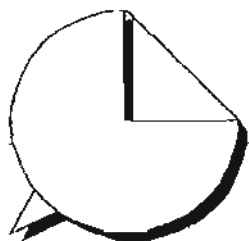


STUDIO TECNICO Geom. Gabriele Romagnoli



PERIZIA GIURATA DI STIMA

1. Descrizione dei beni	3
1.1 Descrizione immobile denominato "A" (abitazione)	3
1.2 Descrizione immobile denominato "B" (abitazione)	4
1.4 Descrizione immobile denominato "D" (autorimessa)	4
2. Descrizione catastale dei beni e quote di proprietà	8
2.1 Descrizione dati catastali e quote immobile denominato "A" (abitazione)	8
2.2 Descrizione dati catastali e quote immobile denominato "B" (abitazione)	8
2.4 Descrizione dati catastali e quote immobile denominato "D" (autorimessa)	9



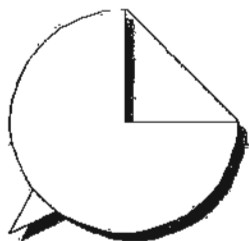
STUDIO TECNICO
Geom. Gabriele Romagnoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. Valore dei beni.....	11
3.1 Valore di mercato immobile denominato "A" (abitazione).....	11
3.2 Valore di mercato immobile denominato "B" (abitazione).....	12
.....	
3.4 Valore di mercato immobile denominato "D" (autorimessa).....	12
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
4. Riepilogo dei valori stimati dei beni e lotti.....	14
4.1 Riepilogo valori stimati.....	14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO
Geom. Gabriele Romagnoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Geometra Gabriele Romagnoli, con studio tecnico in Empoli via Valdorme n°152, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n°4850/14, è stato incaricato dalla [REDACTED]

[REDACTED] alla redazione della presente perizia giurata di stima per gli immobili di proprietà di vario tipo e destinazione, posti nel Comune di Empoli (FI).

Espedite le opportune ricerche, indagini e da sopralluoghi effettuati in data 20.05.2013 e 21.05.2013, analizzando la documentazione in possesso e quella fornita dalla richiedente sopra indicata, il sottoscritto ha quindi provveduto a redigere quanto segue:

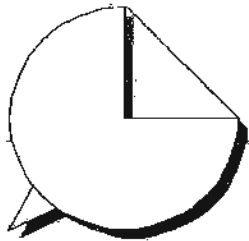
1. Descrizione dei beni

1.1 Descrizione immobile denominato "A" (abitazione)

Il bene consiste in un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra e primo, facente parte di un più ampio fabbricato posto nel Comune di Empoli e composta da: ingresso, cucina, tinello, w.c., n°2 disimpegni e n°2 ripostigli al piano terra; e da n°3 camere, disimpegno oltre a w.c. e piccolo balcone al piano primo. In proprietà esclusiva all'unità descritta, vi è il resede su tre lati oltre a ripostiglio esterno.

L'unità in questione ha accesso diretto da via Senese Romana al civico n°18 mediante resede esclusivo, avente ulteriore accesso carrabile da via della Costituzione Repubblicana.

Si tratta di un ambiente vetusto, con un grado di rifinitura normale, abbinabile di ammodernamento. L'unità immobiliare è servita da impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed idrico-sanitario oltre a impianto di condizionamento.



STUDIO TECNICO
Geom. Gabriele Romagnoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.2 Descrizione immobile denominato "B" (abitazione)

Il bene consiste in un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra e primo, facente parte di un più ampio fabbricato posto in Empoli e composta da: cucina, ripostiglio, w.c., disimpegno oltre ad ampia corte con al suo interno piccolo ripostiglio/centrale termica al piano terra; e da n°2 camere oltre ballatoio al piano primo.

L'unità in questione ha accesso diretto da via della Costituzione Republicana mediante piccolo resede e passo carrabile a comune con altri beni stessa ditta oltre che ampio resede esclusivo.

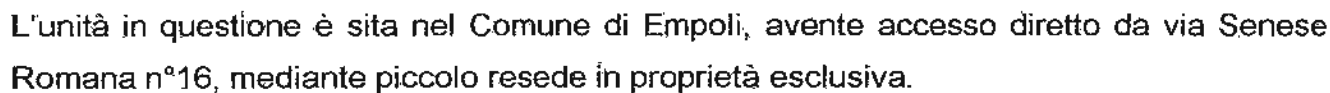
Si tratta di un ambiente vetusto, con un grado di rifinitura normale, abbinabile di ammodernamento. L'unità immobiliare è servita da impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed idrico-sanitario.

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.4 Descrizione immobile denominato "D" (autorimessa)

Il bene consiste in un'unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano terra, composta da un unico locale di piccole dimensioni. Detto locale è comunicante con l'unità denominata "B".



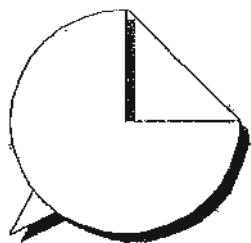
Si tratta di un ambiente vetusto, con grado di rifinitura mediocre, abbisognevole di ammodernamento. L'unità è servita da impianto elettrico.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ASTE [REDACTED]



STUDIO TECNICO
Geom. Gabriele Romagnoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

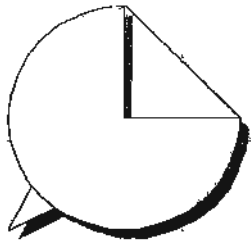
ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico in Empoli, loc Pozzale via Valdorme n° 152 – 50053 (FI), P.I. 05455610484
Tel/fax 0571-921928 – cell 334-3501966 c.f. RMG GRL 80S03 D403N

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



STUDIO TECNICO
Geom. Gabriele Romagnoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

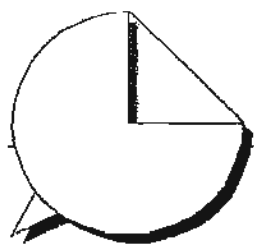
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO
Geom. Gabriele Romagnoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. Descrizione catastale dei beni

2.1 Descrizione dati catastali immobile denominato "A" (abitazione)

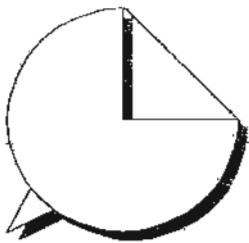
Al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, l'unità di cui al presente punto, risulta censita al Foglio di Mappa n°41, Particella n°234, Subalterno n°1, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza vani 8, piano terra-primi, rendita catastale € 743,70, via Senese Romana n° 18. Proprietà per 1/1. Il bene è pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto Notaio Altiero con numero di repertorio 3291, raccolta 1458 del 05.05.1994.

2.2 Descrizione dati catastali immobile denominato "B" (abitazione)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, l'unità di cui al presente punto, risulta censita al Foglio di Mappa n°41, Particella n°234, Subalterno n°3, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, piano terreno e primo, rendita catastale € 418,33, via Senese Romana n° 16. Proprietà per 1/1. Il bene è pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto Notaio Altiero con numero di repertorio 6844, raccolta 3101 del 03.03.1999.

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO
Geom. Gabriele Romagnoli



ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.4 Descrizione dati catastali immobile denominato "D" (autorimessa)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, l'unità di cui al presente punto, risulta censita al Foglio di Mappa n°41, Particella n°234, Subalterno n°2, categoria catastale C/6, classe 6, consistenza mq 13,00, piano terra, rendita catastale € 59,08, via Senese Romana n°16. Proprietà per 1/1 . Il bene è pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto Notaio Altiero con numero di repertorio 6844, raccolta 3101 del 03.03.1999.

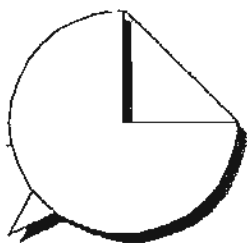
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]



STUDIO TECNICO
Geom. Gabriele Romagnoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

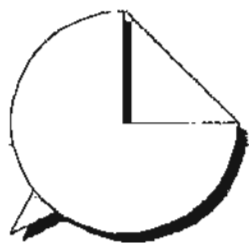
ASTE
GIUDIZIARIE.it
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico In Empoli, loc Pozzale via Valdorme n° 152 - 50053 (FI), P.I. 05455610484
Tel/fax 0571-921928 - cell 334-3501966 c.f. RMG GRL 80S03 D403N

10



STUDIO TECNICO Geom. Gabriele Romagnoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. Valore dei beni

Per la stima del valore cauzionale dei beni trattati dal sottoscritto, si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, che prevede la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame mediante il loro confronto con una scala sistematica di beni, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi.

Per la determinazione del valore unitario di stima da attribuire ad ognuno dei beni, il sottoscritto ha valutato, oltre le conoscenze proprie del mercato immobiliare, le informazioni ottenute presso le agenzie immobiliari della zona e le indicazioni generali fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, ed ha anche tenuto conto dell'ubicazione dei beni, della loro consistenza rapportata alla zona ove sono inseriti, del piano e del loro stato di manutenzione complessivo.

Come termine di valutazione per gli immobili denominati "A" "B" "D" è stata presa la superficie utile lorda di ogni immobile, alla quale il sottoscritto ha applicato i valori unitari determinati come sopra già descritto.

Di seguito verranno quindi riportati i valori cauzionali di mercato dei beni oggetto di stima divisi per lettere e lotti per comodità descrittiva e rappresentativa:

3.1 Valore stimato immobile denominato "A" (abitazione)

In base a quanto esposto prima, il sottoscritto ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari a:

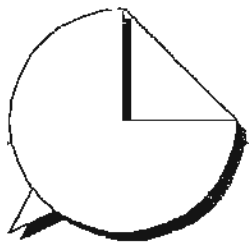
Superficie abitazione mq 113,00 circa x €/mq 2700,00 = €305.100,00

Superficie terrazzi mq 2,50 circa x €/mq 600,00 = € 1.500,00

Superficie accessori mq 10,60 circa x €/mq 1600,00 = € 16.960,00

Superficie resede mq 80,00 circa x €/mq 500,00 = € 40.000,00

Totale valore complessivo immobile denominato "A" = € 363.560,00



STUDIO TECNICO
Geom. Gabriele Romagnoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile è attualmente sede della [redacted]
[redacted] con contratto di comodato d'uso gratuito e pertanto l'immobile si può ritenere libero.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.2 Valore stimato immobile denominato "B" (abitazione)

In base a quanto esposto prima, il sottoscritto ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari a:

Superficie abitazione mq 62,00 circa x €/mq 2800,00 = € 173.600,00

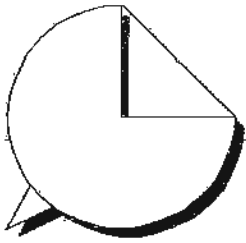
Superficie accessori mq 2,40 circa x €/mq 1000,00 = € 2.400,00

Superficie resede mq 180,00 circa x €/mq 400,00 = € 72.000,00

Totale valore complessivo immobile denominato "B" = € 248.000,00

L'immobile è da ritenersi libero in quanto il contratto di locazione sottoscritto 12 aprile 1999 e registrato a san Miniato (Pi) il 15 aprile 1999 al n. 1082 serie 3, è stato risolto per morosità con relativa pratica di sfratto dell'occupante affidata al legale di riferimento della proprietà. Inoltre, da un'ispezione ipotecaria effettuata in data 29.05.2013, tale bene è gravato da atto esecutivo di pignoramento con nota di trascrizione del 21.05.2012 di registro generale n°15248, registro particolare n°11075 per un importo, al netto dei pagamenti effettuati dalla proprietà, pari a € 4.586,97, a favore dell' [redacted] Tale pignoramento immobiliare grava anche sull'unità immobiliare di cui al successivo punto 3.4.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO
Geom. Gabriele Romagnoli



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

3.4 Valore stimato immobile denominato "D" (autorimessa)

In base a quanto esposto prima, il sottoscritto ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari a:

Superficie autorimessa mq 13,00 circa x €/mq 1200,00 = € 15.600,00

Superficie resede mq 14,00 circa x €/mq 250,00 = € 3.500,00

Totale valore complessivo immobile denominato "D" = € 19.100,00

L'immobile è da ritenersi libero in quanto il contratto di locazione sottoscritto 12 aprile 1999 e registrato a san Miniato (Pi) il 15 aprile 1999 al n. 1082 serie 3, è stato risolto per morosità con relativa pratica di sfratto dell'occupante affidata al legale di riferimento della proprietà. Inoltre da un'ispezione ipotecaria effettuata in data 29.05.2013, tale bene è gravato da atto esecutivo di pignoramento con nota di trascrizione del 21.05.2012 di registro generale n°15248, registro particolare n°11075 per un importo, al netto dei pagamenti effettuati dalla proprietà, pari a € 4.586,97, a favore del [redacted] tale pignoramento immobiliare grava anche sull'unità immobiliare di cui al successivo punto 3.2.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

[redacted]

[redacted]

[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



STUDIO TECNICO
Geom. Gabriele Romagnoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

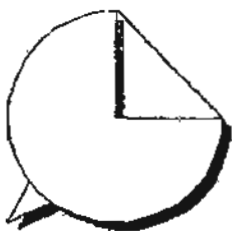
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico In Empoli, loc Pozzale via Valdorme n° 152 - 50053 (FI), P.I. 05455610484
Tel/fax 0571-921928 - cell 334-3501966 c.f. RMG GRL 80S03 D403N

14



STUDIO TECNICO
Geom. Gabriele Romagnoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. Riepilogo dei valori stimati dei beni e lotti

Riepilogo valori unità immobiliari "A" "B" "C" "D"

Valore immobile denominato "A" (abitazione) € 363.560,00

Valore immobile denominato "B" (abitazione) € 248.000,00

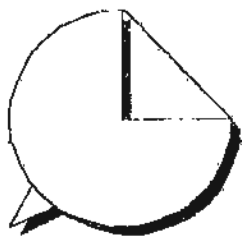
Valore immobile denominato "D" (autorimessa) € 19.100,00

Empoli 28 maggio 2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Gabriele Romagnoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO
Geom. Gabriele Romagnoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
DI EMPOLI

N. 13612/13

L'anno duemilatredici, questo dì del mese di maggio in Empoli, davanti al sottoscritto Cancelliere si è personalmente presentato il Geom. Gabriele Romagnoli nato a Empoli il 03.11.1980 e residente a Empoli (FI) via L. Cherubini n° 97 (carta d'identità n° AT 5284123 rilasciata in data 02.01.2012 dal Comune di Empoli), il quale chiede di asseverare mediante giuramento, l'unità perizia eseguita per conto della [REDACTED]

Riferito al perito il giuramento, lo presta ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni a me affidate al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

Si da atto che la perizia in questione porta la data del 23.05.2013 ed è composta di n° 16 pagine.

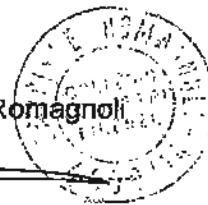
Letto, approvato e sottoscritto.

Il Cancelliere



Il Perito

Geometra Gabriele Romagnoli



ASTE
GIUDIZIARIE.it