TRIBUNALE DI FIRENZE

*** *** *** ***

RELAZIONE EPURATA PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 37/2019 DEL RUOLO GENERALE

*** *** *** ***

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott. ssa Pasqualina Principale

RINVIO UDIENZA: 12/11/2019

*** *** *** ***

Alla sottoscritta Arch. Laura Mandò con studio professionale in Firenze, via Fratelli Bandiera 20 – tel./fax 055.674039 e.mail: laura.mando@libero.it PEC: laura.mando@pec.architettifirenze.it, iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 4874 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze, in data 17/04/2019 la Dott.ssa Pasqualina Principale in qualità di Giudice delle Esecuzioni nella procedura n. 37/2019 R.G. promossa da ……. (C.F. …….) rappresentato e difeso dall'Avv. Alessandro Giannelli (C.F. GNNLSN72A21D612A) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Pontassieve (FI) via Fratelli Cervi n. 48 (PEC: alessandro.giannelli@firenze.pecavvocati.it) contro ……. (C.F. …….) nato a ……. e residente in ……,

ha posto il seguente quesito:

"Provveda a

1) **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei

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

confini e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se nel catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti)

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

risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2) riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto…);

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

4) fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

5) provveda a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti** aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

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

Segnalare in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione,…);

7) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota

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

di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8) **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

9) verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo**

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

stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia dei beni, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzia immobiliari consultate; banche dati nazionali ecc.

11) indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione,

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

lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12) precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

(13) in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:

- il valore come al punto 9. (10) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

(14) (9 bis) indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

(15) effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato).

*** *** *** ***

A tal fine si fa presente che oggetto dell'esecuzione risulta la **quota di 2/3 (due terzi) della proprietà** di:

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

appartamento per civile abitazione in Reggello (FI) Località Cancelli via Leonardo da Vinci n. 11 posto al piano primo e ultimo, composto da tre locali oltre cucina con balcone, bagno, disimpegno ed accessori compreso resede esclusivo, individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello al foglio 69 particella 154 subalterno 8 e particella 339 graffata; **autorimessa** in Reggello (FI) Località Cancelli via Leonardo da Vinci interno posta al piano terra e individuata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello al foglio 69 particella 154 subalterno 7.

dopo aver provveduto

- ad eseguire le ricerche catastali presso l'Agenzia delle Entrate Territorio per reperire estratto di mappa catastale, visure catastali, ultime planimetrie in atti;
- a ricercare, visionare ed estrarre copia presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Reggello delle pratiche edilizie relative ai beni immobili;
- a ricevere dall'esecutato in data 04/06/2019 una dichiarazione autografa indirizzata al Giudice dell'Esecuzione e già depositata alla cancelleria del Tribunale (vedi allegato 12);
- ad eseguire in data 21/06/2019 sopralluogo ai beni immobili congiuntamente al custode giudiziario.

Tutto ciò premesso, si espone quanto segue:

Quesito punto 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Quota di 2/3 (due terzi) della proprietà dei seguenti beni immobili posti in Comune di Reggello Località Cancelli via Leonardo da Vinci:

1. **appartamento per civile abitazione** posto al piano primo e ultimo di un più ampio fabbricato con accesso indipendente dal civico 11 di via Leonardo

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

da Vinci mediante parte a comune, resede e scala esclusivi composto da tre locali oltre cucina con balcone, bagno, disimpegni ed accessori; il bene è individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello al foglio 69 particella 154 subalterno 8, graffato con particella 339, categoria A/2 classe 3 vani 5,5 superficie catastale totale 105 mq totale escluse aree scoperte 95 mq rendita euro 383,47 indirizzo via Leonardo da Vinci piano 1 intestati ……. (C.F. …….) proprietà per 1/3, ……. (C.F. …….) proprietà per 2/3 e abitazione per 1/1 (vedi visure catastali - allegato 2).

L'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 31/08/1973 registrazione n. 1589/1973 (vedi allegato 3), non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto la terrazza al piano primo fronte strada indicata nella planimetria catastale come accesso a comune con l'unità immobiliare confinante risulta nello stato attuale divisa in due parti attribuite in uso esclusivo a ciascuna delle due unità immobiliari, vi sono inoltre modeste difformità interne. Ai fini della vendita giudiziaria non risulta necessario il deposito della variazione catastale per adeguamento della planimetria in quanto il bene risulta correttamente identificato.

Confini: foglio 69 particella 331, foglio 69 particella 332, via Leonardo da Vinci, salvo se altri.

2. autorimessa posta al piano terra di un più ampio fabbricato (oltre locale centrale termica) con accesso da via Leonardo da Vinci interno mediante resede a comune, più precisamente a destra per chi guarda la facciata laterale sinistra del fabbricato; il bene è individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello al foglio 69 particella 154 subalterno 7 categoria C/6 classe 4 consistenza 32 mq rendita lire 160 indirizzo via Cancelli piano T

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

intestati ……. (C.F. …….) proprietà per 1/3, ……. (C.F. …….) proprietà per 2/3 e abitazione per 1/1.

L'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 31/08/1973 (vedi allegato 3), non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto nella parte tergale del garage sono stati realizzati, mediante tramezzi in cartongesso e muratura, due vani di cui uno destinato a servizio igienico.

Ai fini della vendita giudiziaria non risulta necessario il deposito della variazione catastale per adeguamento della planimetria in quanto il bene risulta correttamente identificato.

Confini: resede a comune foglio 69 particella 338 su più lati, foglio 69 particella 154 subalterno 8, salvo se altri.

Corrispondenza con il pignoramento:

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Quesito punto 2) ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

- Nota di trascrizione Registro generale n. 9126 Registro Particolare n. 6516 derivante da atto del Pubblico Ufficiale della Corte d'Appello di Firenze Repertorio 13659/2018 del 27/02/2019 a favore di ……. (C.F. …….) contro ……. (C.F. …….) per il diritto di proprietà per la quota di 2/3 dei seguenti immobili: appartamento per civile abitazione individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello al foglio 69 particella 154 subalterno 8 legato con particella 339; autorimessa individuata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello al foglio 69 particella 154 subalterno 7.

Quesito punto 3) ESTREMI ATTO PROVENIENZA

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

Dal certificato notarile in atti, rilasciato dal Notaio Simone Ghinassi, alla data del giorno 8 marzo 2019 il Signor ……. **risulta proprietario per la quota di 2/3 (due terzi) della proprietà, nonché del diritto di abitazione per l'intero** dei seguenti beni immobili posti in Comune di Reggello, Località Cancelli, via Leonardo da Vinci 11:

"*appartamento per civile abitazione posto al piano primo e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello nel foglio 69 particella 154 subalterno 8 e particella 339 graffata;*

autorimessa posta al piano terra e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello foglio 69 particella 154 subalterno 7;

ad esso sono pervenuti per successione legittima del coniuge ……., nata a ……. (C.F. …….) e deceduta il ……. (Denuncia di Successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 22/01/2018 al n. 35617 vol. 88888 trascritta a Firenze in data 24 gennaio 2018 al n. 2241 reg. part.").

Dalle ispezioni ipotecarie in aggiornamento non risulta trascritta l'accettazione, espressa o tacita, dell'eredità da parte dell'esecutato in relazione ai beni immobili pignorati.

Quesito punto 4) DESCRIZIONE DEL BENE (vedi allegato 4 - rilievo fotografico)

Il fabbricato di cui i beni immobili in oggetto sono porzione è un edificio per civile abitazione di due piani fuori terra costruito negli anni '70 per accogliere cinque appartamenti dotati di autorimesse e resede esclusivo.

L'appartamento ha accesso dalla via Leonardo da Vinci mediante cancello pedonale in metallo, resede/giardino e scala esclusivi con pianerottolo esterno al piano primo dalla quale si accede all'unità immobiliare che

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

occupa tutto il lato fronte strada dell'edificio (prospetto nord ovest) e porzione dell'adiacente lato destro (prospetto sud ovest).

Sul lato sinistro dell'accesso si sviluppa il resede/giardino esclusivo che prospetta sulla via pubblica e sull'adiacente viabilità interna e risulta recintato.

L'appartamento, in mediocre stato di manutenzione, è composto da tre locali di abitazione oltre cucina dotata di balcone, doppio disimpegno di distribuzione, bagno e ripostiglio.

L'autorimessa è la prima a destra guardando il prospetto laterale sinistro dell'edificio, ed è accessibile mediante resede a comune non recintato.

A fianco dell'autorimessa, più precisamente a destra della medesima, si trova un modesto vano destinato a centrale termica/ripostiglio e uno spazio sottoscala.

Il fabbricato si trova in località Cancelli, a pochi chilometri dal centro di Reggello, in un contesto residenziale caratterizzato da villette dotate di giardini privati, confinanti con la campagna e posti in prossimità dell'abitato di Cancelli.

L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato con facciate finite ad intonaco civile in normale stato di manutenzione, la copertura è del tipo tradizionale a falde con aggetto di gronda piano intonacato, le aperture esterne sono dotate di avvolgibili.

L'edificio, che è stato ampliato nella parte tergale in tempi recenti, si presenta esternamente in buono stato.

L'appartamento, al quale si accede da un portoncino in legno, è così distribuito: dalla terrazza di accesso si accede in un doppio disimpegno di

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

distribuzione: sulla destra si aprono i locali di abitazione costituiti da tre ampi locali di abitazione, cucina con balcone, in fondo al corridoio vi è un bagno finestrato e sul lato sinistro del disimpegno si trova un ripostiglio.

L'impianto termico, avente come corpi radianti radiatori in ghisa, è privo di caldaia e pertanto non funzionante.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia e da un esame visivo appare molto vetusto e privo dei requisiti di sicurezza, ancorché funzionante.

Il bagno, collocato in fondo al disimpegno, è dotato di lavabo, vaso w.c., bidet, vasca ad idromassaggio e riscaldamento costituito da termoarredo elettrico, con rivestimento in piastrelle di ceramica; nel complesso sia i sanitari che i rivestimenti si presentano in buono stato.

La **superficie interna netta** o **superficie calpestabile dell'appartamento,** corrispondente alla superficie al netto delle murature esterne ed interne, risulta pari a circa **mq 80** oltre al **balcone** di circa **mq 4** e al **resede** esclusivo avente superficie catastale pari a **mq 87.**

La **superficie esterna lorda** dell'appartamento, corrispondente alla superficie comprensiva delle murature interne ed esterne e della metà dei muri di confine, risulta pari a circa **mq 95,** oltre alle superfici accessorie sopra descritte.

La superficie interna netta o superficie calpestabile dell'**autorimessa** risulta pari a circa **mq 32**; la superficie esterna lorda risulta pari a circa **mq 35**.

Non si sono conteggiate le superfici dei vani destinati a centrale termica/ripostiglio e sottoscala in ragione della loro destinazione e caratteristiche dimensionali.

Per determinare la **superficie commerciale vendibile** occorre aggiungere

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

alla superficie esterna lorda, o superficie principale, dei locali di abitazione le superfici ponderate o ragguagliate delle superfici accessorie, nel caso costituite da resede /giardino, balcone e autorimessa (non si calcola la centrale termica in quanto vano tecnico): dette superfici vengono ponderate con coeffcienti desunti da pubblicazioni di estimo immobiliare applicati considerando le caratteristiche degli spazi accessori stessi (riferimento *Guida alla stima delle abitazioni* della *Tipografia del Genio Civile)* per cui si ottiene:

- superficie principale	mq	95,00
- superficie balcone mq 4 x 0,35 =	mq	1,40
- resede/giardino mq 87 x 0,10 =	mq	8,70
- autorimessa mq 35 x 0,50 =	mq	17,50
totale superficie circa commerciale	mq	122,60

Le superfici sopra riportate sono indicative ed eventuali discrepanze dimensionali non incidono sul giudizio di stima espresso in perizia determinato con una valutazione complessiva delle caratteristiche immobiliari dei beni.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello inserisce il fabbricato in zona B "zona di saturazione o completamento edilizio ad uso prevalentemente residenziale", sottozona B3.

Quesito punto 5) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 21 giugno 2019 (verbale di sopralluogo - allegato 6), l'appartamento era in parte occupato da una coppia senza figli con un contratto di locazione con scadenza 23 maggio 2019 (contratto di locazione - allegato 7) e quindi senza titolo, ed in parte nella

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

disponibilità dell'esecutato, il quale risulta residente in altro immobile.

Quesito punto 6) FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalla certificazione notarile in atti alla data del 08/03/2019 (con aggiornamento alle date del 29/05/2019 e del 02/10/2019 - allegato 8) i beni non risultano gravati da formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo i beni oggetto di pignoramento non si trovano in un condominio costituito e pertanto, in assenza di un amministratore, non è possibile assumere informazioni in merito a eventuali oneri e spese comuni.

Resteranno a carico dell'acquirente le servitù attive e passive, apparenti e non, con particolare riferimento a quelle nascenti in regime di costruzione e per la vendita frazionata del fabbricato, per destinazione del padre di famiglia, nonché quelle pubbliche per tubazioni acqua, gas, energia, elettricità.

Nella vendita dei beni sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Quesito punto 7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla certificazione notarile in atti alla data del 08/03/2019 (con aggiornamento alle date del 29/05/2019 e del 02/10/2019 - allegato 8) il bene immobile risulta gravato dalla seguente formalità che dovrà essere cancellata:

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto alla Conservatoria di

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

Firenze il 6 marzo 2019 al n. 6516 Registro Particolare.

Oneri di cancellazione a carico della procedura:

a) Annotamento per Cancellazione di Trascrizione del pignoramento:

- Imposta Ipotecaria	€ 200,00
- Bolli	€ 59,00
- Tassa Ipotecaria	€ 35,00
	€ 294,00

TOTALE € 294,00

Quesito punto 8) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE GIA' DELIBERATE E EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE NON PAGATE

Dalle informazioni fornite durante il sopralluogo non risulta costituito nessun condominio per le unità immobiliari che compongono l'edificio e pertanto, in assenza di un amministratore, non è stato possibile reperire informazioni in merito ad eventuali spese o oneri di tipo condominiale.

Quesito punto 9) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello inserisce il fabbricato in zona B "zona di saturazione o completamento edilizio ad uso prevalentemente residenziale", sottozona B3.

Il fabbricato è stato costruito con licenza di costruzione n. 159 del 28/12/1971 (pratica edilizia n. 159 del 1971) con Autorizzazione di abitabilità Prot. 5659 del 06/03/1975 (estratto pratiche edilizie - allegato 5).

Il fabbricato è stato oggetto di un ampliamento nella parte tergale (concessione edilizia n. 33/2002 del 25/02/2002 pratica n. 26824/2000) che non ha interessato i beni immobili in oggetto.

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

Dagli elaborati grafici allegati alla licenza di costruzione originaria l'appartamento presenta le seguenti difformità:

- la scala esterna di accesso al piano primo è stata realizzata con doppia rampa invece che con rampa unica;

- la centrale termica/ripostiglio al piano terra presenta la porta in posizione diversa;

- diversa consistenza dell'unità immobiliare con scambio di superfici con l'unità contigua per diversa conformazione del ripostiglio;

- difformità nella dimensione dei locali cucina e pranzo soggiorno, nonché modifiche nella aperture interne.

Dagli elaborati grafici allegati alla licenza di costruzione originaria l'autorimessa presenta le seguenti difformità:

- realizzazione di tramezzo interno in cartongesso o simile;

- realizzazione di un vano per servizio igienico con vaso wc, lavabo e doccia;

- altezza netta pari a 2,45 m anziché 2,25 m.

Dagli elaborati grafici allegati alla licenza di costruzione originaria si rileva che non era prevista alcuna recinzione esterna, ma il resede/giardino esclusivo risulta interamente recintato con un muretto basso con sovrastante ringhiera in metallo.

Considerato che le ragioni di credito risultano successive all'entrata in vigore della Legge n. 724/1994 non risulterà possibile procedere alla sanabilità mediante condono ai sensi della Legge n. 47/1985 e Legge n. 724/1994. Stante la natura delle difformità riscontrate si ritiene però possibile procedere a parziale accertamento di conformità edilizia ordinario

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

secondo le procedure indicate dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R.T. n. 65/2014.

In particolare sarà possibile procedere a richiesta di accertamento di conformità edilizia per le opere riguardanti l'appartamento, le sistemazioni esterne e la centrale termica, in quanto non incidenti sui parametri urbanistici.

Si ritengono non sanabili le modifiche riscontrate nell'autorimessa, in quanto incidenti sui parametri urbanistici, eseguite a detrazione di superficie determinate quali spazi a parcheggio pertinenziali e non conformi alle norme igienico sanitarie (mancanza aspirazione forzata nel locale wc privo di finestra).

Pur evidenziando che le difformità riscontrate non incidono sulla commerciabilità del bene, si ritiene comunque corretto quantificare sia i costi per la pratica di sanatoria indicata, sia i costi per riportare alla legittimità l'autorimessa, ciò al fine di dedurre dal valore più sotto determinato il costo di tali operazioni.

I costi di sanatoria possono essere così indicativamente stimati:

Diritti di segreteria, marche da bollo e spese	€ 400,00
Redazione accertamento di conformità e catasto	€ 1.600,00
Sanzione	€ 1.000,00
	€ 3.000,00

I costi di ripristino possono essere così indicativamente stimati:

Diritti di segreteria, marche da bollo e spese	€ 400,00
Redazione di SCIA per la rimessa in pristino	€ 1.000,00
Costo delle opere	€ 1.300,00

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

€ 2.700,00

Totale **costi di regolarizzazione** stimati in maniera indicativa **€ 5.700,00**.

Si fa presente che non si sono eseguite verifiche sulle parti condominiali.

Quesito punto 10) VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE

Nella determinazione del valore di mercato del bene immobile si è adottato il criterio della stima con il metodo del confronto di mercato.

Il valore di mercato del bene immobile viene stimato mediante comparazione con immobili simili contrattati o venduti di recente e appartenenti allo stesso segmento immobiliare.

I prezzi di mercato rilevati per gli immobili simili al bene da stimare, cioè comparabili, vengono corretti in funzione delle differenti caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Dalla media ponderata dei prezzi corretti degli immobili comparabili si ottiene il valore di mercato dell'immobile da valutare.

I dati utilizzati e i risultati ottenuti con il sistema di stima utilizzato (market comparison approach MCA) vengono esplicati in una tabella dati, contenente prezzi e caratteristiche degli immobili comparabili confrontati con le caratteristiche dell'immobile da stimare e in una tabella di valutazione, contenente i prezzi corretti degli immobili comparabili e il valore di mercato ottenuto per il bene da stimare.

Nella ricerca di immobili comparabili si privilegiano eventuali vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per stessa tipologia di beni, così come da indicazione del Giudice.

Nel caso in esame non si sono rilevate recenti vendite forzate di immobili, cioè immobili aggiudicati in asta giudiziaria, che per ubicazione, tipologia, e

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

caratteristiche potessero essere comparate al caso in esame (le procedure sono visionabili sul sito del Tribunale di Firenze nella sezione Esecuzioni Immobiliari).

Vengono quindi utilizzati prezzi di immobili in offerta nel mercato immobiliare (*asking prices*); il prezzo richiesto viene ridotto del 13% in coerenza con i dati indicati dalla Banca d'Italia relativi allo scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.

Il valore di mercato ottenuto con il suddetto metodo viene confrontato con i valori forniti da banche dati di operatori del settore immobiliare in relazione a zone territoriali omogenee, intervalli massimi e minimi per unità di superficie in base alla tipologia immobiliare e allo stato di conservazione: più precisamente utilizzando le Banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La ricerca nel mercato di immobili in offerta su siti immobiliari di operatori specializzati ha permesso di individuare nel libero mercato immobiliare tre appartamenti comparabili al caso in esame:

A. Località Cancelli: appartamento di 110 mq in sufficiente stato di manutenzione di 5 vani posto al piano secondo e ultimo di piccolo condominio (fabbricato costruito negli anni '70), composto da ingresso disimpegno, sala, cucina con tinello, tre camere, bagno finestrato, ripostiglio, due terrazze oltre garage e cantina con riscaldamento autonomo. Ai fini della comparazione si è ragguagliata la superficie del garage utilizzando un coefficiente pari a 0,50; la superficie commerciale dell'appartamento risulta pari a circa mq 130, oltre cantina di circa mq 5 e balconi di circa mq 10. Richiesta euro 130.000.

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

B. via Ignazio Silone: appartamento di 105 mq in ottimo stato di manutenzione di cinque vani posto al piano terra rialzato di edificio di edificio di tre piani di composto da ingresso disimpegno, soggiorno, cucina con tinello, tre camere due bagni finestrati, due balconi oltre cantina e garage di circa mq 20. Ai fini della comparazione si è ragguagliata la superficie del garage utilizzando un coefficiente pari a 0,50; la superficie commerciale dell'appartamento risulta pari a circa mq 115, oltre cantina ipotizzata in circa mq 5 e balconi ipotizzati in circa mq 10. Richiesta euro 180.000.

C. via Massimiliano Guerri: appartamento di 95 mq in buono stato di cinque vani posto al secondo e ultimo di edificio di recente costruzione (1995), composto da ingresso disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, tre terrazze oltre garage doppio, con riscaldamento autonomo. Ai fini della comparazione si è ragguagliata la superficie del garage utilizzando un coefficiente pari a 0,50; la superficie commerciale dell'appartamento risulta pari a circa mq 115, oltre terrazze ipotizzate in circa mq 15. Richiesta euro 165.000.

I tre appartamenti comparabili sono stati inseriti in una tabella di valutazione (allegato 9 - tabella di valutazione) che tiene conto del prezzo e delle caratteristiche principali dei beni da comparare in relazione al bene oggetto di stima (data della compravendita/aggiudicazione, superficie principale, superficie balconi, superficie cantina e accessori, livello di piano, presenza di ascensore, stato di manutenzione, numero servizi igienici) dalla quale risulta **€ 106.500,00** (con un valore unitario pari a €/mq 871,00),

che si ritiene il più probabile **valore di mercato della quota di 1/1 (intero)**

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

dei beni immobili considerati liberi da gravami.

Il valore di mercato unitario sopra determinato, in considerazione delle caratteristiche e dello stato mediocre di manutenzione dell'immobile, può essere ritenuto in linea con i valori forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate: per il secondo semestre dell'anno 2018 per il Comune di Reggello Extraurabana Resto del Territorio Sant'Ellero Leccio Cancelli per la tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale il valore di mercato per superficie lorda oscilla tra un minimo 1.300 €/mq e un massimo 1.750 €/mq.

Nel caso in esame viene venduta la **quota di 2/3 della proprietà** e pertanto se ne determina il valore di mercato, applicando ai 2/3 del valore di mercato dei beni immobili un abbattimento del 10% in considerazione del fatto che una quota della proprietà risulta comunque avere un valore di mercato unitario inferiore rispetto all'intero; vengono inoltre detratti i costi di regolarizzazione stimati al quesito punto 9 per la quota parte corrispondente.

Si ottiene:

[(€ 106.500,00 x 2/3) – (2/3 x € 5.700)] x 0,90 = **€ 60.480,00**

che si ritiene il più probabile **valore di mercato della quota di 2/3 della proprietà dei beni immobili liberi.**

In analogia viene stimato il valore di mercato della quota di 1/3 della proprietà, non oggetto di procedura esecutiva:

[(€ 106.500,00 x 1/3) – (1/3 x € 5.700)] x 0,90 = € 30.240,00

Viene di seguito stimata la quota di 1/3 della proprietà dei beni immobili (appartenente a comproprietario non esecutato) la quale è gravata da diritto di abitazione a favore dell'esecutato.

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

Il diritto di abitazione comprime il valore dei beni in maniera del tutto analoga al diritto di usufrutto, estinguendosi anch'esso solo con la morte del titolare, e pertanto si stima il valore della nuda proprietà che, in base all'età del titolare del diritto, risulta pari al 60,00% sulla base delle tabelle aggiornate al 2019; si applica inoltre al valore di mercato di 1/3 dei beni immobili un abbattimento del 10% in considerazione del fatto che una quota della proprietà risulta comunque avere un valore di mercato unitario inferiore rispetto all'intero e vengono detratti i costi di regolarizzazione stimati al quesito punto 9 per la quota parte corrispondente.

[(€ 106.500,00 x 0,6 x 1/3) – (1/3 x € 5.700)] x 0,90 = € 17.460,00

che si ritiene il più probabile valore di mercato della quota di 1/3 della proprietà gravata da diritto di abitazione.

Quesito punto 11) PREZZO A BASE D'ASTA

A fini della determinazione del prezzo a basa d'asta si applica al valore di mercato della quota di 2/3 dei beni immobili sopra determinato una riduzione del 10% praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta, in ottemperanza alle indicazioni del Giudice dell'Esecuzione.

Pertanto si ottiene:

€ 60.480,00 x 0,90 = € 54.432,00 arrotondato a

€ 54.000,00 (cinquantaquattromila/00) prezzo a base d'asta per la quota di 2/3 dei beni immobili.

Quesito punto 12) APPETIBILITA' DEI BENI SUL MERCATO

I beni risultano scarsamente appetibili sul mercato immobiliare in virtù della particolarità della vendita che avviene per i 2/3 della proprietà.

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

Quesito punto 13) SPECIFICHE IN CASO DI VENDITA DI QUOTA DI BENE INDIVISO

Il compendio pignorato non è divisibile in natura per le sue caratteristiche in quanto appartamento al piano primo con un unico accesso da scala esterna e con pertinenza essenziale costituita da autorimessa.

Quesito punto 14) REGIME IMPOSITIVO

Il regime tributario per il trasferimento della proprietà, avvenendo da persone fisiche e non da società, risulta essere "l'imposta di registro" nella aliquota stabilita dalla legge.

Quesito punto 15) RIEPILOGO DEI LOTTI

Lotto unico.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Firenze, 09/10/2019

Il C.T.U.
Arch. Laura Mandò

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1: estratto di mappa catastale EPURATA

ALLEGATO N. 2: visure catastali EPURATA

ALLEGATO N.3: planimetrie catastali EPURATA

ALLEGATO N. 4: rilievo fotografico EPURATA

ALLEGATO N. 5: …….

ALLEGATO N. 6: …….

ALLEGATO N. 7: …….

ALLEGATO N. 8: …….

ALLEGATO N. 9: …….

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

ALLEGATO N. 10: …….

ALLEGATO N. 11: …….

ALLEGATO N. 12:…….

ALLEGATO N. 13: …….

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