

TRIBUNALE DI FIRENZE
R.G. 204 / 2010

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Domenico Ammirati

Banca di Credito Cooperativo di Pontassieve Soc. Coop. / [REDACTED]

§

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Identificazione dei beni	4
1.1 Confini e dati catastali aggiornati dei beni da 1 a 4.....	5
1.2 Confini e dati catastali del bene 5.....	7
1.3 Estremi Atto di Pignoramento.....	7
1.4 Estremi Atti di Provenienza.....	8
2. Descrizione dei beni	9
2.1 Descrizione delle parti a comune ai beni da 1 a 4.....	9
2.2 Descrizione del bene 1.....	10
2.3 Descrizione del bene 2.....	10
2.4 Descrizione del bene 3.....	11
2.5 Descrizione del bene 4.....	12
2.6 Descrizione del bene 5.....	12
3. Possesso dei beni	13
3.1 Possesso del bene 1.....	13
3.2 Possesso del bene 2.....	14
3.3 Possesso del bene 3.....	14
3.4 Possesso del bene 4.....	14
3.5 Possesso del bene 5.....	15
4. Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente	15
5. Formalità, vincoli o oneri che non saranno opponibili all'acquirente	16
6. Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati	18
6.1 Regolarità urbanistica dei beni 1, 2, 3 e 4.....	18
6.2 Regolarità urbanistica del bene 5.....	18

Via XX Settembre n. 36 - 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it



7. <i>Divisione in lotti</i>	22
8. <i>Valore dei beni</i>	23
8.1 <i>Valore di mercato dei beni</i>	23
8.2 <i>Prezzo a base d'asta</i>	27
9. <i>Pignoramento di quota</i>	28
10. <i>Regime impositivo della vendita</i>	28
11. <i>Documentazione energetica dei beni</i>	28
12. <i>Riepilogo dei Lotti</i>	29
12.1 <i>Lotto 1</i>	29
12.2 <i>Lotto 2</i>	29
12.3 <i>Lotto 3</i>	30
12.4 <i>Lotto 4</i>	30
12.5 <i>Lotto 5</i>	30
<i>Allegati:</i>	31

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI FIRENZE
R.G. 204 / 2010



Ill.mo Sig. G.E. Dott. Domenico Ammirati

Banca di Credito Cooperativo di Pontassieve Soc. Coop. / [REDACTED]

§



La sottoscritta Ing. Rossella Maria Scognamiglio, nominata C.T.U. nella vertenza intestata, veniva convocata all'udienza del 4.05.2011 nel corso della quale l'Ill.mo Sig. G.E. le poneva il seguente quesito:



“Provveda 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 all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano



Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it



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.

Lgs. n. 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967;

7. ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato 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;*
- 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 del D. Lgs. n. 192/06, 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 d'asta, la somma di € 3.000,00, 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™;

Per il deposito della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio il Sig. G.E. concedeva termine sino a 45 giorni prima della data stabilita per l'udienza di vendita, che veniva fissata per il giorno 25.10.2011.

In data 7.09.2011 la sottoscritta C.T.U. provvedeva a depositare istanza di proroga per il deposito della propria Consulenza che veniva autorizzata dal Sig. G.E. in data 14.09.2011.

§

Esperate le opportune indagini del caso ed effettuato il sopralluogo in data 22 settembre 2011, come risulta dalle ricevute delle raccomandate inviate alle parti ed unite alla presente relazione nell'Allegato n. 1, la sottoscritta C.T.U. ha quindi provveduto a redigere la presente relazione.

1. Identificazione dei beni

Il pignoramento riguarda un intero fabbricato di civile abitazione, composto da quattro unità immobiliari oltre parti a comune, posto nel Comune di Rufina (FI) e con ingresso dal n.c. 98 della località Petrognano, e da altra un'unità immobiliare posta al piano terreno di altro fabbricato posto sempre in località Petrognano, nel Comune di Rufina (FI) ma con ingresso dal n.c. 104.

Esperate le opportune indagini presso gli Uffici del Comune di Rufina e dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze, la sottoscritta C.T.U. ha rilevato per quanto riguarda l'intero fabbricato pignorato la presenza di alcuni errori sui dati catastali (errata indicazione di numero civico, mancata costituzione del subalterno consistente nei beni comuni al fabbricato (centrale termica e resede), errata rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato) e la parziale difformità tra lo stato di fatto e quello invece risultante dagli elaborati catastali, motivo per cui ha provveduto alla loro regolarizzazione tramite la presentazione di diverse pratiche di cui si dirà nei successivi paragrafi.

§

Per chiarezza espositiva i beni pignorati verranno sin da subito identificati con il nome di bene 1, bene 2, bene 3, bene 4 (per le unità immobiliare costituenti l'intero

fabbricato pignorato) e bene 5 (per l'altra unità).

1.1 Confini e dati catastali aggiornati dei beni da 1 a 4

Nel presente paragrafo verranno forniti i soli dati catastali aggiornati a seguito dell'Istanza e delle Denunce di Variazione presentate dalla sottoscritta C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio (unite alla presente C.T.U. nell'Allegato n. 2) ed elencate di seguito:

- Istanza di Rettifica per l'inserimento del Bene Comune Non Censibile all'intero fabbricato di civile abitazione pignorato, costituito dalla centrale termica e dal resede, prot. FI0289919 del 27.10.2011;
- Atto di Aggiornamento di Tipo Mappale a Demolizione (prot. FI0287063 del 25.10.2011) per la demolizione di alcuni annessi posti nel resede comune al fabbricato;
- Denuncia di Variazione n. 86910 del 02.11.2011 per "*ampliamento, demolizione parziale, frazionamento e fusione*" riguardante l'aggiornamento del nuovo Elaborato Planimetrico del fabbricato, la variazione del bene comune non censibile all'intero fabbricato, l'aggiornamento dell'elenco subalterni dell'intero fabbricato, la presentazione di nuova planimetria catastale dei beni n. 1 e 2, correzione numero civico;
- Denuncia di Variazione n. 86909 del 02.11.2011 per "*diversa distribuzione degli spazi interni*" per presentazione di nuova planimetria catastale del bene n. 4 e correzione numero civico.

§

Anche sulla base delle Visure Storiche unite alla presente C.T.U. nell'Allegato n. 2, risulta quindi che beni pignorati (da 1 a 4) sono così oggi identificati:

1. unità immobiliare di civile abitazione, oltre parti a comune (centrale termica e resede), posta al piano seminterrato del fabbricato di civile abitazione ubicato

nel Comune di Rufina – località Petrognano n.c. 98.

Confini: località Petrognano, stessa proprietà e parti comuni.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 148, Subalterno 500, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Rendita € 348,61, Piano Seminterrato;

2. unità immobiliare di civile abitazione, oltre parti a comune (centrale termica e resede), posta ai piani primo, secondo e seminterrato del fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Rufina – località Petrognano n.c. 98.

Confini: località Petrognano, stessa proprietà e parti comuni.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 148, Subalterno 501, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 10 vani, Rendita € 1.162,03, Piani Seminterrato, Primo e Secondo;

3. unità immobiliare adibita ad autorimessa, oltre parti a comune (centrale termica e resede), posta al piano seminterrato del fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Rufina – località Petrognano n.c. 98.

Confini: località Petrognano, stessa proprietà e parti comuni.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 148, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 51 mq, Rendita € 144,87, Piano Seminterrato;

4. unità immobiliare di civile abitazione, oltre parti a comune (centrale termica e resede), posta al piano terreno del fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Rufina – località Petrognano n.c. 98.

Confini: località Petrognano, stessa proprietà e parti comuni.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati

del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 148, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9 vani, Rendita € 1.045,83, Piano Terreno.

Per completezza di esposizione si ripete che risultano a comune ai quattro beni elencati sopra la centrale termica ed il resede identificati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 148, Subalterno 502 come Bene Comune Non Censibile di cui all'Elaborato Planimetrico presentato dalla scrivente e di cui si è detto sopra, posto ai Piani Seminterrato e Terreno.

§

I dati catastali dei quattro beni elencati sopra, oggi, a seguito del loro aggiornamento, non corrispondono a quelli indicati nel pignoramento per la sola parte che ne ha richiesto appunto l'aggiornamento.

1.2 Confini e dati catastali del bene 5

Il bene 5 risulta costituito da un'unità immobiliare di civile abitazione, posta al piano terreno di altro fabbricato posto sempre in località Petrognano, nel Comune di Rufina (FI) ma con ingresso dal n.c. 104.

Confini: località Petrognano, stessa proprietà, salvo se altri.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 140, Subalterno 200, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 418,33, Piano Terreno.

La visura storica del bene è unità alla C.T.U. nell'Allegato n. 2.

§

I dati catastali del bene 5 corrispondono a quelli indicati nel pignoramento; risulta errato il solo indirizzo, quello esatto è località Petrognano n.c. 104.

1.3 Estremi Atto di Pignoramento

L'Atto di Pignoramento riguardante i cinque beni identificati sopra, è stato

Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it

notificato l'11.03.2010 (Repertorio 3601/2010) e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 02.04.2010 al Registro Generale n. 12078, Registro Particolare n. 7404.

Il medesimo Atto di Pignoramento è stato eseguito a FAVORE di Banca di Credito Cooperativo di Pontassieve Società Cooperativa, Codice Fiscale 00409340486, CONTRO il Sig. [REDACTED] nato a Rufina (FI) il 13.10.1947, Codice Fiscale [REDACTED], rispettivamente per:

- l'intera quota del diritto di nuda proprietà sui beni identificati sopra come 1, 2, 3 e 4;
- la quota indivisa di 1/2 del diritto di nuda proprietà del bene identificato sopra come il 5;
- la quota indivisa di 1/2 del diritto di piena proprietà del bene identificato sopra come 5.

1.4 Estremi Atti di Provenienza

I beni risultano pervenuti all'esecutato:

- quanto ai beni 1, 2, 3, 4 e 5 per Successione del proprio padre [REDACTED] nato a Pelago il 28.11.1916, C.F. [REDACTED], deceduto il 09.07.2001, Certificato di Denunciata Successione registrato a Firenze il 01.02.2002 all'Ufficio del Registro, repertorio n. 44/3, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 21.08.2003, Registro Particolare n. 21951, Registro Generale n. 32721, a favore dei figli [REDACTED] e [REDACTED], nata a Rufina (FI) l'1.02.1953 C.F. [REDACTED], e della moglie [REDACTED] nata a Rufina (FI) il 3.03.1919, C.F. [REDACTED];
- quanto al bene 5 anche per Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Donnini Giovanni Francesco Maria in data 25.05.2005, Repertorio n.

20773/2077, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 16.06.2005 al Registro Particolare n. 15996, Registro Generale n. 24590 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per la quota indivisa di 1/4 della piena proprietà del bene identificato come n. 5.

2. Descrizione dei beni

Sulla base delle planimetrie catastali aggiornate e delle fotografie prese durante il sopralluogo e prodotte negli Allegati n. 3/A, 3/B, 3/C, 3/D e 3/F alla C.T.U., nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi così come rilevato dalla scrivente nel corso dell'ispezione effettuata in data 22 settembre 2011.

2.1 Descrizione delle parti a comune ai beni da 1 a 4

Il pignoramento riguarda un intero fabbricato di civile abitazione (fotografie n. 1 e 2), composto da quattro unità immobiliari oltre parti a comune, posto nel Comune di Rufina (FI) e con ingresso dal n.c. 98 della località Petrognano, e da altra unità immobiliare.

Tutti i beni oggetto di pignoramento sono posti in zona collinare molto pregiata del Comune di Rufina, non molto lontana dall'abitato di Pomino, a ridosso dei vigneti di cui è molto ricca la zona (fotografia n. 3).

§

Come già esposto i beni 1, 2, 3 e 4 oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato signorile di civile abitazione, composto da due livelli di piano seminterrato, piano terreno, e piani primo e secondo, con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato. Il suddetto fabbricato è dotato di ben quattro accessi dalla pubblica via, due esclusivamente pedonale e due anche carrabili, in modo tale da rendere eventualmente disimpegnate le quattro unità immobiliari che lo compongono: tre di civile abitazione ed una adibita ad autorimessa.

Le suddette quattro unità immobiliari hanno in comune la centrale termica

Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it

(fotografia n. 4) posta al piano seminterrato, il resede esterno pavimentato e posto a vari livelli (fotografie n. 5 e 6) e gli spazi lasciati a verde, anch'essi posti su più livelli. Nel resede esterno è presente un serbatoio interrato a gpl a servizio dell'impianto di riscaldamento.

2.2 Descrizione del bene 1

Il bene 1 consiste in un'unità immobiliare di civile abitazione posta al piano seminterrato del fabbricato pignorato, con ingresso dal resede pavimentato (fotografia n. 7), composto da un grande vano d'ingresso / soggiorno / cucina (fotografie n. 8 e 9), da una camera (fotografia n. 10) e da un servizio igienico posto su due livelli (fotografia n. 11). Risulta annesso all'unità immobiliare un piccolo ripostiglio sottoscala esterno (fotografia n. 12).

Si tratta di un ambiente rustico con pavimenti e finiture in cotto, cucina in muratura, forno a legna e camino; le superfici del servizio igienico sono tutte rivestite in materiale ceramico, la tinteggiatura è datata. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quelli esterni sono costituiti da persiane alla fiorentina ad eccezione del portone d'ingresso e della porta del ripostiglio che sono in pannelli di legno pieno. L'unità immobiliare è servita da impianto di riscaldamento centralizzato, impianto elettrico, impianti idrico – sanitario e televisivo; i contatori sono posti nel garage.

L'altezza dei locali, anche di quelli abitabili, è di media circa 2,00 metri.

2.3 Descrizione del bene 2

Il bene 2 è costituito da un'unità immobiliare di civile abitazione posta ai piani seminterrato, primo e secondo del fabbricato pignorato; è dotato di una elegante scala d'ingresso esterna (fotografia n. 13) che conduce ad un ingresso su cui si aprono la zona giorno ed un corridoio che conduce alla zona notte.

La fotografia n. 14 mostra la cucina e la fotografia n. 15 il soggiorno dotato di

un balcone con una bella vista (fotografia n. 16) e con delle scale in legno che conducono alla terrazza (fotografia n. 17) posta al piano secondo, che però non risulta pavimentata.

Sul corridoio della zona notte si aprono un servizio igienico (fotografia n. 18), due camere da letto (fotografie n. 19 e 20), di cui la prima con annesso un servizio igienico (fotografia n. 21), ed un altro grande disimpegno che conduce ad un altro corridoio (fotografia n. 22) su si aprono rispettivamente altre due camere (fotografie n. 23 e 24), di cui una con annessa una lavanderia (fotografia n. 25).

All'unità immobiliare di cui si tratta risultano annessi un grande locale cantina (fotografie n. 26 e 27) posto al piano seminterrato e con ingresso dal resede pavimentato, e dei locali di sgombrò, posti ad un secondo livello di piano seminterrato e con ingresso sempre da resede a comune, oggi adibiti a ricovero di animali ed attrezzi (fotografia n. 28).

Tutti gli affacci dei vani sono molto gradevoli.

§

Le finiture dei locali di abitazione anche se non recentissime sono di pregio, le camere ed il soggiorno sono pavimentate in parquet di ulivo, mentre gli altri vani, compresi i servizi igienici, sono pavimentati in materiale ceramico; in cucina ed in sala sono presenti due caminetti. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quelli esterni sono costituiti da persiane alla fiorentina ad eccezione del portone d'ingresso che è misto in legno e vetro. L'unità immobiliare è servita da impianto di riscaldamento centralizzato, impianto elettrico ed impianto idrico - sanitario; i contatori sono posti nel garage.

2.4 Descrizione del bene 3

Il bene 3 è costituito da un grande locale adibito ad autorimessa, con accesso da una rampa esterna a comune (fotografia n. 29) a tutti i beni da 1 a 4; al suo interno

(fotografia n. 30) vi sono i contatori di tutti e quattro i beni facenti parti del fabbricato (fotografia n. 31).

2.5 Descrizione del bene 4

Il bene 4 è costituito da un'unità immobiliare di civile abitazione posta al piano terreno del fabbricato pignorato e con ingresso da un balcone di proprietà esclusiva (fotografia n. 32). La fotografia n. 33 mostra la loggia su cui si apre l'unità immobiliare di cui si tratta, da cui si gode un bel paesaggio sui campi adiacenti.

L'unità immobiliare pignorata è composta da un ingresso / disimpegno (fotografia n. 34) su cui si aprono tutti i vani ed i servizi dell'unità immobiliare: cucina (fotografia n. 35) con annessa piccola dispensa, sala (fotografia n. 36), n. 3 camere da letto (fotografie n. 37, 39, 41), n. 3 servizi igienici (fotografie n. 38, 40, 42) ed un ulteriore vano che non è stato visitato dalla scrivente durante il sopralluogo perché dall'interno era chiuso con un pannellatura in legno e dall'esterno era chiuso a chiave, che a detta dell'esecutato non era in suo possesso ma in possesso della madre, Sig.ra Ida Malesci, non presente durante l'ispezione.

Gli affacci dell'unità immobiliare sono gradevoli e danno sulla loggia e sulle parti a comune.

Le finiture dell'appartamento si presentano datate, tutti i servizi igienici e la cucina sono rivestiti in materiale ceramico, i pavimenti delle camere e della sala sono in listelli di parquet; in cucina è presente un caminetto in muratura.

L'unità immobiliare è servita da impianto di riscaldamento centralizzato, impianto elettrico ed impianto idrico – sanitario; i contatori sono posti nel garage.

2.6 Descrizione del bene 5

Il bene 5 è costituito da un'unità immobiliare di civile abitazione posta al piano terreno di altro fabbricato di civile abitazione (fotografia n. 43) posto sempre nel Comune di Rufina (FI), in località Petrognano ma con ingresso dal n.c. 104, con

struttura portante verosimilmente in muratura e solai in legno.

La suddetta unità è costituita da un ingresso di forma ad elle (fotografia n. 44) su cui si aprono tutti i vani del bene: cucina (fotografia n. 45) con annessa piccola dispensa in muratura, cameretta (fotografia n. 46), camera (fotografia n. 47), servizio igienico (fotografia n. 48) ed un altro vano utile (fotografia n. 49) adibito a ripostiglio; come mostra la fotografia precedente nel suddetto vano sono presenti importanti manifestazioni di umidità.

Al bene è annesso un ripostiglio esterno sottoscala (fotografia n. 50), con accesso direttamente dalla via, dotato di finestra.

Le finiture dell'unità immobiliare si presentano di tipo economico e datate, il servizio igienico e la cucina sono rivestiti in materiale ceramico, tutti i pavimenti sono in materiale ceramico o simile; in cucina è presente un caminetto in muratura ed una stufa a legna che serve al riscaldamento visto che non è presente alcun impianto di riscaldamento; il bene è invece dotato di impianto idrico – sanitario e di impianto elettrico.

3. Possesso dei beni

Nel presente paragrafo verrà trattato lo stato di possesso dei beni oggetto di pignoramento anche sulla base dei contratti reperiti dalla scrivente ed uniti alla presente relazione nell'Allegato n. 4.

3.1 Possesso del bene 1

Al momento del sopralluogo il bene 1 risultava occupato dal Sig. [REDACTED] nato a Firenze il 26.09.1983 C.F. [REDACTED] e ivi residente, in forza del contratto di locazione stipulato con la Sig.ra [REDACTED] in data 1.05.2011 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pistoia il 19.05.2011 al n. 2738.

Nel contratto è riportato che *“la locazione avrà durata di anni otto, con decorrenza dal 1.05.2011 e scadenza 30.04.2019, decorsi i quali il contratto è*

rinnovato per un ulteriore periodo di anni otto ... il prezzo della locazione viene ... stabilito in € 2.100,00 annuali da pagarsi in rate bimestrali di € 350,00 ciascuna”.

§

Quindi del bene 1 verrà stimata la nuda proprietà di bene occupato.

3.2 Possesso del bene 2

Al momento del sopralluogo il bene 2 si mostrava a disposizione dell'esecutato che tra l'altro vi risiede, quindi del bene 2 verrà stimata la nuda proprietà di bene libero.

3.3 Possesso del bene 3

Al momento del sopralluogo il bene 3 si mostrava a disposizione dell'esecutato, quindi del bene 3 verrà stimata la nuda proprietà di bene libero.

3.4 Possesso del bene 4

Al momento del sopralluogo il bene 4 risultava occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e dal Sig. [REDACTED] ivi residenti.

Più precisamente con Contratto del 15.02.2010 la Sig. [REDACTED] concedeva in locazione al Sig. [REDACTED] nato a Firenze il 18.01.1991, C.F. [REDACTED] la suddetta unità immobiliare “per la durata di anni 4 (quattro)” a partire dalla data del 1.03.2010 e rinnovabile per ulteriori anni 4, “il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni ... il canone annuo di locazione è convenuto in € 3.000,00 (tremila/00)” da corrispondere in 12 rate mensili di € 250,00 ognuna. Il suddetto Contratto veniva registrato presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Borgo San Lorenzo il 25.02.2010, al n. 167.

§

Quindi del bene 4 verrà stimata la nuda proprietà di bene occupato.

3.5 Possesso del bene 5

Il bene 5 al momento del sopralluogo risultava occupato dalla Sig. [REDACTED] M. [REDACTED], nata a Rufina il 19.06.1927, C.F. [REDACTED], in forza della Scrittura Privata (Contratto di Locazione) stipulata in data 20.09.1990 tra la medesima Sig.ra Ada Matrassi (Conduttore) ed il Sig. [REDACTED] (Locatore).

Nel contratto è riportato che *“la locazione avrà durata legale con contratto annuale con decorrere dal 20.09.1990 ... il prezzo della locazione è stabilito in Lit. 1.800.000 (unmilioneottocentomila) annue”*.

§

Quindi del bene 5 verrà stimata la quota indivisa di 1/2 della nuda proprietà e la quota indivisa di 1/2 della proprietà del bene occupato.

4. Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla base degli atti e delle risultanze delle visure e delle indagini compiute dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, la sottoscritta C.T.U. espone che, alla data del 27.10.2011, risultano a carico dei beni pignorati le seguenti formalità che resteranno a carico dell'acquirente (si veda l'Allegato n. 5):

- Certificato di Denunciata Successione contro [REDACTED] deceduto il 09.07.2001, registrato a Firenze il 01.02.2002 all'Ufficio del Registro, repertorio n. 44/3, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 21.08.2003, Registro Particolare n. 21951, Registro Generale n. 32721, a favore dei figl. [REDACTED] e della moglie [REDACTED];
- Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Donnini Giovanni Francesco Maria in data 25.05.2005, Repertorio n. 20773/2077, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 16.06.2005 al Registro Particolare n. 15996, Registro Generale n. 24590 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per la quota indivisa di 1/4 della proprietà del bene identificato come n. 5

5. Formalità, vincoli o oneri che non saranno opponibili

all'acquirente

Sulla base degli atti e delle risultanze delle visure e delle indagini compiute dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, la sottoscritta C.T.U. espone che, alla data del 27.10.2011, risultano a carico dei beni di cui si tratta le seguenti formalità che non saranno opponibili all'acquirente (Allegato n. 5):

- Ipoteca Volontaria iscritta il 25.09.2008, Registro Particolare n. 7641, Registro Generale n. 39745 a favore di [REDACTED] [REDACTED] derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito di € 400.000,00 contro [REDACTED], in qualità di Debitore Ipotecario per l'intera quota del diritto di nuda proprietà sui beni identificati come 1, 2, 3 e 4, e contro [REDACTED] nata a Rufina (FI) il 3.03.1919, C..F. [REDACTED] in qualità di Terzo Datore di Ipoteca per l'intera quota del diritto di usufrutto sui beni identificati come 1, 2, 3 e 4;
- Ipoteca Giudiziale iscritta il 7.12.2009, Registro Particolare n. 8683, Registro Generale n. 54044 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo contro [REDACTED] per l'intera quota del diritto di nuda proprietà sui beni identificati come 1, 2, 3 e 4, per la quota indivisa di 1/2 della nuda proprietà del bene identificato sopra come il 5 e per

la quota indivisa di 1/2 della proprietà del bene identificato sopra come 5, e contro altro soggetto per altri beni;

- Ipoteca Giudiziale iscritta il 7.12.2009, Registro Particolare n. 8684, Registro Generale n. 54045 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED]

derivante da Decreto Ingiuntivo contro [REDACTED] per l'intera quota del diritto di nuda proprietà sui beni identificati come 1, 2, 3 e 4, per la quota indivisa di 1/2 della nuda proprietà del bene identificato sopra come il 5 e per la quota indivisa di 1/2 della proprietà del bene identificato sopra come 5, e contro altro soggetto per altri beni;

- Ipoteca Giudiziale iscritta il 7.12.2009, Registro Particolare n. 8685, Registro Generale n. 54046 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Codice [REDACTED]

derivante da Decreto Ingiuntivo contro [REDACTED] per l'intera quota del diritto di nuda proprietà sui beni identificati come 1, 2, 3 e 4, per la quota indivisa di 1/2 della nuda proprietà del bene identificato sopra come il 5 e per la quota indivisa di 1/2 della proprietà del bene identificato sopra come 5, e contro altro soggetto per altri beni;

- Verbale di Pignoramento notificato l'11.03.2010 (Repertorio 3601/2010) e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Firenze Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 02.04.2010 al Registro Generale n. 12078, Registro Particolare n. 7404 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Codice

Fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] per l'intera quota del diritto di nuda proprietà sui beni identificati come 1, 2, 3 e 4, per la quota indivisa di 1/2 della nuda proprietà del bene identificato sopra come il 5 e per la quota indivisa di 1/2 della proprietà del bene identificato sopra come 5;

- Ipoteca Giudiziale iscritta il 16.09.2011, Registro Particolare n. 6050, Registro Generale n. 31618 a favore di [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo contro [REDACTED] per l'intera quota del diritto di nuda proprietà sui beni identificati come 1, 2, 3 e 4, per la quota indivisa di 1/2 della nuda proprietà del bene identificato sopra come il 5 e per la quota indivisa di 1/2 della proprietà del bene identificato sopra come 5, e contro altro soggetto per altri beni.

6. Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

Nel presente paragrafo verrà trattata la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di pignoramento sulla base delle risultanze dello stato dei luoghi di cui al sopralluogo effettuato il 22.09.2011 e degli accertamenti svolti dalla sottoscritta C.T.U. presso gli Uffici del Comune di Rufina e dell'Agenzia del Territorio.

6.1 Regolarità urbanistica dei beni 1, 2, 3 e 4

Si espone il fabbricato di civile abitazione costituito dai beni 1, 2, 3 e 4 è stato realizzato in forza del Permesso a Costruire n. 311 del 11.03.1972 rilasciato dal Comune di Rufina al Sig. [REDACTED] secondo gli elaborati grafici a firma [REDACTED] e del [REDACTED] e della successiva Variante al Permesso a Costruire (n. 311/A del 17.11.1973) rilasciata a seguito della presentazione da parte del [REDACTED] di un progetto di variante.

In data 23.12.1975 il [REDACTED] comunicava al Comune di Rufina che i lavori di realizzazione del fabbricato di civile abitazione di cui si è detto e comprendente i beni 1, 2, 3 e 4, erano terminati in data 31.08.1974.

§

Vista la domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria presentata dal Sig. [REDACTED] n data 27.11.1985, il Comune di Rufina rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria n. 47 del 23.09.1991 per "ampliamento di una cantina,

Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it

realizzazione di un ripostiglio, rialzamento di un garage e cambio d'uso di alcuni locali per la realizzazione di un appartamento" riguardante i beni identificati come 1, 2 e 3.

§

Vista la domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria presentata dal Sig. ██████████ in data 12.06.1988, il Comune di Rufina rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria n. 98/08 del 12.03.1998 per la "realizzazione di annessi ad uso deposito", riguardante il bene 2.

§

Vista la domanda presentata dal Sig. ██████████ in data 22.07.1992 per l'esecuzione di opere edilizie finalizzate all'ampliamento del primo piano del fabbricato di cui si tratta, in data 04.02.1993 il Comune di Rufina rilasciava la Concessione Edilizia n. 5/1993. A seguito della presentazione di un progetto di variante, il Comune rilasciava nuova Concessione Edilizia n. 96/6 del 16.02.1996; il tutto riguardante i beni 2 e 4.

§

Si precisa che dalle indagini effettuate dalla scrivente presso gli Uffici del Comune di Rufina risulta che non sia mai stato richiesto il Certificato di Abitabilità / Agibilità per il fabbricato di cui si tratta, composto dai beni 1, 2, 3 e 4.

6.1.1 Bene 1

Al momento del sopralluogo la sottoscritta C.T.U. ha verificato le seguenti difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quello risultante sia dagli elaborati grafici approvati dal Comune che dall'ultima planimetria catastale presentata:

- annessione al bene 1 di un vano precedentemente ad uso cantina che faceva parte del bene 2 e sua trasformazione a cucina;
- demolizione della scala interna di collegamento tra il bene 1 e 4;
- spostamento della porta di accesso all'unità immobiliare;

- modifiche interne consistenti in demolizione di alcune tramezzature.

Si ritiene che le difformità riscontrate possano essere sanate ad eccezione della trasformazione in cucina del vano precedentemente adibito a cantina ed annesso al bene 2, con un costo comprensivo di opere edili e spese professionali che può essere stimato complessivamente in € 3.000,00 a cui si ritiene di dover aggiungere € 2.000,00 per l'ottenimento del certificato di abitabilità; si ottengono quindi € 5.000,00 da sottrarre alla stima del bene.

Sempre a causa delle medesime difformità riscontrate la sottoscritta C.T.U. ha dovuto presentare presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, Denuncia di Variazione n. 86910 del 02.11.2011 per "frazionamento e fusione" allegandovi quindi la nuova planimetria aggiornata al reale stato dei luoghi; la suddetta Denuncia di Variazione è unita alla presente relazione nell'Allegato n. 2.

6.1.2 Bene 2

Al momento del sopralluogo la sottoscritta C.T.U. ha verificato le seguenti difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quello risultante sia dagli elaborati grafici approvati dal Comune che dall'ultima planimetria catastale presentata:

- scorporo dal bene 2 di vano cantina ed annessione al bene 1 con trasformazione a cucina (vedi sopra);
- modifiche interne ad alcune tramezzature;
- realizzazione di veranda al posto di un balcone;
- demolizione dei ripostigli presenti nel resede comune.

Si ritiene che le difformità riscontrate possano essere sanate con un costo che può essere stimato complessivamente in € 3.000,00, a cui si ritiene di dover aggiungere € 2.000,00 per l'ottenimento del certificato di abitabilità; si ottengono quindi € 5.000,00 da sottrarre alla stima del bene.

Sempre a causa delle medesime difformità riscontrate la sottoscritta C.T.U. ha dovuto presentare presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, Atto di

Aggiornamento di Tipo Mappale a Demolizione (prot. FI0287063 del 25.10.2011) per la demolizione degli annessi posti nel resede comune, Denuncia di Variazione n. 86910 del 02.11.2011 per *"frazionamento e fusione, demolizione, ampliamento"* allegandovi quindi la planimetria aggiornata al reale stato dei luoghi nonché nuovo Elaborato Planimetrico; la suddetta Denuncia di Variazione è unita alla presente relazione nell'Allegato n. 2.

6.1.3 Bene 3

Il bene 3 è conforme da un punto di vista edilizio urbanistico e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 22.09.2011 è conforme a quello risultante dalla planimetria catastale dell'unità immobiliare in atti, ed unita alla presente relazione nell'Allegato n. 3; si ritiene però di dover decurtare € 500,00 per l'ottenimento del certificato di agibilità.

6.1.4 Bene 4

Al momento del sopralluogo la sottoscritta C.T.U. ha verificato le seguenti difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quello risultante sia dagli elaborati grafici approvati dal Comune che dall'ultima planimetria catastale presentata:

- eliminazione della scala interna di collegamento tra il bene 4 ed il bene 1;
- modifiche interne.

Si ritiene che le difformità riscontrate possano essere sanate con un costo che può essere stimato complessivamente in € 1.000,00 a cui si ritiene di dover aggiungere € 1.500,00 per l'ottenimento del certificato di abitabilità; si ottengono quindi € 2.500,00 da sottrarre alla stima del bene.

A causa delle medesime difformità riscontrate la sottoscritta C.T.U. ha dovuto presentare presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, Denuncia di Variazione n. 86909 del 02.11.2011 per *"modifiche interne"* allegandovi quindi la planimetria aggiornata al reale stato dei luoghi; la suddetta Denuncia di Variazione è unita alla

presente relazione nell'Allegato n. 2.

6.2 Regolarità urbanistica del bene 5

Si esprime che non è stato possibile reperire presso gli Uffici del Comune di Rufina alcuna Licenza o Concessione Edilizia che riguardasse la realizzazione del fabbricato di civile abitazione ove è inserita l'unità immobiliare identificata come bene 5, come nemmeno il certificato di abitabilità.

Si può verosimilmente ritenere che il suddetto fabbricato sia stato realizzato intorno agli anni cinquanta e che quindi sia certamente di costruzione **ante 1 settembre 1997**.

§

L'unica pratica edilizia reperita è la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28.10.2005 rilasciata dal Comune di Rufina a seguito della domanda presentata dal Sig. [REDACTED] il 31.03.1987 per *"ampliamento di edificio per civile abitazione con modifiche interne e dei prospetti"*.

Si conclude che l'unità immobiliare in questione è conforme da un punto di vista edilizio urbanistico e che lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 22.09.2011 corrisponde a quello risultante dalla planimetria catastale dell'unità immobiliare in atti, ed unita alla presente relazione nell'Allegato n. 3; si ritiene però di dover decurtare € 1.000,00 per l'ottenimento del certificato di abitabilità.

7. Divisione in lotti

Date le caratteristiche dei beni pignorati, comprese le parti a comune e la tipologia di accesso ai vari beni, la sottoscritta C.T.U. ritiene che possa essere effettuata una comoda divisione in ben cinque distinti lotti coincidenti con i cinque beni pignorati; si ritiene però che per una corretta divisione in lotti alla stima dei beni 1, 2 e 4 debba poi essere sottratta ad ognuno la somma di € 500,00 per lo spostamento dei contatori che al momento si trovano tutti nel garage (bene 3).

Via XX Settembre n. 36 – 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it

8. Valore dei beni

8.1 Valore di mercato dei beni

Per la stima del valore di vendita dei beni di cui si tratta la sottoscritta C.T.U. ha 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 simili, 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 la sottoscritta C.T.U. ha valutato, oltre le conoscenze proprie del mercato immobiliare, le informazioni ottenute presso le agenzie immobiliari della zona, le indicazioni generali fornite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dalla rivista Il Consulente Immobiliare (ed. Il Sole 24 Ore), 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.

Ulteriori considerazioni sono state svolte dalla scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alle varie superfici dei beni di cui si tratta in funzione delle loro caratteristiche (luminosità, destinazione ed affacci), così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento dei singoli beni in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il prezzo unitario di stima.

§

Di seguito verranno quindi riportati i valori di mercato dei cinque beni pignorati coincidenti con i cinque lotti costituiti; si precisa che i valori unitari ritenuti congrui dalla scrivente sono comprensivi della quota parte a comune spettante ad ogni singolo lotto.

8.1.1 Lotto 1

In base a quanto esposto prima la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari ad €/mq 1.800,00.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono quelli riportati di seguito:

- cucina non sanabile 0,50
- ripostiglio 0,30

Considerando le decurtazioni di cui si è detto nei precedenti paragrafi 6 e 7 si ottiene che il più probabile valore di mercato del Lotto 1 libero sia pari ad € 99.000,00 (arrotondati).

Si tratta di bene gravato da diritto di usufrutto il cui vitalizio viene di seguito calcolato:

- età usufruttuaria: 92 anni;
- tasso d'interesse legale: 1,5%;
- coefficiente legato al tasso d'interesse: 7;
- valore usufrutto: € 10.395,00;
- valore nuda proprietà: € 88.605,00.

Per tenere inoltre conto del fatto che il bene sia locato si ritiene di applicare un'ulteriore riduzione del 10%, ottenendo quindi un valore di mercato per il Lotto 1 pari ad € 79.744,00 (arrotondati).

8.1.2 Lotto 2

In base a quanto esposto prima la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari ad €/mq 3.100,00.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono quelli riportati di seguito:

- cantina 0,30
- locali di sgombero 0,20
- balcone e scala esterna 0,25
- lastrico solare 0,20

Considerando le decurtazioni di cui si è detto nei precedenti paragrafi 6 e 7 si ottiene che il più probabile valore di mercato del Lotto 2 libero sia pari ad € 660.500,00 (arrotondati).

Si tratta di bene gravato da diritto di usufrutto il cui vitalizio viene di seguito calcolato:

- età usufruttuaria: 92 anni;
- tasso d'interesse legale: 1,5%;
- coefficiente legato al tasso d'interesse: 7;
- valore usufrutto: € 69.352,00;
- valore nuda proprietà: € 591.148,00.

Quindi il valore di mercato del Lotto 2 è pari ad € 591.148,00.

8.1.3 Lotto 3

In base a quanto esposto prima la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari ad €/mq 900,00.

Considerando le decurtazioni di cui si è detto nei precedenti paragrafi 6.1 e 7 si ottiene che il più probabile valore di mercato del lotto 3 libero sia pari ad € 48.200,00 (arrotondati).

Si tratta di bene gravato da diritto di usufrutto il cui vitalizio viene di seguito calcolato:

- età usufruttuaria: 92 anni;
- tasso d'interesse legale: 1,5%;
- coefficiente legato al tasso d'interesse: 7;
- valore usufrutto: € 5.061,00;
- valore nuda proprietà: € 43.139,00.

Quindi il valore di mercato del Lotto 3 è pari ad € 43.139,00.

8.1.4 Lotto 4

In base a quanto esposto prima la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari ad €/mq 2.600,00.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono quelli riportati di seguito:

- loggia 0,40
- balcone 0,25

Considerando le decurtazioni di cui si è detto nei precedenti paragrafi 6.1 e 7 si ottiene che il più probabile valore di mercato del Lotto 4 libero sia pari ad € 401.000,00 (arrotondati).

Si tratta di bene gravato da diritto di usufrutto il cui vitalizio viene di seguito calcolato:

- età usufruttuaria: 92 anni;
- tasso d'interesse legale: 1,5%;
- coefficiente legato al tasso d'interesse: 7;
- valore usufrutto: € 42.105,00;
- valore nuda proprietà: € 358.895,00.

Per tenere inoltre conto del fatto che il bene sia locato si ritiene di applicare un'ulteriore riduzione del 10%, ottenendo quindi un valore di mercato per il Lotto 4 pari ad € 323.005,00 (arrotondati).

8.1.5 Lotto 5

In base a quanto esposto prima la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto congruo un valore di stima unitario pari ad €/mq 1.750,00.

Il coefficiente di omogeneizzazione utilizzato è quello riportato di seguito:

- ripostiglio 0,30

Considerando le decurtazioni di cui si è detto nei precedenti paragrafi 6.1 e 7 si ottiene che il più probabile valore di mercato del Lotto 5 libero sia pari ad € 172.700,00 (arrotondati).

Si tratta di bene gravato da diritto di usufrutto per la quota indivisa di 1/2 il cui vitalizio viene di seguito calcolato:

- età usufruttuaria: 92 anni;
- tasso d'interesse legale: 1,5%;
- coefficiente legato al tasso d'interesse: 7;
- valore usufrutto (quota 1/2): € 9.066,00 (arrotondati);
- valore nuda proprietà (quota 1/2): € 77.283,00 (arrotondati);
- valore piena proprietà (quota 1/2): € 86.350,00.

Per tenere inoltre conto del fatto che il bene sia locato si ritiene di applicare un'ulteriore riduzione del 10%, ottenendo quindi un valore di mercato per il Lotto 5 pari ad € 147.270,00 (arrotondati).

8.2 Prezzo a base d'asta

La sottoscritta ha poi provveduto alla determinazione del prezzo a base d'asta dei beni oggetto di pignoramento applicando una certa diminuzione percentuale del prezzo stimato in regime di libero mercato.

Tale diminuzione dipende:

- dalla non applicabilità della Legge Finanziaria 2006 che consente ai contribuenti di scegliere, nell'atto notarile, il regime impositivo stabilito dal cosiddetto "criterio del prezzo - valore" oltre al valore dichiarato;
- minore possibilità di contrattazione;
- necessità di una disponibilità economica immediata;
- difficoltà e/o impossibilità di visita al bene, etc.

La diminuzione che la sottoscritta C.T.U. ritiene di applicare in questo caso è pari al 5% per tutti e cinque i lotti, ottenendo quindi i valori arrotondati riportati di seguito:

- Lotto 1: € 75.757,00 (arrotondati);

- Lotto 2: € 561.591,00 (arrotondati);
- Lotto 3: € 40.982,00 (arrotondati);
- Lotto 4: € 306.855,00 (arrotondati);
- Lotto 5: € 139.907,00 (arrotondati).

9. Pignoramento di quota

Per quanto riguarda i lotti 1, 2, 3 e 4 risulta pignorata l'intera quota della nuda proprietà.

Per quanto riguarda il lotto 5 risulta pignorata la quota indivisa di 1/2 della nuda proprietà, di valore di mercato pari ad € 69.554,00 (arrotondati), e la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, di valore di mercato pari ad € 77.715,00.

Invece il prezzo a base d'asta della quota indivisa di 1/2 della nuda proprietà è pari ad € 66.076,00 e quello della quota indivisa di 1/2 della piena proprietà è pari ad € 73.829,00 (arrotondati).

Si ritiene che l'unica divisione che possa essere fatta del compendio pignorato è quella in cinque Lotti come già esposto.

10. Regime impositivo della vendita

Il regime fiscale della vendita è quello applicabile quando il venditore è un soggetto privato, cioè una persona fisica.

11. Documentazione energetica dei beni

Per quanto riguarda le unità immobiliari di civile abitazione (Lotti 1, 2, 4 e 5) la sottoscritta C.T.U. espone che, secondo quanto potuto appurare, non sono state soggette ad opere che prevedessero la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i..

La sottoscritta ha però provveduto alla redazione dell'Autodichiarazione di prestazione energetica dei beni di cui si tratta (ai sensi dell'Allegato A comma 9 del

D.M. del 26.06.2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"), che unisce alla presente nell'Allegato n. 6, oltre alla documentazione che ne attesta l'invio al competente Ufficio del Comune di Rufina ed alla Regione Toscana
- Direzione Generale Politiche Territoriali ed Ambientali.

§

Per quanto riguarda l'autorimessa (Lotto 3) si espone che per il suo trasferimento non è obbligatoria la Certificazione Energetica, così come previsto dall'art. 3 comma 1 (che rimanda all'Allegato A) del D.M. 26.06.2009.

12. Riepilogo dei Lotti

12.1 Lotto 1

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione, oltre parti a comune (centrale termica e resede), posta al piano seminterrato del fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Rufina – località Petrognano n.c. 98.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 148, Subalterno 500, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Rendita € 348,61, Piano Seminterrato.

Prezzo a base d'asta della nuda proprietà di bene occupato: € 75.757,00.

12.2 Lotto 2

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione, oltre parti a comune (centrale termica e resede), posta ai piani primo, secondo e seminterrato del fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Rufina – località Petrognano n.c. 98.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 148, Subalterno 501, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 10 vani, Rendita € 1.162,03, Piani

Seminterrato, Primo e Secondo;

Prezzo a base d'asta della nuda proprietà di bene libero: € 561.591,00.

12.3 Lotto 3

Trattasi di unità immobiliare adibita ad autorimessa, oltre parti a comune (centrale termica e resede), posta al piano seminterrato del fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Rufina – località Petrognano n.c. 98.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 148, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 51 mq, Rendita € 144,87, Piano Seminterrato;

Prezzo a base d'asta della nuda proprietà di bene libero: € 40.982,00.

12.4 Lotto 4

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione, oltre parti a comune (centrale termica e resede), posta al piano terreno del fabbricato di civile abitazione ubicato nel Comune di Rufina – località Petrognano n.c. 98.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 148, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9 vani, Rendita € 1.045,83, Piano Terreno;

Prezzo a base d'asta della nuda proprietà di bene occupato: € 306.855,00.

12.5 Lotto 5

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione, posta al piano terreno di un fabbricato posto sempre in località Petrognano, nel Comune di Rufina (FI) ma con ingresso dal n.c. 104.

Dati Catastali: l'unità immobiliare risulta censita al Nuovo Catasto Fabbricati

del Comune di Rufina al Foglio di Mappa 16, Particella 140, Subalterno 200,
Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 418,33, Piano Terreno.

Valore di mercato: € 147.270,00;

Prezzo a base d'asta della quota indivisa di 1/2 della nuda proprietà e della
quota indivisa di 1/2 di piena proprietà di bene occupato: € 139.907,00.

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli,
la sottoscritta C.T.U. rimette la presente relazione in un originale, in una copia
cartacea ed in una informatica, rimanendo comunque a disposizione per ogni
eventuale adempimento.

Firenze, 4 novembre 2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Rossella Maria Scognamiglio

Rossella Scognamiglio


Allegati:

1. Avvisi di ricevimento delle raccomandate circa l'incarico ricevuto e l'inizio delle operazioni peritali;
2. Visura Storica con prot. inserimento BCNC a seguito di Istanza di Rettifica, Atto di Aggiornamento di Tipo Mappale a Demolizione ed Approvazione, Estratto di Mappa aggiornato, Denunce di Variazione e relative Ricevute, Elaborato Planimetrico, Visure Catastali Storiche aggiornate dei beni pignorati;
3. Planimetrie aggiornate delle unità immobiliari e documentazione fotografica;

Via XX Settembre n. 36 - 50129 Firenze
Tel/Fax 055 5274776 Cell 349 4249807
scognamigliorossella@yahoo.it

4. Contratti di Locazione reperiti;
5. Ispezioni Ipotecarie eseguite;
6. Autodichiarazioni ai sensi del D.M. del 26.06.2009 Allegato A comma 9 e documentazione che ne attesta l'invio;
7. Attestazione della sottoscritta C.T.U. circa gli invii di cui al punto VI del quesito posto dal Sig. G.E..