

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di  
Firenze Dott.ssa Pasqualina Principale

## PREMESSA

In data 19 dicembre 2017 la D.ssa Pasqualina Principale nominava il sottoscritto Arch. Angelo Butti, con studio in Figline e Incisa Valdarno (FI) via Fiorentina (Figline) n.84, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze con il numero 4203 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il numero 4094, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.164/2017 R.G.E. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Il sottoscritto dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento promissorio di rito veniva a conoscenza dei **quesiti**, che si riportano in sintesi:

*Provveda il consulente al necessario per la vendita dei beni pignorati fornendo i seguenti elementi: 1. Identificazione dei beni; 2. Estremi dell'atto di pignoramento; 3. Estremi dell'atto di provenienza; 4. Descrizione dei beni; 5. Stato di possesso; 6. Esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente, quote millesimali, spese di gestione e debiti condominiali; 7. Esistenza di formalità che saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente; 8. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica; 9. Stima del valore di mercato e del prezzo base d'asta dell'intero e delle eventuali quote, indicando se è possibile la divisibilità in caso di comproprietà ed indicando il regime impositivo della vendita; 10. Presenza Certificazione energetica (APE); 11. Riepilogo; 12. Deposito cartaceo e telematico (attraverso PCT) della*



Identificazione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Certaldo Fg.36,  
, categoria A/2, classe 4, consistenza vani catastali  
4,0, rendita € 433,82.

## 2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

La Nota di Trascrizione di Pignoramento Immobiliare riguarda la piena proprietà dell'appartamento da terra a tetto destinato a civile abitazione con accessori e pertinenze, precisamente:

- Appartamento al piano terreno e primo, individuato al C.F. Comune di Certaldo al Fg.36, categoria A/2, classe 4, consistenza vani catastali 4,0, rendita € 433,82;
- Porzione di resede rappresentata al C.T. Comune di Certaldo al Fg.36 superficie mq.22.

La proprietà dei beni risulta intestata a:

I dati catastali corrispondono, sostanzialmente, con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare promosso da

regolarmente trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Pisa territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra –

La planimetria catastale presente in atti alla data di redazione della presente relazione risulta difforme dallo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

-Coerenze:

via Marcialla, [REDACTED]

[REDACTED] s.s.a.

-Data della costruzione:

l'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967.

- Note in materia di pignorabilità dei beni:

come meglio riportato nella relazione notarile in atti, il terreno di cui al

C.T. Fg.22 non può essere oggetto di pignoramento, in quanto soppresso ed unito alla particella (Ente Urbano) del medesimo

foglio, che comprende anche le particelle

che non sono oggetto di pignoramento, già

nel

### 3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA

I beni, oggetto della presente relazione, sono pervenuti alla eseguita

per acquisto



del piano terreno, quindi, permette l'accesso al locale cucina, attraverso una corta rampa di scale, dal quale si accede, a sua volta, ad un ampio ripostiglio. Sempre sul soggiorno si attesta un piccolo wc sottoscala, dal quale si accede anche ad un ripostiglio. Al piano superiore, al vertice della rampa delle scale, trova posto un disimpegno che permette l'accesso alla camera, al bagno, al terrazzo ed anche ad un armadietto a muro sul lato prospiciente la parete cieca. Dalla camera si può accedere al ripostiglio soprascala. Gli infissi esterni dell'appartamento sono tutti in legno con vetrocamera, provvisti di persiane al piano terreno, mentre al piano primo ne dispone solamente la portafinestra che conduce al terrazzo. L'appartamento dispone di tutti gli impianti principali quali impianto di riscaldamento, impianto idrico, impianto elettrico e di antenna TV. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è discreto.

Le superfici risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici):

	PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (MQ)	SUPERFICIE UTILE LORDA (MQ)
APPARTAMENTO TERRATETTO	T	PIANO TERRENO	39,14	56,58
	1	PIANO PRIMO	26,21	40,17
		<b>TOTALE SUPERFICI INTERNE</b>	<b>65,35</b>	<b>96,75</b>
	T	LOGGIATO	20,70	20,78
	T	RESEDE ESCLUSIVO	104,23	104,23
	1	TERRAZZO	17,22	17,22
		<b>TOTALE SUPERFICI ESTERNE</b>	<b>142,15</b>	<b>142,23</b>

La superficie netta calpestabile totale dell'appartamento è pari a mq. 65,35, alla quale si devono aggiungere mq. 142,15 di superfici esterne, per un totale complessivo di mq.207,50. *La superficie lorda commerciale coperta ragguagliata, invece, è pari a mq.114,14.*

## **5. STATO DI POSSESSO**

Come da verbale di sopralluogo del 21 febbraio 2018 (cfr. Allegati), i beni risultano liberi.

## **6. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, QUOTE MILLESIMALI, SPESE DI GESTIONE E DEBITI CONDOMINIALI**

Dalla documentazione ipocatastale in atti non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente, mentre dalle informazioni raccolte non risultano amministrazioni condominiali né spese fisse di gestione o amministrazione.

## **7. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE E NON SARANNO OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, aggiornata al giorno 8 maggio 2017, risultano, presso l'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Volterra, i seguenti gravami che non saranno opponibili all'acquirente:

## 8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia competente risulta che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata realizzata in data antecedente al 1 settembre 1967 e che, successivamente, è stata interessata dai seguenti titoli abilitativi edilizi, tutti rilasciati dal Comune di Certaldo:

- \* Denuncia di Inizio Attività per Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da fienile in civile abitazione;





**Maggio 2018**, considerando il momento di particolare contingenza economica nel quale è svolta la stima e lo stato di conservazione dei beni, è riportato nella tabella seguente:

LOTTO UNICO

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO $p_o$	SUPERFICIE COMMERCIALE $S_b$	VALORE (ARROTONDATO)
PIENA PROPRIETA'	APPARTAMENTO CON ACCESSORI E PERTINENZE	€ 1848,61	mq. 114,14	€ 211.000,35
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) $Vm_b$				<b>€ 211.000</b>

Il valore dei beni, quindi, risulta, aggiornato a Maggio 2018, pari a € 211.000,00 (Euro Duecentoundicimila/00). Considerando, però, le particolari modalità di acquisto, i tempi ristretti per il pagamento e le rigide modalità di trasferimento previste in caso di vendita all'asta, le spese per la regolarizzazione edilizia che rimarranno a carico dell'acquirente, l'assenza di garanzia sul bene venduto ex art.2922 c.c., *ferma restando la possibilità di porre in vendita il bene al valore di mercato indicato sopra*, si propone i seguenti più convenienti **PREZZI BASE DI ASTA** pari a

**€ 190.000,00 (Euro Centonovantamila/00).**

Valore delle quote e divisibilità

Per le caratteristiche descritte, i beni non risultano convenientemente divisibili, né altrimenti appetibili sul mercato.

### Regime impositivo della vendita

Trattandosi di appartamenti di civile abitazione avente caratteristiche di civile abitazione non di lusso, secondo il D.M. 02.08.1969, e poiché la vendita è effettuata da privati e, comunque, oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori, vi possono essere i seguenti casi:

a) in caso di acquirente in possesso delle caratteristiche per le c.d. "agevolazioni prima casa":

<u>Imposta di Registro</u>	<b>2%</b> del valore di aggiudicazione (con un minimo di € 1000,00)
<u>Imposta Ipotecaria fissa</u>	<b>€ 50,00</b>
<u>Imposta Catastale fissa</u>	<b>€ 50,00</b>

b) in caso di acquirente **non** in possesso delle caratteristiche per le c.d. "agevolazioni prima casa":

<u>Imposta di Registro</u>	<b>9%</b> del valore di aggiudicazione (con un minimo di € 1000,00)
<u>Imposta Ipotecaria fissa</u>	<b>€ 50,00</b>
<u>Imposta Catastale fissa</u>	<b>€ 50,00</b>

### **10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

Dalla documentazione reperita non risulta che l'appartamento di cui sopra sia in possesso di Attestato di Prestazione Energetica.

### **11. RIEPILOGO**

#### *LOTTO UNICO*

Piena proprietà di un appartamento terratetto di civile abitazione libero su tre lati e posto su resede privato esclusivo, sito in Certaldo, località Marcialla, via Marcialla snc, nei pressi del confine amministrativo con il Comune di Barberino Val d'Elsa, individuato al Catasto Fabbricati di

Certaldo al Fg.36, , categoria A/2, classe 4, consistenza vani catastali 4,0, rendita € 433,82. L'appartamento è formato, al piano terreno, da soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, ripostiglio sottoscala, disimpegno e loggiato. Dal disimpegno si accede al vano scala che conduce al piano primo formato da camera, bagno, disimpegno, ripostiglio soprascala e terrazzo, il tutto per una superficie commerciale di mq.114,14. Il bene è libero ed in discreto stato di manutenzione. Coerenze: via Marcialla, [REDACTED]

[REDACTED] s.s.a.

Prezzo di mercato: € 211.000,00 (Euro Duecentoundicimila/00)

Prezzo base d'asta: € 190.000,00 (Euro Centonovantamila/00)

**CONCLUSIONI:** la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio viene depositata tramite servizio telematico PCT in formato digitale con allegati, oltre al deposito in forma cartacea di una copia della relazione con allegati e di una copia epurata dei dati sensibili. Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte, il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Firenze, li 28 aprile 2018.

Il C.T.U. Arch. Angelo Butti