ARKITHON ASSOCIATI
Arch. Alessandro E. La Sorte - Arch. Gianluca Valleggi
Piazza Don Valiani, 10 - 50050 Limite sull'Arno (FIRENZE)
Tel. 0571 577745 Fax 0571 544320 eMail: info@arkithon.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. R.G. 287/2012

Giudice Esecutore: Dott. Domenico Ammirati

C.T.U.: Arch. Gianluca Valleggi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del giorno 28 febbraio 2013 pronunciata presso il Tribunale di Firenze, il Giudice Dott. Domenico Ammirati nominava il sottoscritto Arch. Gianluca Valleggi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 7451, quale Consulente Tecnico di Ufficio, invitandolo a comparire all'udienza del 26 marzo 2013 per il conferimento dell'incarico.

Alla data stabilita il sottoscritto si presentava davanti al Giudice Esecutore e prestava il giuramento di rito acquisendo i fascicoli del caso.

Riceveva il seguente quesito:

"Provveda il C.T.U a quanto necessario per la vendita giudiziale dei beni pignorati fornendo i seguenti elementi 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; ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali; sottoscrivendole anche surrogandosi alla proprietà, anche nel caso di comproprietà;
   - riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);
   - indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
2. a fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i;
3. provveda a riferire 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

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a358297fd360439b

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;

4. A verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
   - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
   - Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att. c.civ.
   - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione
   - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
   - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione
5. A verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.
6. A 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 .

   Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

   Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
7. Ad indicare il **valore** dell'immobile nel suo stato attuale (libero/occupato: se occupato dall'esecutato, è da ritenersi libero) indicando
   a) il valore di mercato
   b) il prezzo a base d'asta
8. Ad indicare, in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

a) il valore come al punto 7. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a3582297fd360439b

b) 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.

c) distinguere i valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati, onde evitare la tassazione dell'intera base imponibile con l'aliquota più elevata del 15%.

9. Ad indicare il **regime impositivo** della vendita

10. a provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d-lgs. 311/06, ad acquisire, ove esistente, la relativa **documentazione energetica** prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, detrarre, dal prezzo base asta, la somma di 3.000,00 euro, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica;

11. Ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti. "

- OOO –

Sommario

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO 1
1) Identificazione dei beni 4
Dati catastali 4
Estremi dell'atto di pignoramento 7
Accertamento della proprietà ed estremi degli atti di provenienza 8
2) Descrizione dei beni 9
3) Stato di possesso ed eventuali occupazioni 10
4) Elencazione delle formalità pregiudizievoli 11
5) Elencazione gravami di natura condominiale 12
6) Regolarità edilizia ed urbanistica 12
7) Valore dell'immobile 13
Metodologia estimativa 13
Consistenza dei beni immobiliari 14
Valore di mercato 16
Prezzo a base d'asta 16
Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima 16
8) Valore in caso di pignoramento di quota di bene indiviso 19
9) Regime impositivo della vendita 19
10) Documentazione energetica 19
11) Riepilogo 19
Elenco allegati: 20

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a3582297fd360439b

1) Identificazione dei beni

Dati catastali

I beni oggetto di stima sono costituiti da:

- Immobile per civile abitazione (villino) posto in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI), Strada di Vico, n. 13, censito presso il N.C.E.U. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 14, particella 16, subalterno 500**, piano T-1-2, Cat. A/7, classe 1, vani 15,5 con rendita catastale di euro 1.881,19 (come risulta da "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO" del 10 agosto 2007 n. 21354.1/2007 in atti da medesima data).
- Immobile per civile abitazione (abitazione in ex-fienile) posto in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI), Strada di Vico, n. 11, censito presso il N.C.E.U. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 14, particella 16, subalterno 504**, piano T-1, Cat. A/2, classe 3, vani 7 con rendita catastale di euro 524,20 (come risulta da "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO" del 21 maggio 2010 n. 13635.1/2010 in atti da medesima data).
- Locale deposito posto in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI), Strada di Vico, n. 11, censito presso il N.C.E.U. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 14, particella 16, subalterno 503**, piano T, Cat. C/2, classe 4, mq 6 con rendita catastale di euro 14,56 (come risulta da "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO" del 21 maggio 2010 n. 13635.1/2010 in atti da medesima data).
- Beni comuni non censibili siti in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI), Strada di Vico, n. 11 e 13 rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 14, particella 16, subalterni 5, 7, 501** (rispettivamente piscina, locali tecnici e resede)
- Terreno sito in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) rappresentato al N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 14 part. 31,** Seminativo, classe 4, ha 0 are 80 centiare 30, redd. dominicale euro 33,18, redd. agrario euro 14,52 (presente nell'impianto meccanografico del 1971)
- Terreno sito in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) rappresentato al N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 14 part. 34,** Semin. Arbor., classe 4, ha 2 are 61 centiare 30, redd. dominicale euro 107,96, redd. agrario euro 33,74 (presente nell'impianto meccanografico del 1971)
- Terreno sito in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) rappresentato al N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 14 part. 53,** Semin. Arbor., classe 3, ha 0 are 40 centiare 60, redd. dominicale euro 25,16, redd. agrario euro 8,39 (derivante da "FRAZIONAMENTO" del 1 dicembre 1999 n. 2748.1/1999 in atti da medesima data)

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a3582297fd3604 39b

- Terreno sito in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) rappresentato al N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 14 part. 55,** Semin. Arbor., classe 4, ha 0 are 19 centiare 80, redd. dominicale euro 8,18, redd. agrario euro 2,56 (derivante da "FRAZIONAMENTO" del 1 dicembre 1999 n. 2748.2/1999 in atti da medesima data)
- Terreno sito in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) rappresentato al N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 14 part. 57,** Semin. Arbor., classe 3, ha 0 are 02 centiare 50, redd. dominicale euro 1,55, redd. agrario euro 0,52 (derivante da "FRAZIONAMENTO" del 1 dicembre 1999 n. 2748.3/1999 in atti da medesima data)
- Terreno sito in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) rappresentato al N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 14 part. 59,** Seminativo, classe 4, ha 0 are 11 centiare 45, redd. dominicale euro 4,73, redd. agrario euro 2,07 (derivante da "FRAZIONAMENTO" del 1 dicembre 1999 n. 2748.4/1999 in atti da medesima data)
- Terreno sito in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) rappresentato al N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 14 part. 61,** Semin. Arbor., classe 3, ha 0 are 19 centiare 60, redd. dominicale euro 12,15, redd. agrario euro 4,05 (derivante da "FRAZIONAMENTO" del 1 dicembre 1999 n. 2748.5/1999 in atti da medesima data)
- Terreno sito in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) rappresentato al N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 14 part. 62,** Seminativo, classe 3, ha 1 are 59 centiare 67, redd. dominicale euro 98,96, redd. agrario euro 41,23 (derivante da "VARIAZIONE D'UFFICIO PER RETTIFICA SUPERFICI PARTICELLE TRA LORO INVERTITE" del 25 novembre 2010 n. 343473.1/2010 in atti dal 7 dicembre 2010)
- Terreno sito in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) rappresentato al N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 21 part. 4,** Bosco alto, classe 1, ha 0 are 13 centiare 20, redd. dominicale euro 3,75, redd. agrario euro 0,41 (derivante da "TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N 262", tabella di variazione del 2 aprile 2008 n. 8627.1/2007 in atti da medesima data)
- Terreno sito in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) rappresentato al N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 21 part. 49,** Bosco misto, classe 2, ha 3 are 38 centiare 60, redd. dominicale euro 22,73, redd. agrario euro 5,25 (derivante da "TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N 262", tabella di variazione del 2 aprile 2008 n. 8639.1/2007 in atti da medesima data)
- Terreno sito in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) rappresentato al N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 22 part. 45,** Seminativo, classe 4, ha 5 are 13

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a3582297fd360439b

centiare 70, redd. dominicale euro 212,24, redd. agrario euro 92,86 (derivante da "VARIAZIONE D'UFFICIO", del 28 maggio 1979 n. 1579 in atti dal 6 giugno 1979)

- Terreno sito in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) rappresentato al N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 22 part. 46,** Uliveto, classe 3, ha 0 are 50 centiare 60, redd. dominicale euro 9,15, redd. agrario euro 7,84 (derivante da "TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N 262", tabella di variazione del 2 aprile 2008 n. 8652.1/2007 in atti da medesima data)
- Terreno sito in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) rappresentato al N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 22 part. 47,** Bosco misto, classe 3, ha 10 are 13 centiare 80, redd. dominicale euro 31,42, redd. agrario euro 15,71 (derivante da "TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N 262", tabella di variazione del 2 aprile 2008 n. 8653.1/2007 in atti da medesima data)
- Terreno sito in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) rappresentato al N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 22 part. 72,** Uliveto Vigneto, classe 4, ha 0 are 41 centiare 10, redd. dominicale euro 4,25, redd. agrario euro 3,18 (derivante da "TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N 262", tabella di variazione del 2 aprile 2008 n. 6662.1/2007 in atti da medesima data)
- Terreno sito in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) rappresentato al N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **Foglio di mappa 22 part. 98,** Seminativo, classe 3, ha 0 are 20 centiare 10, redd. dominicale euro 12,46, redd. agrario euro 5,19 (presente nell'impianto meccanografico del 1971)

Da quanto ho potuto verificare dalle visure storiche nel ventennio antecedente la data del pignoramento, le unità catastali oggetto della presente stima hanno subito le seguenti ulteriori variazioni catastali:

- L'unità immobiliare di cui al **foglio n. 14, part. 16, sub. 500** deriva da "FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA" del 9 agosto 2006 n. 17597.1/2006 in atti da medesima data, con conseguente soppressione degli originali sub. 1 e 2. Gli originari **sub. 1 e 2** nascevano da "COSTITUZIONE" del 13 marzo 2006 n. 615.1/2006 in atti da medesima data.
- L'unità immobiliare di cui al **foglio n. 14, part. 16, sub. 503** deriva da dichiarazione per "ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO" del 21 maggio 2009 n.

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a3582297fd360439b

12732.1/2009 in atti da medesima data, a seguito di presentazione pratica per "UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE" del 6 maggio 2009 n. 1403.1/2009.

- L'unità immobiliare di cui al **foglio n. 14, part. 16, sub. 504** deriva da "FUSIONE" del 21 maggio 2009 n. 12727.1/2009 in atti da medesima data, con conseguente soppressione dei sub. 3, 4 e 502. Il **sub. 502** deriva da presentazione pratica per "UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE" del 6 maggio 2009 n. 1403.1/2009. Gli originari **sub. 3 e 4** risultano variati per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – VARIAZIONE TOPONOMASTICA" del 9 agosto 2006 n. 15798.1/2006 in atti da medesima data. Gli originari **sub. 3 e 4** nascono da "COSTITUZIONE" del 13 marzo 2006 n. 615.1/2006 in atti da medesima data.
- I terreni di cui al **foglio n. 14 part.lle 53, 55, 57, 59 e 61** nascono da "FRAZIONAMENTO" con conseguente soppressione dell'originaria **part. 21** del 1 dicembre 1999 n. 2748, come già precedentemente indicato. L'originaria **part. 21** era già presente nell'impianto meccanografico del 1971.
- Il terreno di cui al **foglio n. 14 part. 62** nasce da "FRAZIONAMENTO" con conseguente soppressione dell'originaria **part. 15,** del 27 febbraio 2006 n. 17151.1/2006 in atti da medesima data. L'originaria part. 15 era già presente nell'impianto meccanografico del 1971.
- I terreni di cui al **foglio n. 21 part. 4 e foglio n. 22 part.lle 46 e 47** erano già presenti con medesima consistenza nell'impianto meccanografico del 1971.
- Il terreno di cui al **foglio n. 21 part. 49** nasce da "FRAZIONAMENTO" con conseguente soppressione della part. 47 del 10 novembre 1999 n. 2608.1/1999 in atti da medesima data. La particella soppressa di cui al **foglio n. 21 part. 47** deriva da ulteriore frazionamento dell'originaria **part. 9**, n. 783 in atti dal 4 aprile 1986. L'originaria **part. 9** era già presente nell'impianto meccanografico del 1971.
- Il terreno di cui al **foglio n. 22 part. 72** deriva da "VARIAZIONE D'UFFICIO" del 28 maggio 1979 n. 1579 in atti dal 6 giugno 1979.

Estremi dell'atto di pignoramento

Alla conservatoria dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze risulta il seguente atto di pignoramento relativo ai beni in esame:

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a3582297fd360439b

- **N. 8805 r.p. n. 12113 r.g. del 18 aprile 2012:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 5 aprile 2012 rep.n. 3913 contro **XXXXXX XXXXXX** (esecutato) e a favore di **XXXXXX XXXXXX**, gravante sulla **piena proprietà** dei beni censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **foglio n. 14, part. 16, sub. 500, 503, 504, 5, 6 e 7,** e presso il N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **foglio n. 14, part.lle 31, 34, 53, 55, 57, 59, 61, 62, al foglio n. 21, part.lle 4, 49 e al foglio n. 22, part.lle 45, 46, 47, 72, 98**.

Nota: il bene comune non censibile di cui al foglio 14 part. 16 sub. 6 risulta soppresso e sostituito dal sub. 501

Accertamento della proprietà ed estremi degli atti di provenienza

Ai fini dell'accertamento della proprietà, dall'esame della documentazione storico ipotecaria ventennale anteriore alla data del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze risulta che:

- **XXXXXX XXXXXX** (**esecutato**), nata in **XXXXXX XXXXXX**, cod.fisc. **XXXXXX XXXXXX** risulta intestatario dei beni in esame, in qualità di coltivatore diretto titolare dell'omonima ditta individuale con P.IVA **XXXXXX XXXXXX**, dal 10 novembre 2006 in forza di "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA" a rogito del Notaio **XXXXXX XXXXXX** del 10 novembre 2006, rep. 119173/13307 , in atti dal 20 novembre 2006.
  In tale atto il Sig. **XXXXXX XXXXXX** dichiarava di essere "coniugato in regime di comunione legale dei beni" e che i beni oggetto di compravendita erano strumentali alla sua attività professionale e quindi, ai sensi dell'art. 179 lettera D del codice civile, non rientravano nel regime della comunione legale dei beni.
- **XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX** con sede in **XXXXXX XXXXXX** (dante causa del sig. **XXXXXX XXXXXX**) risultava proprietari dei beni in esame dal 23 ottobre 2001 in forza di "ATTO DI TRASFORMAZIONE" a rogito del Notaio **XXXXXX XXXXXX** del 23 ottobre 2001 rep. 27636, trascritto in atti a Tivoli il 9 novembre 2001 al n. 25383 del R.P.
- **XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX** con sede in **XXXXXX XXXXXX**, risultava intestataria dei beni in esame dal 12 settembre 2000 in forza di "ATTO DI COMPRAVENDITA" a rogito del Notaio **XXXXXX XXXXXX** del 12 settembre 2000 rep. 15059, in atti dal 14 settembre 2000 al n. 20097 del R.P.

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a3582297fd360439b

- **XXXXXX XXXXXX** con sede in **XXXXXX XXXXXX** (dante causa di **XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX**) era intestataria dei beni da data antecedente il ventennio in esame.

2) Descrizione dei beni

I beni oggetto di stima sono composti da un gruppo di edifici e da vari appezzamenti di terreno tutti situati in Comune di Barberino Val d'Elsa (FI). Gli immobili, che si trovano in Via di Vico n. 11 e 13, sono raggiungibili percorrendo una strada poderale sterrata che conduce all'ampio resede a comune immerso nel verde ai margini della zona boscata. Qui troviamo i seguenti edifici: un villino (al civico 13), un'abitazione in ex-fienile (al civico 11) e un piccolo locale deposito; completano il complesso due locali tecnici a comune (centrale idrica e locale caldaia) addossati al villino con accesso dal resede, oltre ad una piscina a comune nel prato del resede.

Il villino si presenta in buono stato di manutenzione esterna ed in ottimo stato di manutenzione interna con finiture anche di un certo pregio, gli infissi esterni sono in legno, dotati di persiane in legno, le porte interne in legno, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'immobile è dotato di riscaldamento a corpi radianti con caldaia a gas posta nel locale tecnico a comune, alcune stanze sono dotate di macchine per il condizionamento dell'aria. E' così composto: entrando da un disimpegno, sul quale si affacciano un bagno ed un ripostiglio nonché la scala che conduce al piano primo, sulla destra troviamo un'ampia cucina, dalla quale è possibile uscire sul resede; la cucina, attraverso un'arcata, comunica direttamente con l'ampio salone, dotato di camino, e illuminato da quattro finestre più una porta finestra. Tornando nel disimpegno d'ingresso, sulla sinistra troviamo una camera da letto dotata di portafinestra e bagno in camera. Salendo le scale al piano primo ci troviamo in un corridoio che disimpegna vari ambienti; sulla sinistra troviamo una prima camera da letto sulla quale si affaccia una porzione di sottotetto raggiungibile con una scala in legno e metallo; da questa camera è possibile accedere in un primo bagno "di passo", attraverso il quale si accede ad una seconda ampia camera da letto. Uscendo dalla seconda camera ci ritroviamo nuovamente nel corridoio percorrendo il quale troviamo sulla sinistra una terza camera da letto, sulla quale si affaccia una porzione di sottotetto raggiungibile con una scala in legno, e dotata di bagno in camera. Di fronte a quest'ultima troviamo una quarta camera da letto sulla quale si affaccia una porzione di sottotetto raggiungibile con una scala in metallo, e dotata di bagno in camera. In fondo al corridoio troviamo a sinistra una quinta ampia camera da letto; da questa camera è possibile accedere in un ulteriore bagno "di passo", attraverso il quale

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a3582297fd360439b

si accede ad una sesta camera da letto sulla quale si affaccia una porzione di sottotetto raggiungibile con una scala in metallo, da quest'ultima camera possiamo tornare nel corridoio.

L'abitazione nell'ex-fienile si presenta ottimo stato di manutenzione esterna ed interna, ad esclusione della camera da letto al piano terra che presenta alcune tracce di umido da risalita, le finiture sono di ottima qualità; gli infissi esterni sono in metallo, le porte interne in legno tamburato e vetro, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato, il pavimento al piano primo è in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'immobile è fornito di acqua calda dalla centrale idrica a comune mentre il riscaldamento e il raffrescamento sono a fancoil.
Al piano terra troviamo una zona giorno composta da soggiorno e cucina comunicanti, un bagno ed una piccola camera da letto; nella cucina troviamo inoltre una scala in metallo e legno che conduce al piano superiore dove troviamo una bagno, una seconda piccola camera da letto ed una terza camera da letto; da quest'ultima è possibile accedere al ballatoio che si affaccia sulla zona giorno sottostante.

Il piccolo locale deposito è in ottimo stato di manutenzione, intonacato e tinteggiato.
La piscina, in muratura con bordo vasca piastrellato, è in buono stato di manutenzione.
Il complesso è dotato di bombola per gas GPL, di allacciamento idrico alla pubblica rete e di depuratore per lo scarico dei reflui.

Gli appezzamenti di terreno sparsi attorno agli edifici, lungo la via poderale di accesso e sul versante opposto di via di Vico comprendono varie tipologie di colture e di bosco.

3) Stato di possesso ed eventuali occupazioni

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto ho potuto verificare, i beni risultano occupati dall'esecutato. I beni sono da considerarsi pertanto **LIBERI.**
Unica eccezione riguarda il villino censito presso il N.C.E.U. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **foglio n. 14, part. 16, sub. 500** per il quale risulta registrato in data 26 febbraio 2009 presso l'Ufficio delle Entrate di Poggibonsi il contratto di locazione n° 34 serie 3T a favore della Sig.ra **XXXXXX XXXXXX**, nata a **XXXXXX XXXXXX** il **XXXXXX XXXXXX**, cod.fisc. **XXXXXX XXXXXX**. Detto Contratto risulta stipulato in data 1° febbraio 2008 ed è del tipo "4+4", pertanto valevole fino al 31 gennaio 2016; si specifica che la data di registrazione del contratto di locazione risulta antecedente alla data del pignoramento per il quale si interviene. Pertanto tale unità è da ritenersi **OCCUPATA**.

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a358297fd360439b

4) Elencazione delle formalità pregiudizievoli

Nel ventennio considerato, dall'indagine svolta presso la conservatoria dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze, i beni in esame risultano essere stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **N. 11451 r.p. n. 60583 r.g. del 20 novembre 2006**: IPOTECA VOLONTARIA di complessivi Euro 1.600.000,00, di cui euro 800.000,00 di capitale, concesso al sig. **XXXXXX XXXXXX** dalla **XXXXXX XXXXXX** con atto a rogito del Notaio **XXXXXX XXXXXX** del 10 novembre 2006 rep. n. 119174/13308, gravante sulla piena proprietà dei beni censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **foglio n. 14, part. 16, sub. 500, 503, 504, 5, 6 e 7,** e presso il N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **foglio n. 14, part.lle 31, 34, 53, 55, 57, 59, 61, 62, al foglio n. 21, part.lle 4, 49 e al foglio n. 22, part.lle 45, 46, 47, 72, 98**.
- **N. 11746 r.p. n. 50301 r.g. del 2 novembre 2007**: IPOTECA VOLONTARIA di complessivi Euro 400.000,00, di cui euro 200.000,00 di capitale, concesso al sig **XXXXXX XXXXXX** dal **XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX**. con atto a rogito del Notaio **XXXXXX XXXXXX** del 29 ottobre 2007 rep. n. 121118/14389, gravante sulla piena proprietà dei beni censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **foglio n. 14, part. 16, sub. 500, 503, 504, 5, 6 e 7,** e presso il N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **foglio n. 14, part.lle 31, 34, 53, 55, 57, 59, 61, 62, al foglio n. 21, part.lle 4, 49 e al foglio n. 22, part.lle 45, 46, 47, 72, 98**.
- **N. 8805 r.p. n. 12113 r.g. del 18 aprile 2012:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze del 5 aprile 2012 rep.n. 3913 contro **XXXXXX XXXXXX** (esecutato) e a favore di **XXXXXX XXXXXX** gravante sulla **piena proprietà** dei beni censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **foglio n. 14, part. 16, sub. 500, 503, 504, 5, 6 e 7,** e presso il N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al **foglio n. 14, part.lle 31, 34, 53, 55, 57, 59, 61, 62, al foglio n. 21, part.lle 4, 49 e al foglio n. 22, part.lle 45, 46, 47, 72, 98**.

Si segnala inoltre la presenza della seguente servitù che risulta tuttora in vigore:

- **N. 1227 r.p. del 14 gennaio 1989:** SERVITU' di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. gravante sui terreni censiti presso il N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al foglio n. 22, part.lle 45, 46 e 47 (oltre altre part.lle non oggetto di pignoramento).

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a3582297fd360439b

5) Elencazione gravami di natura condominiale

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto ho potuto verificare, le unità immobiliari in esame non ha amministrazione condominiale.

6) Regolarità edilizia ed urbanistica

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune di Barberino Val d'Elsa non si è trovata traccia dei progetti originari, tuttavia le unità immobiliari oggetto della presente perizia erano esistenti da data anteriore al 1° settembre 1967: dall'osservazione della tipologia costruttiva e del tipo di impianto si può ritenere con buona approssimazione che gli edifici risalgano al XIX secolo.

Presso i competenti uffici del Comune di Barberino Val d'Elsa sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. n. 1085 del 30/11/2005 rilasciata al Sig. **XXXXXX XXXXXX** in qualità di titolare della ditta **XXXXXX XXXXXX** relativa a sanatoria e opere di completamento con cambio di destinazione d'uso a residenziale del villino e sistemazione degli spazi esterni.
- Sanatoria ex art. 140 L.R. n.1/2005. n. 1088/2006 2005 rilasciata al Sig. **XXXXXX XXXXXX** in qualità di titolare della ditta **XXXXXX XXXXXX** per modifiche al tracciato della strada poderale.
- D.I.A. n. 1566/2006 presentata dal Sig. **XXXXXX XXXXXX** in qualità di titolare della ditta **XXXXXX XXXXXX** per posa in opera di tubazione per allacciamento idrico delle unità immobiliari.
- D.I.A. n. 1677/2007 del 10/03/2007 presentata dal Sig. **XXXXXX XXXXXX** per "Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione in civile abitazione" relativa all'ex-fienile. Non risulta presentata la dichiarazione di fine lavori.
- D.I.A. n. 1912/2008 del 19/05/2008 presentata dal Sig. **XXXXXX XXXXXX** per "Rifacimento completo di due bagni e nuova apertura porta finestra" relativa al villino. Non risulta presentata la dichiarazione di fine lavori.

Non è risultata presente la certificazione di abitabilità per gli immobili oggetto di perizia.

Per quanto riguarda le D.I.A. n. 1677/2007 e n. 1912/2008, per le quali non risulta depositata la dichiarazione di fine lavori ed essendo trascorsi i tre anni di validità del titolo abilitativo, la conformità edilizia degli edifici deve essere verificata sulla base dei relativi elaborati grafici di progetto presentati.

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a3582297fd360439b

Pertanto:

- relativamente all'ex-fienile (foglio 14 part. 16 sub. 504) di cui alla D.I.A. n. 1677/2007: gli elaborati grafici di progetto e la planimetria catastale risultano conformi allo stato dei luoghi. Si segnala l'assenza dell'abitabilità relativa alle modifiche realizzate.
- relativamente al villino (foglio 14 part. 16 sub. 500) di cui alla D.I.A. n. 1912/2008: gli elaborati grafici di progetto non sono conformi allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, si è riscontrato infatti che alcune opere interne previste al piano terreno non sono state realizzate, mentre al piano primo sono state riscontrate delle difformità relative alle scale di accesso al sottotetto (si veda la "Tavola delle difformità" in allegato). Dai nostri colloqui con i tecnici del Comune di Barberino Val d'Elsa si è potuto verificare che, al fine di sanare tali difformità, si potrà procedere con un Accertamento di Conformità in sanatoria per il quale sarà applicata la sanzione prevista dall'art. 140 L.R. 1/2005 (la cui entità sarà valutata nei termini di legge dal Tecnico Comunale che istruirà la pratica), oltre diritti di segreteria, costo dell'aggiornamento della planimetria catastale e onorario del professionista incaricato per la presentazione dell'istanza.

7) Valore dell'immobile

Metodologia estimativa

I beni immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con metodo sintetico-comparativo, attraverso l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato). Il valore viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le rilevazioni del Borsino Immobiliare della Toscana e dei valori agricoli medi della Provincia di Firenze per la regione agraria comprendente il Comune di Barberino Val d'Elsa. Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione. La stima è sempre data a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a3582297fd360439b

Consistenza dei beni immobiliari

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. La consistenza degli immobili verrà espressa sulla base della superficie commerciale, ovvero la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Si determina misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore di cm. 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98).

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si ottiene secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Nella tabella seguente si elencano le consistenze delle unità immobiliari con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti di valutazione.

Comune di Barberino Val d'Elsa foglio di mappa 14, part. 16, sub. 5, 7, 500, 501, 503, 504	**Superficie lorda**	**Coefficiente**	**Superficie Commerciale**
Villino	mq 384,00	100%	mq 384,00
Soffitta villino	mq 50,00	50%	mq 25,00
Abitazione in ex-fienile	mq 126,00	100%	mq 126,00
Loggiato ex-fienile	mq 13,00	30%	mq 4,00
Deposito	mq 6,00	25%	mq 2,00
Resede (da valutare al 10% della superficie)	mq 537,00	10%	mq 54,00
Resede (da valutare al 2% della superficie)	mq 3700,00	2%	mq 74,00
		TOTALE	**mq 669,00**

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a3582297fd3604 39b

Comune di Barberino Val d'Elsa	Cultura	Superficie Ha
Foglio 14 Particella 31	Seminativo	ha 0,8030
Foglio 14 Particella 59	Seminativo	ha 0,1145
Foglio 14 Particella 62	Seminativo	ha 1,5967
Foglio 22 Particella 45	Seminativo	ha 5,1370
Foglio 22 Particella 98	Seminativo	ha 0,2010
		TOTALE SEMINATIVO ha 7,8522

Comune di Barberino Val d'Elsa	Cultura	Superficie Ha
Foglio 14 Particella 34	Seminativo arborato	ha 2,6130
Foglio 14 Particella 53	Seminativo arborato	ha 0,4060
Foglio 14 Particella. 55	Seminativo arborato	ha 0,1980
Foglio 14 Particella 57	Seminativo arborato	ha 0,0250
Foglio 14 Particella 61	Seminativo arborato	ha 0,1960
		TOTALE SEMINATIVO ARBORATO ha 3,4380

Comune di Barberino Val d'Elsa	Cultura	Superficie Ha
Foglio 22 Particella 46	Uliveto	ha 0,5060
		TOTALE ULIVETO ha 0,5060

Comune di Barberino Val d'Elsa	Cultura	Superficie Ha
Foglio 22 Particella 72	Uliveto vigneto	ha 0,4110
		TOTALE ULIVETO VIGNETO ha 0,4110

Comune di Barberino Val d'Elsa	Cultura	Superficie Ha
Foglio 21 Particella 49	Bosco misto	ha 3,3860
Foglio 22 Particella 47	Bosco misto	ha 10,1380
		TOTALE BOSCO MISTO ha 13,5240

Comune di Barberino Val d'Elsa	Cultura	Superficie Ha
Foglio 21 Particella 4	Bosco alto	ha 0,1320
		TOTALE BOSCO ALTO ha 0,1320

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a3582297fd3604 39b

Valore di mercato

Fabbricati di caratteristiche simili alle unità immobiliari prese in esame dalla presente relazione, in termini di pezzatura, nella stessa zona, in analoghe condizioni d'uso, dello stato di manutenzione ed interventi significativi effettuati, la vicinanza alle infrastrutture e destinazioni urbanistiche, interesse paesaggistico e panoramico, qualità e salubrità della zona, possono avere valori di mercato pari ad € 2.800,00 (euro duemilaottocento) al mq di superficie commerciale.
I terreni prese in esame dalla presente relazione, in termini di pezzatura, nella stessa zona, in analoghe condizioni d'uso, possono avere valori di mercato pari a:
€ 16.500,00 (euro sedicimilacinquecento) per ettaro (ha) per il seminativo
€ 18.500,00 (euro diociottomilacinquecento) per ettaro (ha) per il seminativo arborato
€ 25.000,00 (euro venticinquemila) per ettaro (ha) per l' uliveto
€ 21.000,00 (euro ventunomila) per ettaro (ha) per l' uliveto vigneto
€ 4.000,00 (euro quattromila) per ettaro (ha) per il bosco misto
€ 9.500,00 (euro novemilacinquecento) per ettaro (ha) per il bosco alto

Prezzo a base d'asta

Tenuto conto delle problematiche relative a trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare, caratterizzati questi ultimi da pagamenti più rapidi, imposte consumate al reale prezzo di trasferimento e non al valore catastale, rendono l'acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata, si ritiene opportuno determinare il prezzo a base d'asta considerando congruo adottare una riduzione del 10% del valore di mercato.
Per l'unità immobiliare di cui al foglio 14 part. 16 su. 500 (villino), gravata da valido contratto di locazione, si ritiene opportuno applicare un ulteriore riduzione del 5% del valore di mercato.

Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima

Valore degli edifici e delle relative pertinenze:
Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) **foglio n. 14, part. 16, sub. 500, 503, 504** e beni comuni non censibili **foglio n. 14, part. 16, sub. 5, 7 e 501**

- Valore di mercato immobiliare:

  Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro = valore, ovvero:

  mq 669,00 x **€ 2.800,00** = **€ 1.873.200,00** (valore di mercato)

- Riduzione del 5% del valore di mercato del villino per la presenza di contratto di locazione:

  Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro x 5% = valore, ovvero:

  (mq 384 + mq 25) x € 2.800,00 x 5% = € 57.260,00

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a3582297fd360439b

- Prezzo a base d'asta:

  (Valore di mercato **–** rid. 5% valore villino) – 10% **=** Prezzo a base d'asta, ovvero:

  Valore di mercato (**€ 1.873.200,00 - € 57.260,00) – 10% = € 1.634.346,00**

Per dotare della documentazione energetica le due unità immobiliari principali viene detratta la somma di € 3.000,00 per unità immobiliare, ovvero:

€ 1.634.346,00- € 6.000,00 = € 1.628.346,00

Da arrotondarsi a **€ 1.628.000,00** (euro unmilioneseicentoventottomila) quale prezzo a base d'asta.

Valore dei terreni:

Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) **foglio n. 14, part. 31, 59, 62, foglio n. 22, part. 45 e 98, SEMINATIVO**

- Valore di mercato:

  Superficie commerciale x valore unitario per ettaro = valore, ovvero:

  ha 7,8522 x **€ 16.500,00** = **€ 129.561,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

  Valore di mercato – 10% **=** Prezzo a base d'asta, ovvero:

  Valore di mercato **€ 129.561,00 – 10% = € 116.605,00**

Da arrotondarsi a **€ 116.500,00** (euro centosedicimilacinquecento) quale prezzo a base d'asta

Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) **foglio n. 14, part. 34, 53, 55, 57 e 61, SEMINATIVO ARBORATO**

- Valore di mercato:

  Superficie commerciale x valore unitario per ettaro = valore, ovvero:

  ha 3,4380 x **€ 18.500,00** = **€ 63.603,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

  Valore di mercato – 10% **=** Prezzo a base d'asta, ovvero:

  Valore di mercato **€ 63.603,00 – 10% = € 57.243,00**

Da arrotondarsi a **€ 57.000,00** (euro cinquantasettemila) quale prezzo a base d'asta

Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) **foglio n. 22, part. 46, ULIVETO**

- Valore di mercato:

  Superficie commerciale x valore unitario per ettaro = valore, ovvero:

  ha 0,5060 x **€ 25.000,00** = **€ 12.650,00** (valore di mercato)

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a358297fd360439b

- Prezzo a base d'asta:

  Valore di mercato – 10% **=** Prezzo a base d'asta, ovvero:

  Valore di mercato **€ 12.650,00 – 10% = € 11.385,00**

Da arrotondarsi a **€ 11.500,00** (euro undicimilacinquecento) quale prezzo a base d'asta

Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) **foglio n. 22, part. 72, ULIVETO VIGNETO**

- Valore di mercato:

  Superficie commerciale x valore unitario per ettaro = valore, ovvero:

  ha 0,4110 x **€ 21.000,00** = **€ 8.631,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

  Valore di mercato – 10% **=** Prezzo a base d'asta, ovvero:

  Valore di mercato **€ 8.631,00 – 10% = € 7.768,00**

Da arrotondarsi a **€ 8.000,00** (euro ottomila) quale prezzo a base d'asta

Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) **foglio n. 21, part. 49 e foglio n. 22, part. 47, BOSCO MISTO**

- Valore di mercato:

  Superficie commerciale x valore unitario per ettaro = valore, ovvero:

  ha 13,5240 x **€ 4.000,00** = **€ 54.096,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

  Valore di mercato – 10% **=** Prezzo a base d'asta, ovvero:

  Valore di mercato **€ 54.096,00 – 10% = € 48.686,00**

Da arrotondarsi a **€ 48.500,00** (euro quarantottomilacinquecento) quale prezzo a base d'asta

Comune di Barberino Val d'Elsa (FI) **foglio n. 21, part. 4, BOSCO ALTO**

- Valore di mercato:

  Superficie commerciale x valore unitario per ettaro = valore, ovvero:

  ha 0,1320 x **€ 9.500,00** = **€ 1.254,00** (valore di mercato)

- Prezzo a base d'asta:

  Valore di mercato – 10% **=** Prezzo a base d'asta,

  ovvero:

  Valore di mercato **€ 1.254,00 – 10% = € 1.129,00**

Da arrotondarsi a **€ 1.000,00** (euro mille) quale prezzo a base d'asta

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a358297fd360439b

Valore di mercato complessivo dei terreni:

€ 129.561,00 + € 63.603,00 + € 12.650,00 + € 8.631,00 + € 54.096,00 + € 1.254,00 = € 269.795,00 (euro duecentosessantanovemilasettecentonovantacinque)

Prezzo a base d'asta complessivo dei terreni:

€ 116.500,00 + € 57.000,00 + € 11.500,00 + € 8.000,00 + € 48.500,00 + € 1.000,00 = € 242.500,00 (euro duecentoquarantaduemilacinquecento)

8) Valore in caso di pignoramento di quota di bene indiviso

I beni immobili oggetto di pignoramento risultano di piena proprietà dell'esecutato (come già indicato nella verifica della proprietà).

9) Regime impositivo della vendita

Come già indicato nell'accertamento della proprietà, il Sig. **XXXXXX XXXXXX** ha acquistato i beni oggetto della presente perizia in qualità di coltivatore diretto, titolare dell'omonima ditta individuale, come beni strumentali per la propria attività professionale.

Considerando la complessità delle normative in materia di trasferimento di immobili strumentali e la scarsità di dati in nostro possesso, risulta difficile determinare con esattezza il regime impositivo della vendita.

10) Documentazione energetica

Le unità immobiliari abitative oggetto di stima risultano **SPROVVISTE** dell'attestato di certificazione energetica di cui al D.Leg 192 del 19 agosto 2005, modificato dal D.Leg 311 del 29 settembre 2006. Pertanto, spettando all'acquirente l'onere di dotare la singola unità immobiliare acquistata della suddetta certificazione, si è detratta dal prezzo a base d'asta la somma di Euro 3.000,00 per unità immobiliare abitativa.

11) Riepilogo

Edifici e B.C.N.C. (N.C.E.U. del Comune di Barberino Val d'Elsa al foglio n. 14, part. 16, sub. 500, 503, 504, 5, 6 e 7):

1. Valore di mercato: **€ 1.873.200,00** (euro unmilioneottocentosettantatremiladuecento)
2. Prezzo a base d'asta: **€ 1.628.000,00** (euro unmilioneseicentoventottomila)

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a3582297fd3604 39b

Terreni (N.C.T. del Comune di Barberino Val d'Elsa al foglio n. 14, part.lle 31, 34, 53, 55, 57, 59, 61, 62, al foglio n. 21, part.lle 4, 49 e al foglio n. 22, part.lle 45, 46, 47, 72, 98):

1. Valore di mercato: **€ 269.795,00** (euro duecentosessantanovemilasettecentonovantacinque)
2. Prezzo a base d'asta: **€ 242.500,00** (euro duecentoquarantaduemilacinquecento)

Totale del prezzo a base d'asta per l'intero lotto:

€ 1.628.000,00 + € 242.500,00 = € 1.870.500,00 (unmilioneottocentosettantamilacinquecento)

-OOO-

La presente perizia viene depositata in originale, oltre a copia digitale completa e copia digitale epurata dei dati sensibili inviate tramite P.C.T..

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

Con osservanza

Firenze, 1 giugno 2013

Il C.T.U.

Arch. Gianluca Valleggi

Elenco allegati:

1) Documentazione fotografica
2) Visure catastali e ipotecarie
3) Estratti di mappa, planimetrie catastali
4) Tavola delle difformità
5) Avvisi, comunicazioni e verbale delle operazioni peritali
6) Attestazione invio relazione peritale

Firmato Da: VALLEGGI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 29179deae11773d2a3582297fd3604 39b