morte della Signora \*, e NON ANCORA TRASCRITTA.

**4. Descrizione del bene**

L'immobile è ubicato nel Comune di \*, città avente circa 7.000 abitanti, sita nella Valdisieve sulla riva sinistra del fiume Sieve, lungo la Strada Statale 67 Tosco-Romagnola, circa a metà strada tra \* e \*. Famoso centro di produzione vinicola: è ubicato infatti al centro della sottozona di produzione del vino Chianti chiamata appunto \* e delle DOC Pomino.

Il Comune confina con: \*, \*, \* e \* nella provincia di Firenze oltre a \* e \* nella provincia di Arezzo; dista circa 8 Km da \* e 27 Km da \*.

La zona in cui trovasi l’immobile in oggetto ha **carattere esclusivamente residenziale**, con presenza di

- attività commerciali (sia al dettaglio che per la grande distribuzione) e
- servizi, sia pubblici (quali giardini, scuole, ecc.), che privati (quali banche, studi medici, ecc.) oltre servizi di trasporto pubblico;

non riscontrasi pertanto presenza di emissioni e/o fonti inquinanti di alcun genere, se non per quanto derivante dal traffico cittadino;

**l’aspetto urbanistico/architettonico dell’agglomerato urbano** in cui è inserito il fabbricato è da considerare di buon pregio, sia per la qualità degli insediamenti realizzati e/o trasformati, sia per il contesto ambientale.

Più esattamente trattasi di edificio condominiale, sulla sinistra percorrendo detta via Don Minzoni verso via XXV Aprile, di conformazione planimetrica poligonale, irregolare, elevantesi di cinque piani fuori terra oltre piano interrato, costituito da: ingresso/androne a piano terra con vano scale ed ascensore per l’accesso ai vari piani in cui trovasi gli appartamenti;

l’immobile, di non recente costruzione presenta: struttura portante intelaiata costituita di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato (c.c.a.) e tamponature in muratura di laterizio intonacata sulle due facce, con porzioni in ‘laterizio faccia-vista’ tetto piano (tipo lastrico solare), con gronda piana in aggetto, canale e calate in lamiera di rame, balconi con parapetti in c.c.a. gettato in opera e tinteggiati, rifiniti in sommità con lamiera di rame, infissi per vetrate in legno con sistema di oscuramento esterno costituito avvolgibili rotolanti in pvc, porta di ingresso condominiale in alluminio anodizzato e vetro, portoncino caposala di ingresso all’appartamento del tipo blindato con struttura in acciaio e pannellature in legno (liscia all’interno e scorniciata all’esterno), dotata di serratura di sicurezza di tipo blindata/antiintrusione, il tutto in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità oggetto della presente trova accesso dal detto androne condominiale, contraddistinto dal civico 15 di via don Minzoni e precisamente è l'appartamento al piano quarto (quinto ed ultimo fuori terra), costituito da:

disimpegno di ingresso, soggiorno con balcone, cucina/pranzo (dotata di caminetto) con ripostiglio oltre a balcone attestante sulla via Don Minzoni, disimpegno notte, due servizi igienici e tre camere;

oltre a quanto sopra fanno parte dell'unità abitativa:

un ripostiglio/cantina e l'autorimessa al piano interrato.

Quanto alle **finiture ed impiantistica** abbiamo:

pavimentazioni - abitazione: grès porcellanato, balconi: piastrelle di grès rosso antigelivo 7.5x15 - rimessa: piastrelle di monocottura ceramica; cantina: battuto di cemento;

rivestimenti - pareti dei servizi igienici e cucina/angolo cottura con piastrelle in bicottura ceramica;

porte interne in legno tamburato e pannellatura liscia anch'essa in legno color noce, - rimessa e cantina: porte in lamiera grecata zincata su struttura in lamiera di acciaio;

infissi per finestre/porte finestre in legno 'pino di Svezia' al naturale trasparente, dotate di vetrocamera, con sistema di oscuramento esterno mediante avvolgibili in pvc rotolanti, aventi davanzali e soglie a terra, parte in pietra (peperino) e parte in laterizio (faccia vista);

per gli impianti, il tutto entro traccia, abbiamo:

idrico, approvvigionato al pubblico acquedotto, con adduzione di acqua fredda e calda (produzione dalla caldaia per il riscaldamento) ai servizi igienici ed alla cucina,

termico, con impianto a gas di rete, con caldaia murale a circolazione di acqua calda, con radiatori in alluminio per tutti i locali;

sanitario, con servizi sanitari in porcellana nei bagni, uno dei quali dotato di: doccia con box, vasca, vaso a cacciata con cassetta incassata, bidet, lavabo, il tutto con rubinetteria mix;

elettrico, per varie prese e punti luce negli ambienti, realizzato con frutti in resina e placche in metallo, il tutto dotato di quadretto con dispositivi di protezione quali magnetotermici e differenziali (per il quale comunque la proprietà non ha potuto fornire la relativa 'certificazione di conformità').

Per il sopra detto stato di fatto,  
così come rilevato e documentato dagli scatti fotografici, ritengo qualificare **lo stato di consistenza oltre che di manutenzione e conservazione buono**, non rilevandosi significativi fenomeni né di umidità né di condensa;

quanto alla **consistenza**, assunta quelle ‘convenzionali’, da norme UNI ISO 9836 e UNI 10750 e così come da usi e consuetudini locali, è **valutabile in 158 metri quadrati commerciali** derivanti dalla tabella sottostante.

(vedasi allegato 3: Documentazione fotografica)

DESTINAZIONE	SUP. REALE	RAPPORTO	SUP. COMMERCIALE
abitativo	mq. 138,28	100 %	mq. 138,28
GARAGE	mq. 20,14	75 %	mq. 15,11
CANTINA	mq. 5,86	75 %	mq. 4,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			<b>158,00 mq. (arrotondato)</b>

#### 5. Stato di possesso

L’immobile in oggetto, alla data del sopralluogo (23/07/2013), risultava occupato da \*, ovvero uno degli eredi del deceduto esecutato \*, così come risulta dal Certificato di Residenza rilasciato dall’Ufficiale d’Anagrafe del Comune di Rufina in data 16/06/2014.

(vedasi allegato 4: – Certificato di Residenza)

#### 6. Formalità che resteranno a carico dell’acquirente

Dalle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 8 luglio 2013, sul conto dell’esecutato **NON RISULTANO formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente** (domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; debiti per spese condominiali, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all’edificabilità o diritti di prelazione; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale; altri pesi o limitazioni d’uso).

**7. Formalità che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 8 luglio 2013, sul conto dell'esecutato risultano le seguenti formalità, che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura:

**1) TRASCRIZIONE CONTRO** del 23/10/2008

Registro Particolare 30047 – Registro Generale 45051

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE SEZ. DIST. PONTASSIEVE Repertorio 21014/2008 del 24/09/2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Immobili siti in \*

A favore [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, con relativa annotazione di cui al punto successivo.

**2) TRASCRIZIONE CONTRO** del 19/04/2012

Registro Particolare 1626 – Registro Generale 12274

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE SEZ. DIST. PONTASSIEVE Repertorio 414/2012 del 10/02/2012

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA

Immobili siti in \*

A favore [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

(vedasi allegato 5: – Note di Iscrizione/Trascrizione)

**8. Regolarità edilizia ed urbanistica**

Dalle visure effettuate all'Ufficio Edilizia del Comune di \* in data 14/03/2014 è risultato quanto segue:

- La costruzione dell'edificio oggetto della presente, è stata realizzata in forza alla Concessione n. 749/750 del 14/04/1980 e successive - Variante 749/750/A del 26/11/1980, Variante 749/750/C del 19/04/1988 ed infine Variante 749/750/D del 10/01/1983; successivamente a tali date per l'immobile in oggetto non sono stati depositati e/o rilasciati altri titoli abilitativi.

- In data 10/06/1982 la società costruttrice dell'immobile ha presentato al Comune di \* domanda di Abitabilità, registrata al prot. 5738; Abitabilità mai rilasciata dallo stesso Comune a seguito di parere contrario da parte dei Vigili del Fuoco in data 06/01/1983.

Conseguentemente al sopralluogo, effettuato anche per la verifica del suo stato di fatto rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, risultano rilevabili difformità ovvero lo spostamento di alcune tramezzature interne, oltre a modifiche dei balconi, e modifica alla sagoma del fabbricato.

Essendo tali modifiche a partizioni interne e di sagoma, INCIDENTI sui parametri urbanistici (superficie e volume), IN DIMINUZIONE RISPETTO AL PROGETTO ORIGINARIO, e quindi NON COSTITUENTE ‘variazioni essenziali’ ex. art.133 L.R. 1/2005,

raffrontate le rilevate difformità con le vigenti norme urbanistiche ed edilizie per ricondurre l'immobile nella piena conformità urbanistico-edilizia,

si rende necessario il deposito di Accertamento di Conformità ex. art. 140 L.R. 1/2005,  
*(...l'attestazione di conformità rilasciata dal comune in Sanatoria quando l'intervento realizzato è conforme agli strumenti urbanistici generali ... vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera, che al momento della presentazione della domanda ... subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, ... in misura non inferiore a euro 516,00 ...).*

(vedasi allegato 6: – Titoli Abilitativi)

#### 9. Valore

##### a) valore di mercato

Per determinare il valore di mercato dell'immobile, per le motivazioni di cui in appresso, si definisce di procedere alla stima del *valore di mercato* con il metodo di stima sintetica ovvero il “criterio del più probabile valore di mercato”, basato sulla comparazione dei valori correnti di mercato di beni simili a quelli in oggetto, che gli attuali orientamenti tecnici, ammettono nel più assoluto rigore, stante l'attuale situazione del mercato immobiliare e l'inapplicabilità di altri metodi di stima basati sulla capitalizzazione dei redditi, che condurrebbero a valori sicuramente non veritieri.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima: - sintetico ed - analitico, ritenendosi però quest'ultimo, che si basa: - sulla capitalizzazione dei redditi - sullo sconto

all'attualità al reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre quel bene qualora venga immesso nel libero mercato (e quindi in locazione), non attendibile e quindi non utilizzabile in quanto, i dati disponibili per canoni di locazione, sono generalmente scarsi e poco attendibili.

Pertanto, in considerazione di ciò, si è adottato il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accettare i valori di mercato di unità immobiliari analoghe, presso costruttori, agenzie immobiliari operanti in zona oltre che su quotidiani e/o periodici specializzati nel settore.

Ai fini della valutazione del bene, come già precisato, si effettua una stima sintetico-comparativa, tenendo conto di alcuni fattori primari per una equa valutazione, riferita ad immobili similari, ubicati in zone analoghe, tra i quali:

*Ubicazione e contesto – Anno di costruzione - Livello di piano - Esposizione – Panoramicità – Anno di costruzione – Disponibilità – Superficie – Funzionalità planimetrica – Dotazione impiantistica – Dotazione di servizi – Luminosità – Stato di manutenzione – Dotazione di spazi a verde,*

**fattori naturalmente rapportati allo stato in cui trovasi l'immobile e sopra descritti.**

Le indagini di mercato espletate presso le fonti sopra elencate,

- per unità similari a quella in oggetto
  - per i fattori suddetti e,
  - per lo standard della *normalità* riportate *nello specifico di cui trattasi*,
- hanno portato ad indicare un valore di mercato che oscilla tra un minimo di € 1.500,00 (millecinquecento/00) ad un massimo di € 1.600,00 (millesicento/00) al mq, pertanto:
- in considerazione di una superficie lorda (commerciale – *vedi tabella di calcolo*) di mq. 158,

avremo un **valore dell'immobile** con un range tra € 237.000,00 ed € 252.800,00,  
**da mediarsi in € 244.900,00.**

Da tale valore mediato vanno decurtate

gli onorari tecnici e la sanzione amministrativa per il rilascio dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria, quantificabile in circa € 2.500,00 (diritti di segreteria, sanzione e onorari),  
pertanto il **valore di stima dell'immobile sarà di € 242.400,00.**

In merito a tale valutazione, ritengo che questa rappresenti il valore corrispondente all'attuale situazione del mercato immobiliare, avendo come detto tenuto conto, sia dei suoi valori e caratteri intrinseci ed estrinseci, sia dell'offerta e della domanda nell'attuale situazione del mercato immobiliare, sia di notizie di transazioni similari in tempi recenti; tutto ciò esposto ed enunciato, per ribadire che

**IL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, PUO' ESSERE QUANTIFICATO IN  
€ 242.400,00 (DUECENTOQUARANTADUEMPLA QUATTROCENTO/00),**

mediato tra il suo valore minimo e massimo.

b) prezzo a base d'asta

Dovendo tener conto che, in una trattativa tra soggetti privati, l'acquirente può:

- ottenere ad esempio tempi di pagamento più dilatati nel tempo oltre che condizioni di pagamento decisamente più personalizzabili, rispetto a quelli che sono stabiliti in regime di '*vendita all'asta*'
- qualsiasi altro atto, inteso come azioni proprie della trattativa e compravendita immobiliare (esempio possibilità di visite all'immobile, incertezza sia sulla libera disponibilità che sullo stato in cui prenderà possesso dell'immobile), risulta senz'altro più 'a misura' per l'acquirente
- tenuto conto inoltre della quota di pignoramento pari ad 1/4 che sicuramente ne limiterà la potenzialità commerciale;

tenuto conto di quanto sopra, il prezzo a base d'asta può essere suscettibile di un ribasso rispetto al valore di mercato, da quantificarsi nella percentuale del 20% (venti per cento), derivandone pertanto che

**"il prezzo medio a base d'asta" è quantificabile in € 193.920,00.**

c) valore di mercato della/e quota/e pignorata/e

Considerato che la quota pignorata al soggetto esegutato è pari a 1/4, il valore di mercato della quota pignorata sarà pari a € 242.400,00 x 1/4 = **€ 60.600,00**

d) prezzo a base d'asta della/e quota/e pignorata/e

Considerato che la quota pignorata al soggetto esegutato è pari a 1/4, il prezzo a base d'asta della quota pignorata sarà pari a € 193.920,00 x 1/4 = **€ 48.480,00**

e) divisibilità in base alla/e quota/e pignorata/e

Per le sue peculiarità l'unità immobiliare non è divisibile in base alla quota pignorata.

**9bis. Regime impositivo della vendita**

Trattandosi il soggetto esecutato e suoi eredi di persone fisiche, il regime impositivo della vendita, sarà quello soggetto ad Imposta di Registro.

**10. Documentazione energetica**

Non è stato possibile acquisire la documentazione energetica prevista dall'art.6 DLgs 192/05, come modificato dal DLgs 311/06 e dal D.L. 63/2013 in quanto l'unità immobiliare ne risultava priva,

pertanto il sottoscritto C.T.U.,

in possesso dei requisiti di legge per la redazione di "Attestato di Prestazione Energetica" (A.P.E.),

inserito nell'elenco della Cancelleria del Tribunale di Firenze,

ha redatto **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**, emesso in data **12/06/2014** – codice certificato **9/2014**, depositato al Comune di \* in pari data e registrato al protocollo n. 7345, nel quale l'immobile in oggetto viene inserito nella **classe energetica "G"**.

(vedasi allegato 7: – Documentazione Energetica)

LOTTO 2

**1. Identificazione del bene**

Quanto oggetto della presente perizia è ubicato in Comune di \*, località \*, in via Forlivese 31, ubicazione raggiungibile con il seguente percorso:

uscita FIRENZE SUD della Autostrada A1;

percorrere via Generale Dalla Chiesa fino al semaforo, girare a destra verso SS67 Aretina e percorrerla per circa 10 Km;

alla rotonda seconda uscita verso Variante Tosco Romagnola, percorrerla per circa 10 Km fino al superamento dell'abitato di \*, alla rotonda prendere la seconda uscita, continuando sulla Tosco Romagnola per circa 5 km. Fino ad entrare nell'abitato della frazione \*.

confini: via Forlivese, [REDACTED], salvo se altri migliori o più recenti confini.

dati catastali: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Comune di \*, Catasto Fabbricati

- Foglio 2, Particella 1, Sub 503, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 199,87, indirizzo località CONTEA 96 piano T-1-2, dati derivanti da Variazione del 18/06/2014 n. 33142.1/2014 in atti dal 18/06/2014 (protocollo FI0100480), FUSIONE;

**Quanto descritto e rappresentato nell'atto di pignoramento NON CORRISPONDE ai dati catastali sopra riportati, in quanto a seguito di mancanza di planimetria catastale il sottoscritto ha presentato Denuncia di Variazione; pertanto le unità immobiliari sopra indicate derivano da quelle indicate nell'atto di pignoramento, come rilevabile da visure storiche allegate.**

(vedasi allegato 8: – estratto vista satellitare tratta da Google Earth – estratto di mappa - visure storiche e planimetrie catastali)

**2. Estremi atto di pignoramento**

L'atto di pignoramento riguardante l'immobile in oggetto, risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare), Registro Generale n. 45051 - Registro Particolare n. 30047 del 23/10/2008, relativo ad atto giudiziario del 24/09/2008 Numero di repertorio 21014/2008, Uff. Giudiziario di Firenze, atto esecutivo o cautelare (ordinanza di sequestro conservativo), richiesto da Avv. Francesca Gatti, relativo agli immobili di cui sopra per il diritto di proprietà e per la quota di 1/4, a favore di [REDACTED], contro \*, con relativa annotazione R.G. 12274, R.P. 1626 del 19/04/2012 per SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA.

(vedasi allegato 2: – Nota di trascrizione atto di pignoramento)

**3. Estremi atto di provenienza**

L'atto di provenienza riguardante l'immobile in oggetto, risulta Denuncia di Successione presentata in data 01/07/1997, vol. 3.334 in morte della Signora \*, e NON ANCORA TRASCRITTA.

**4. Descrizione del bene**

L'immobile è anch'esso ubicato nel Comune di \*, nella località \* lungo la SS 67, che all'interno dell'abitato di \* prende il nome di via Forlivese.

La **zona** in cui trovasi l'immobile in oggetto ha **carattere esclusivamente residenziale**, con scarsa presenza di attività commerciali e servizi;

non riscontrasi pertanto presenza di emissioni e/o fonti inquinanti di alcun genere, se non per quanto derivante dal traffico cittadino;

**l'aspetto urbanistico/architettonico dell'agglomerato urbano** in cui è inserito il fabbricato è da considerare di normale pregio, sia per la qualità degli insediamenti realizzati e/o trasformati, sia per il contesto ambientale.

Più esattamente trattasi

di edificio di tipologia terratetto, libero su due lati,  
facente parte di una più ampia serie di fabbricati contigui, sulla sinistra percorrendo detta via Forlivese verso Dicomano,

di conformazione planimetrica poligonale, regolare, elevantesi di tre piani fuori terra;

l'immobile, di vecchia costruzione, presenta:

struttura portante in muratura ordinaria,  
tetto a falde inclinate, con gronda in aggetto, in legno, anch'essa inclinata

canale e calate in lamiera di rame,

balcone e scala esterna con parapetti in acciaio verniciato,

infissi per vetrate in legno con sistema di oscuramento esterno costituito persiane anch'esse in legno,

porta di ingresso (quella ubicata al piano primo) in alluminio anodizzato e vetro,

sportello di ingresso (quello posto a piano terra) in acciaio verniciato e vetro,

il tutto in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

L'**unità oggetto della presente** trova accesso: - a piano terra, sulla via Forlivese, da ingresso/locale di sgombero, oltre che: - a piano primo, cui si arriva da scala esterna, su traversa della detta via Forlivese, con disimpegno scala (interna), soggiorno, cucina/pranzo a piano primo oltre: camera e servizio igienico a piano secondo, collegato il tutto tramite scala interna.

Quanto alle **finiture ed impiantistica** abbiamo:

pavimentazioni monocottura ceramica in tutta l'abitazione, grès rosso nel balcone, assito in listelli di legno, nei locali di sgombero a piano terra;

rivestimenti - pareti dei servizi igienici e angolo cottura con piastrelle in monocottura ceramica, scale: - esterna con rivestimento in pietra serena, - interna con pedata, alzata e rampante rivestite in lastre di trani levogato;

porte interne in legno tamburato e pannellatura liscia anch'essa in legno;

infissi per finestre, in legno con vetro stampato, con sistema di oscuramento esterno costituito

da persiane in legno;

per gli impianti, il tutto entro traccia, oltre piccole porzioni “a vista” abbiamo:

idrico, approvvigionato al pubblico acquedotto, con adduzione di acqua fredda e calda (dal riscaldamento) ai servizi igienici ed alla cucina,

termico, con impianto a gas di rete, con caldaia murale a circolazione di acqua calda, con radiatori in alluminio per tutti i locali;

sanitario, con servizi sanitari in vitreous-china, costituito da vasca, vaso a cacciata con cassetta incassata, bidet, lavabo, il tutto con rubinetteria tre fori;

elettrico, per varie prese e punti luce negli ambienti, realizzato con frutti in resina e placche in metallo, dotato di quadretto con dispositivi di protezione quali magnetotermici e differenziali di vecchissima data (per il quale ovviamente la proprietà non ha potuto fornire la relativa ‘certificazione di conformità’).

Per il sopra detto stato di fatto,

così come rilevato e documentato dagli scatti fotografici, ritengo qualificare lo stato di **consistenza oltre che di manutenzione e conservazione mediocre, non rilevandosi comunque significativi fenomeni né di umidità né di condensa**;

quanto alla **consistenza**, assunta quelle ‘convenzionali’, da norme UNI ISO 9836 e UNI 10750 e così come da usi e consuetudini locali, è **valutabile in 60 metri quadrati commerciali** derivanti dalla tabella sottostante.

(vedasi allegato 9: Documentazione fotografica)

DESTINAZIONE	SUP. REALE	RAPPORTO	SUP. COMMERCIALE
ABITATIVO	mq. 60,28	100 %	mq. 60,28
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>60,00 mq. (arrotondato)</b>

#### 5. Stato di possesso

L’immobile in oggetto, alla data del sopralluogo (23/07/2013), risultava occupato da \*, ovvero uno degli eredi del deceduto esecutato \*, senza giusto titolo.

**6. Formalità che resteranno a carico dell'acquirente**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 8 luglio 2013, sul conto dell'esecutato **NON RISULTANO formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente** (domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; debiti per spese condominiali, atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale; altri pesi o limitazioni d'uso).

**7. Formalità che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 8 luglio 2013, sul conto dell'esecutato **risultano le seguenti formalità, che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura:**

**1) TRASCRIZIONE CONTRO del 23/10/2008**

Registro Particolare 30047 – Registro Generale 45051

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE SEZ. DIST. PONTASSIEVE Repertorio 21014/2008 del 24/09/2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Immobili siti in \*

A favore [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, con relativa annotazione di cui al punto successivo.

**2) TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012**

Registro Particolare 1626 – Registro Generale 12274

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE SEZ. DIST. PONTASSIEVE Repertorio 414/2012 del 10/02/2012

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA

Immobili siti in \*

A favore [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

(vedasi allegato 5: – Note di Iscrizione/Trascrizione)

### 8. Regolarità edilizia ed urbanistica

Dalle visure effettuate all’Ufficio Edilizia del Comune di \* in data 14/03/2014 è risultato quanto segue:

- La **costruzione dell’edificio** oggetto della presente, è stata realizzata in data antecedente al 1° settembre 1967; successivamente a tali date per l’immobile in oggetto sono stati depositati e/o rilasciati altri titoli abilitativi;
- **Concessione** n. 741 del 14/07/1979, per esecuzione di piccole modifiche interne;
- **Concessione** n. 829 del 14/06/1980, per esecuzione di modifiche interne;
- **Concessione** n. 2 del 21/01/1989, per costruzione di tettoia esterna.

Conseguentemente al sopralluogo, effettuato anche per la verifica del suo stato di fatto rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, non risultano rilevabili difformità con le planimetrie indicate ai titoli abilitativi rilasciati.

(vedasi allegato 10: – Titoli Abilitativi)

### 9. Valore

#### a) valore di mercato

Per determinare il valore di mercato dell’immobile, per le motivazioni di cui in appresso, si definisce di procedere alla stima del *valore di mercato* con il metodo di stima sintetica ovvero il “criterio del più probabile valore di mercato”, basato sulla comparazione dei valori correnti di mercato di beni similari a quelli in oggetto, che gli attuali orientamenti tecnici, ammettono nel più assoluto rigore, stante l’attuale situazione del mercato immobiliare e l’inapplicabilità di altri metodi di stima basati sulla capitalizzazione dei redditi, che condurrebbero a valori sicuramente non veritieri.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima: - sintetico ed - analitico, ritenendosi però quest’ultimo, che si basa: - sulla capitalizzazione dei redditi - sullo sconto all’attualità al reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre quel bene qualora venga immesso nel libero mercato (e quindi in locazione), non attendibile e quindi non utilizzabile in quanto, i dati disponibili per canoni di locazione, sono generalmente scarsi e poco attendibili.

Pertanto, in considerazione di ciò, si è adottato il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accettare i valori di mercato di unità immobiliari analoghe, presso costruttori, agenzie immobiliari operanti in zona oltre che su quotidiani e/o periodici specializzati nel settore.

Ai fini della valutazione del bene, come già precisato, si effettua una stima sintetico-comparativa, tenendo conto di alcuni fattori primari per una equa valutazione, riferita ad immobili similari, ubicati in zone analoghe, tra i quali:

*Ubicazione e contesto – Anno di costruzione - Livello di piano - Esposizione – Panoramicità – Anno di costruzione – Disponibilità – Superficie – Funzionalità planimetrica – Dotazione impiantistica – Dotazione di servizi – Luminosità – Stato di manutenzione – Dotazione di spazi a verde,*

**fattori naturalmente rapportati allo stato in cui trovasi l'immobile e sopra descritti.**

Le indagini di mercato espletate presso le fonti sopra elencate,

- per unità similari a quella in oggetto
- per i fattori suddetti e,
- per lo standard della *normalità* riportate *nello specifico di cui trattasi*,

hanno portato ad indicare un valore di mercato che oscilla tra un minimo di € 1.150,00 (millecentocinquanta/00) ad un massimo di € 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00) al mq, pertanto:

- in considerazione di una superficie linda (commerciale – vedi tabella di calcolo) di mq. 60,

avremo un **valore dell'immobile** con un range tra € 69.000,00 ed € 75.000,00,

**da mediarsi in € 72.000,00.**

In merito a tale valutazione, ritengo che questa rappresenti il valore corrispondente all'attuale situazione del mercato immobiliare, avendo come detto tenuto conto, sia dei suoi valori e caratteri intrinseci ed estrinseci, sia dell'offerta e della domanda nell'attuale situazione del mercato immobiliare, sia di notizie di transazioni similari in tempi recenti; tutto ciò esposto ed enunciato, per ribadire che

**IL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, PUO' ESSERE QUANTIFICATO IN  
€ 72.000,00 (SETTANTADUEMILA/00),**  
mediato tra il suo valore minimo e massimo.

b) prezzo a base d'asta

Dovendo tener conto che, in una trattativa tra soggetti privati, l'acquirente può:

- ottenere ad esempio tempi di pagamento più dilatati nel tempo oltre che condizioni di pagamento decisamente più personalizzabili, rispetto a quelli che sono stabiliti in regime di '*vendita all'asta*'
- qualsiasi altro atto, inteso come azioni proprie della trattativa e compravendita immobiliare (esempio possibilità di visite all'immobile, incertezza sia sulla libera disponibilità che sullo stato in cui prenderà possesso dell'immobile), risulta senz'altro più 'a misura' per l'acquirente
- tenuto conto inoltre della quota di pignoramento pari ad 1/4 che sicuramente ne limiterà la potenzialità commerciale;

tenuto conto di quanto sopra, il prezzo a base d'asta può essere suscettibile di un ribasso rispetto al valore di mercato, da quantificarsi nella percentuale del 20% (venti per cento), derivandone pertanto che

**"il prezzo medio a base d'asta" è quantificabile in € 57.600,00.**

c) valore di mercato della/e quota/e pignorata/e

Considerato che la quota pignorata al soggetto esegutato è pari a 1/4, il valore di mercato della quota pignorata sarà pari a € 72.000,00 x 1/4 = **€ 18.000,00**

d) prezzo a base d'asta della/e quota/e pignorata/e

Considerato che la quota pignorata al soggetto esegutato è pari a 1/4, il prezzo a base d'asta della quota pignorata sarà pari a € 57.600,00 x 1/4 = **€ 14.400,00**

e) divisibilità in base alla/e quota/e pignorata/e

Per le sue peculiarità l'unità immobiliare non è divisibile in base alla quota pignorata.

**9bis. Regime impositivo della vendita**

Trattandosi il soggetto esecutato e suoi eredi di persone fisiche, il regime impositivo della vendita, sarà quello soggetto ad Imposta di Registro.

**10. Documentazione energetica**

Non è stato possibile acquisire la documentazione energetica prevista dall'art.6 DLgs 192/05, come modificato dal DLgs 311/06 e dal D.L. 63/2013 in quanto l'unità immobiliare ne risultava priva,

pertanto il sottoscritto C.T.U.,  
in possesso dei requisiti di legge per la redazione di "Attestato di Prestazione Energetica" (A.P.E.),  
inserito nell'elenco della Cancelleria del Tribunale di Firenze,  
ha redatto **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**, emesso in data **12/06/2014** – codice certificato **10/2014**, depositato al Comune di \* in data 13/06/2014 e registrato al protocollo n. 7421, nel quale l'immobile in oggetto viene inserito nella **classe energetica "G"**.

(vedasi allegato 11: – Documentazione Energetica)

**11. Riepilogo**

Procedendosi alla valutazione e stima in più lotti, in appresso si riportano i dati significativi da esporre per quanto di cui alla presente:

**LOTTO 1**

Comune di \* via DON MINZONI n. 15

Proprietà per 1/4 di

Immobile ad uso civile abitazione

Superficie complessiva Commerciale lorda mq. 158

Libero

**Valore della quota pignorata € 48.500,00 arrotondato**

**LOTTO 2**

Comune di \*, località \* via FORLIVESE n. 31

Proprietà per 1/4 di

Immobile ad uso civile abitazione

Superficie complessiva Commerciale lorda mq. 60

Libero

**Valore della quota pignorata € 14.400,00 arrotondato**

Per quanto sopra descritto e dimostrato, ritengo di aver risposto esaurientemente al quesito posto dal Giudice '**valutazione del bene immobile**' e pertanto ritengo svolto e concluso l'incarico affidatomi.

Rimanendo a Sua disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Fucecchio, 24 giugno 2014

Il C.T.U.

geometra Maurizio Guerrieri

La presente relazione si compone di n. 24 (ventiquattro) pagine tutte controfirmate con sigla e timbro professionale, oltre agli allegati:

LOTTO 1

Allegato 1: – Estratto vista satellitare tratta da Google Earth - Estratto di mappa - Visure e Planimetrie catastali;

Allegato 2: – Elenco formalità e nota per trascrizione Atto di Pignoramento;

Allegato 3: – Documentazione fotografica n. 12 scatti;

Allegato 4: – Certificato di residenza;

Allegato 5: – Visure presso Pubblicità Immobiliare - Note di trascrizione e iscrizione;

Allegato 6: – Titoli Abilitativi;

Allegato 7: – Documentazione energetica;

LOTTO 2

Allegato 8: – Estratto vista satellitare tratta da Google Earth - Estratto di mappa - Visure e Planimetrie catastali;

Allegato 9: – Documentazione fotografica n. 8 scatti;

Allegato 10: – Titoli Abilitativi;

Allegato 11: – Documentazione energetica;

Allegato 12: – Avvisi di ricevimento delle raccomandate (inizio operazioni peritali).

Fucecchio, 24 giugno 2014

Il C.T.U.

geometra Maurizio Guerrieri