

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
Sez. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice E. Dott. Domenico Ammirati

Esecuzione Immobiliare n. 364/ 2010 R.G

Omissis....

/

Omissis....

PERIZIA di STIMA di BENI IMMOBILI

C.T.U : *Geom. Marco Tua.*

UDIENZA giuramento 25.05.2011

Sospensione Operazioni dal G.E. 01.09.2011

Comunicazione riapertura Operazioni peritali dal G.I. 06.12.2011

data ultima deposito 20. 03.2012

Udienza a Rinvio : 08.05.2012

Firenze 02.03.2012

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare n. 364/10 R.G.
Giudice Esecuzioni : Dott. Domenico Ammirati .

Procedente : omissis...

contro : omissis...

Udienza di incarico C.T.U : **25. 05.2011**

Udienza di rinvio : **08. 05.2012**

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

ILL.mo Sig. Giudice esecutore ,

Il sottoscritto Geom. Marco Tua con studio in Firenze Via P.L. da Palestrina 16, iscritto al Collegio dei Geometri di Firenze n. 3569/12 e Periti del Tribunale di Firenze, incaricato dalla S.V.I. nell'udienza del 25.05.2011 come C.T.U , di rispondere ai quesiti posti sulla procedura in calce, ad espletamento dell'incarico ricevuto redige quanto segue :

Q U E S I T O *provvedere al necessario per la vendita giudiziale dei beni pignorati, fornendo quanto segue :*

1- Identificare la Corrispondenza col pignoramento (con precisazione dei confini e dei dati catastali e la loro corrispondenza a quelli riportati nello stesso)

2- Descrizione dei beni ,

3-Provveda a riferire sullo stato di Possesso,

4-Verifica esistenza di **formalità**, gravami a carico dell'acquirente ,

5-Verifica esistenza di **formalità**, gravami non opponibili all'acquirente ,

6-Verificare la regolarità edilizia e urbanistica ,

7-Valore dell'immobile sia libero che occupato indicando :

a) valore di mercato

b) il prezzo a base d'asta

8-Divisibilità in caso di eventuali proprietà ,

9- Regime impositivo della vendita



10-Provvedere, ove necessario in base all'Art.6 dlgs192/05 ad acquisire la **Documentazione Energetica** .

11-Riepilogo in caso di più lotti .

- Relazione - Introduzione e accertamenti .

I seguenti beni immobili sono da valutare sulla scorta dell'atto di Pignoramento n. 13054/2010 eseguito dallo Studio legale Avv.to di Firenze, in nome e per conto della omissis.... legale rappresentate omissis....., con sede in, FI. sui seguenti beni immobili di proprietà di omissis.... in quota parte, (come da descrizione su atto di pignoramento) e precisamente :

“...1) .quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile posto in Reggello (FI) , Via Pignotti n.42 , rappresentato al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 107 , p.lla 133 , sub. 3 ;

.2) quota di $\frac{1}{2}$ dell'appezzamento di terreno di pertinenza del fabbricato di cui al punto 1) , avente accesso da via Pignotti , rappresentato al catasto terreni del Comune di Reggello al foglio di mappa 107 , p.lla 134 di catastali metri quadri 320 ; p.lla 385 di catastali metri quadri 25 ;

Al fine di verificare i dati riportati negli atti il sottoscritto CTU comunicava alla parte con racc. A.R n. 13982638171-3 del 01.06.2011 l'inizio delle operazioni peritali sul posto per il 23.05.2011 alle ore 15,00 (allegato D), In data 20.06.2011 con fax la Parte omissis.... comunicava l'impossibilità per effettuare il sopralluogo e richiesta di nuova data; dall'avv.to omissis ...il 22.07.11 mi comunicava di soprassedere con il sopralluogo in quanto sembrava probabile un accordo tra le parti ; in data 01.09.2011 comunicazione di sospensione delle operazioni peritali dal G. E. Ammirati (Allegato E).

Il 06.12.2011 tramite comunicazione della Cancelleria il G.E. Comunicava la prosecuzione delle operazioni peritali (Allegato E1); il CTU comunicava con racc. A.R n. 13982638181-6 del 09.12.2011 l'inizio delle operazioni peritali sul posto per il 29.12.2011 alle ore 15,00 (allegato F) . in quella data recatomi sul posto non è stato possibile accedere all'unità immobiliare mancando la presenza dell'esecutato, è stato lasciato avviso del sopralluogo

negativo con l'eventuale accesso con la forza pubblica ; successivamente si comunicava con Racc.te del 30.12.2011 n. 14463988707-2 e 14463988706-1 (Allegato F1) per il 14.01.2012 alle ore 10.00 , l'accesso all'unità immobiliare con l'uso della forza pubblica. In data 14.01.2012 è stato effettuato la visita di sopralluogo all'immobile in Via Pignotti 42 , Loc. Vaggio a Reggello alla presenza della sig.a omissis..... comproprietaria.

In quella sede sono stati effettuati il rilievo metrico dell'unità immobiliare, lo stato attuale dei beni in oggetto, per poterli poi confrontare con la documentazione in atti al Comune di Reggello , si è inoltre effettuato un rilievo fotografico dei beni .

Mi sono recato presso gli uffici dell'Urbanistica del Comune di Reggello per visionare i documenti presenti al Comune; ed è stata verificata la documentazione relativa alla legittimità urbanistica ed edilizia dei beni stessi. Il 17.01.2012 è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di Esecuzione (Allegato G) .

In sede di sopralluogo la proprietà mi ha consegnato copia dell'atto di acquisto del 20.12.2002 Notaio Chiostrini , omissis.....(Algar investment – omissis.....).

Verificata la documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Firenze.

Dalle visure della conservatoria dei RR.II di Firenze sono stati verificati gli atti gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione (Allegato H) ; Pertanto in merito al quesito si relaziona quanto segue :

1) Identificazione del bene con il Pignoramento :

Il beni sopra descritti da un esame degli atti ipo-catastali e dalla verifica dell'attestazione notarile del Notaio Vincenzo Persiani del 23.10.2010 , risultano parzialmente variati dal 1993 ,con il frazionamento dell'unità immobiliare (SUB 3), senza aggiornare la banca dati Catastale, e andando a costituire l'attuale situazione , risultano in Reggello , Fraz. Vaggio , Via Pignotti n.42 , **Appartamento** per civile abitazione al piano secondo e un vano al piano 1° , oltre due cantine al piano terra.

All'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto fabbricati del comune di Reggello, la descritta consistenza immobiliare risulta censita al foglio 107 con la particella 133 sub 202 , Via Pignotti n.42 piano T- 2 cat. A/3 classe 2 vani 4 rendita catastale euro 202,45 ;

La particella 133 sub 203 , Via Pignotti n.42, piano 1 , cat. A/3 classe 1, vani 1, rendita catastale euro 43,38 , I Beni sopra descritti sono il risultato del Frazionamento del SUB 3, a seguito di denuncia di variazione n. 41036 del 24/06/1993 ed introdotta in B.D nel 2000.

Terreni ;

Catasto Terreni del comune di Reggello, la descritta consistenza risulta censita al foglio 107 con la particella 134 ,semin-arborato classe 3 Ha 00.03.20, reddito Dominicale € 1,24 Agrario € 0,91 . al foglio 107 con la particella 385, semin-arborato , classe 3 Ha 00 00.25, reddito Dominicale € 0,10 Agrario € 0,07 .

Rappresentazione Catastale

Al N.C.E.U del Comune di Reggello i beni in oggetto della presente perizia relativa all'unità immobiliare risultano così intestati :

Omissis..... nato a , il , c.f. proprietario per ½ , in regime di comunione dei beni con omissis.....

omissis..... nata a omissis..... , il , c.f. omissis..... proprietaria per ½ , in regime di comunione dei beni con omissis.....

Da visura recente l'immobile risultava censito correttamente e le planimetrie corrispondono ai beni indicati;

L'identificazione catastale dei beni corrisponde a quella indicata nell'atto di

Pignoramento n. 13054/2010 eseguito dallo Studio legale Avv.to di Firenze, in nome e per conto della omissis..... sui beni immobili di proprietà pro-quota di 1/2 omissis.....

Il pignoramento è stato trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 14.06.2010 Reg. part. N. 13054

- atto di provenienza :

Che in base ai titoli regolarmente trascritti , senza soluzione di continuità, i beni del seguente lotto, risulta essere di proprietà per ½ di :

omissis..... nato a , c.f. omissis..... ; **divorziato** da omissis..... , “ con sentenza n. 2096 del 22.06.2010 del Tribunale di Firenze cron. 8616/10 “.

esecutato per essere allo stesso pervenuti in piena proprietà , con atto di acquisto Notaio Chiostrini in data 20.12.2002 , trascritto a Firenze il 09.01.2003 al n. 768 del r.p.

; da **ALGAR INVESTIMENT LIMITED** con sede in Londra, 48 Conduit street, c.f. 91010610245 - per l'intero , Che si Allega (I)

Ai suddetti proprietari per maggior consistenza, in epoca ante ventennio.

CRONISTORIA DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO .

Periodo

Proprietario

Dal 20.12.2002 al 23.01.2012 **omissis.....** nato

Per quota ½ : Divorziato .

omissis..... nata

Per quota parte di ½ Divorziata da omissis.....

Atto di compravendita rogato dal Notaio Chiostrini il 20 Dicembre 2002 Reg.U a Firenze il 09 Gennaio 2003

Rep .part. 768 .

Dal 21.06.2001 al 20.12.2002 **ALGAR INVESTIMENT LIMITED** con sede a Londra

GB , C.F. 91010610245 ,

Per la piena Proprietà :

Atto di compravendita rogato dal Notaio Rossi Elisabetta. il 21 Giugno 2001 Reg.U Bassano del Grappa il 14 .01. 2002

Rep .part. 16287 .

Dal 28.12.1995 al 21.06.2001 **CORDILLA Trading A.v.v.** Con sede in Aruba

Per la piena proprietà

Atto di assegnazione ricevuto dal Notaio Caramia il 05 dicembre 1995 Reg.U a Firenze il 28 .12. 1995

Num.66491, trascrt. il 28.12.95 n Reg. Part. 21829 .

Dal 15.04.1994 al 28.12.1995 **EMMAT FINANCE LIMITED srl** con sede in Firenze

Per quota dell'intero

Atto di compravendita rogato dal Notaio Caramia . Il 15.04.1994 Reg.U a Firenze il 05 .05.1994 rep. 58122

trascrt. A Firenze il 06.05.1994 n Reg. Part. 7854 .

Dal 17.09.1993 al 15.04.1994

..... omissis..... il

Per quota dell'intero

Atto ricevuto dal Notaio Caramia .Il 17 .09.1993

Rep 53370 Voltura 6996/1993

reg. a Firenze il 29 .09.1993 , Reg. Part. 5296 .

Dal 29.04.1968 al 17.09.1993

omississ

Per quota dell'intero

Atto di compravendita rogato dal Notaio V. Bartoli . Il 29.04.1968
rep. 1649 ,

trascrt. A Firenze il 15.05.1968 n . Reg. Part. 6267 .

2) DESCRIZIONE UBICAZIONE

L'immobile è ubicato in Località Vaggio frazione del comune di Reggello, in questa zona in parte urbanizzata e agricola è presente un'edilizia con tipologia rurale-residenziale di recente e vecchia costruzione, infatti l'unità immobiliare fa parte del vecchio centro urbano di Vaggio, la zona è servita dai servizi pubblici , ha l'accesso diretto sulla Via Pignotti , il fabbricato è isolato e confina con la strada comunale per Reggello, che attraversa il paese di Vaggio e collega Matassino a Reggello , è vicino a Figline Valdarno ed alla Autostrada A1 casello Incisa.

CONSISTENZA .

Descrizione unità Immobiliare -

Trattasi di porzione di edificio a destinazione residenziale di tre piani fuori terra,più sottotetto, posto in Loc. Vaggio , Via Pignotti n. 42 , Comune di Reggello.

Il fabbricato ha struttura portante in mattoni misto a pietra, tamponatura in laterizio, mentre la copertura del fabbricato è a padiglione con copertura in cotto, i solai sono in parte in laterocemento, e nella cantina in travi e travicelli di legno, il fabbricato si presenta esternamente, con intonaco liscio tinteggiato, davanzali finestre in travertino chiaro .

Le scale comuni si presentano rivestite in marmo tipo trani chiaro, e tinteggiate di chiaro.

Portoncino ingresso in metallo e vetro.

Lotto A) l'Appartamento situato al piano secondo e primo dell'edificio, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, due terrazze, e un vano al piano primo, dall'ingresso comune al piano terra si accede a due cantine, la superficie netta è di complessivi mq. 93,00 circa di cui mq 25,00 sono di cantine con hm 2,40 , è distribuito come indicato nella planimetria catastale in scala 1:200 - Allegato (A- A1). Si accede all'unità immobiliare attraverso il portone a comune del n.c 42 di via Pignotti , (foto 1) dal

quale attraverso la scala comune si sale all'unità immobiliare al piano secondo, a dx scale entrando dall'ingresso Troviamo un lungo disimpegno(foto 3) da cui si accede alle varie stanze, a sx c'è il soggiorno (foto 4) dotato di finestra che dà su resede (foto 2); a seguire troviamo una camera con finestra (foto 5) prospettante il resede di proprietà , a dx troviamo il vano cucina dotato di portafinestra che immette alla terrazza, sempre a dx del disimpegno c'è il bagno (foto 6) dotato di tutti gli accessori con portafinestra per accedere alla seconda terrazza. Dalla scala comune scendendo al piano 1° da un portoncino si accede ad un vano di circa mq. 19,00 con due finestre, che danno su via Pignotti e resede laterale. Scendendo al piano terra tramite corridoio condominiale si accede a due cantine di proprietà esclusiva, una è stata oggetto di interventi di adeguamenti, con impianto elettrico, infisso metallico e vetro (foto 7) . Mentre la seconda è sempre nelle condizioni originarie di ex stalla (foto 8), con le pareti in pietra, solaio in legno, e senza pavimento, le due cantine sono dotate di finestra, i vani delle cantine presentano altezze che vanno da mt. 2,46 a m. 2,25 .

L'appartamento è stato ristrutturato completamente nel 1972 e i materiali di finitura sono costituiti da pavimenti in scaglie di Marmo chiara nell'ingresso, soggiorno, camere e pranzo-cottura ; la cucina presenta una balza, di rivestimento in ceramica per h.mt 1,60 nella zona cottura, i soffitti sono in laterizio intonacato, mentre il bagno è pavimentato e rivestito (con ceramica) per un'altezza di mt. 1,70 , le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate di colore chiaro, gli infissi interni sono in legno Tamburato di buona qualità, gli esterni in metallo verniciato verde, con vetro camera e persiane in metallo alla fiorentina nuovi , portoncino d'ingresso in legno tamburato a doppia anta .

I servizi di cui è dotato l'appartamento sono:

L'impianto idrico-sanitario è recente, con contatore proprio collegato all'acquedotto comunale ; Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia di tipo stagno a Metano Marca Hermann. nella terrazza ,con radiatori in Acciaio, impianto elettrico recente

sottotraccia con salvavita, impianto citofonico, e TV, l'impianto del gas sotto traccia, è recente, impianto aria condizionata a split e pompa di calore;

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è complessivamente buono e i materiali impiegati sono di media qualità.

Lotto B) Trattasi di Terreno fabbricativo ad uso resede esclusivo di mq. 345 complessivi, di forma trapezoidale, con accesso dalla Via L. Pignotti e confina su un lato con via Martiri del Popolo (foto 2 – 9), si presenta a seminato incolto (prato), a giacitura semipianeggiante collinare, posto a sud-ovest rispetto al fabbricato sopra elencato. Si trova in buona posizione in zona urbanizzata, non potendo effettuare saggi geologici si omette le caratteristiche geologiche del terreno, che saranno a carico dell'acquirente in fase di eventuale progetto edificatorio, declinando ogni responsabilità derivante da ogni situazione geologica presente del terreno. Attualmente è descritto nel PRG del comune di Reggello come in zona B di Saturazione e completamento stz B3; indice fabbricativo 2,0; Rc. = 45%, H.max 10,50 vedi certificato di destinazione urbanistica del Comune di Reggello.

Il tutto come indicato nell'estratto di mappa allegato (B)

3) Disponibilità del bene (Possesso)

Il bene attualmente è abitato dalla signora omissis..... proprietaria di quota 1/2 e vi ha la residenza, ex coniuge di omissis..... che invece è residente a Figline Valdarno. come da accertamenti effettuati presso il Comune di Reggello, non esistono contratti di locazione con terzi, pertanto deve ritenersi occupato.

4) di Formalità, Vincoli e oneri, servitù a carico dell'acquirente.

Trattasi di un bene ubicato in fabbricato con in comune alcune parti dell'edificio; per tanto su di esso gravano tutti i vincoli e le servitù anche non apparenti relativi. Trattandosi di edificio composto da solo quattro unità immobiliari non c'è un condominio costituito, e non risultano debiti o spese comuni insoluti accertati presso i condomini al 14.01.2012.

L'immobile non è sottoposto al vincolo di cui alla legge 42/2004 comma I.

Non risultano comunque esserci vincoli pregiudizievoli ai fini estimativi sull'immobile di cui si tratta.

5) di Formalità, Vincoli e oneri , non opponibili all'acquirente.

ELENCAZIONI GRAVAMI e formalità pregiudizievoli riscontrati presso la C. dei RR.II di Firenze. alla data 20.01.2012 (Allegati H 1-2)

CREDITORI ISCRITTI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI a Favore : omissis..... **sulla quota di ½ .**

- **Nota** del 09.01.2003 Reg. Part. 768 - R.G. n. 1107
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA IMMOBILI
Pubblico ufficiale ; Not. CHIOSTRINI , Rep. 36483/ 3929 del 20.12.2002
Immobili siti in Reggello (FI) , Via Pignotti ,42 e terreni (foglio 107, part.le 134 ,385)

ISCRIZIONI Contro :

- **Nota** del 09.01.2003 Reg. Part. 205 R.G. n. 1113
Ipoteca volontaria derivante da :
concessione a garanzia di Mutuo per (finanziamento
.....) in linea capitale a favore della C .R. di Firenze con sede in Firenze ,
nascente da atto di mutuo .
Pubblico ufficiale ; Not. Chiostrini , Rep.36484 del 20.12.2002
Immobile sito in Reggello i (FI) , Via Pignotti ,42 e terreni (foglio 107, part.le 134 ,385)

- **Nota** del 30.09.2008 Reg. Part. 7746 R.G. n. 40542
Ipoteca volontaria derivante da :
concessione a garanzia di Mutuo per (finanziamento
.....) in linea capitale a favore della C .R. di Firenze con sede in Firenze , SPA
nascente da atto di mutuo .
Pubblico ufficiale ; Not. Chiostrini , Rep.55637/10004 del 24.09.2008
Immobile sito in Reggello i (FI) , Via Pignotti ,42 .

TRASCRIZIONI Contro : omissis..... **sulla quota di ½ .**

- **Nota** del 14.06.2010 Reg. Part. 13054 R.G. n. 21253 rep. 979 /2010
ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .
a favore di con sede in , precetto notificato in data 12.05.2010 –
Pubblico ufficiale ; Ufficiale giudiziario
Immobile sito in Reggello i (FI) , Via Pignotti ,42 e terreni (foglio 107, part.le 134 ,385)

6) CONFORMITA' URBANISTICA.

Dal raffronto con la suddetta documentazione e quella verificata presso l'ufficio tecnico del Comune . Al P.R.G del Comune di Reggello l'immobile oggetto della presente perizia ricade in Zona residenziale saturata del Territorio aperto. – il fabbricato è stato costruito

prima del 01.09.1967, anche se ante 1940 è dotato di abitabilità n. 15632 del 1979. Che con Licenza edilizia n. 191/72 del 02.11.1972 . sono stati eseguiti lavori rialzamento e frazionamento dell'unità immobiliare.

Si dichiara che l'unità immobiliare non ha subito ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione, che avrebbero richiesto concessione o DIA edilizie .

Lotto 1) Appartamento - Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria depositata al U.T di Firenze il 21.06.1993 Prot. 41036 , L'immobile deve ritenersi conforme al disposto della Legge 47/85 e successive integrazioni, L.724/94 e D.L.vo 378/2001 .

Lotto 2) Terreno - Lo stato dei luoghi è conforme all' estratto di mappa depositato al U.T di Firenze, il terreno non ha subito modifiche o mutamenti di destinazioni , anche se inferiore a mq. 5000 si allega certificato di destinazione urbanistica del 23.01.2012.

7) VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI per VENDITA ALL'ASTA .

Lotto 1) Appartamento , di Proprietà nella quota di $\frac{1}{2}$ di omissis..... .

Criteri generali .

La presente perizia estimativa ha per scopo principale la ricerca del più probabile “ valore di mercato “ degli immobili posti nell'ambito del Comune di Reggello .

L'applicazione esatta dell'aspetto economico o criterio di stima è la base essenziale di ogni valutazione in quanto ormai è principio fondamentale della dottrina estimativa, che ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi secondo il criterio od aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso in specie, il criterio di stima si identifica con il “ valore di mercato “ dell'immobile, nel suo attuale stato di fatto, e nel suo aspetto massimo, cioè il maggior valore ricavabile dalla vendita dell'immobile.

Criteri specifici .

La valutazione del bene avviene con metodo comparativo diretto per valori tipici , basato su una esauriente indagine della realtà del mercato nel Comune di Reggello , in particolare della zona di Vaggio in cui il bene esecutato è collocato, e dalla

Consultazione Banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio – tabelle O.M.I

(€.1400,00 / 2100,00) . I° Sem/ 2011

Attualmente il mercato immobiliare ed in particolare l'abitativo del suddetto Comune è caratterizzato da una scarsa domanda.

- Stima per valori tipici U.I. ,

Gli immobili simili a quello in oggetto sono valutati tenuto conto dei seguenti fattori

- . costruzione realizzata ante 1940, ristrutturata nel 1972,
- . finiture di media qualità :
- . fabbricato in buono stato di manutenzione .
- . zona ove è ubicato l'immobile dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie .
- . impianti di riscaldamento termosingolo, idrico, elettrico , gas, recenti , aria condizionata.
- . materiali impiegati di media qualità .
- . dotato di accessori è senza condominio, piano 2° ed ultimo .
- . Vi risiede proprietar della quota ½ , **si considera occupato.**

A) Valore di mercato

Premesso quanto sopra nella zona i prezzi medi praticati per beni simili, variano un minimo di €. 1540,0 /mq Lordo ad un massimo €. 2200,0 /mq e ciò in funzione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare ; per il bene di cui trattasi, considerate le caratteristiche intrinseche dello stesso e ogni altra circostanza, si ritiene di poter attribuire cautelativamente il seguente valore unitario di stima €/mq. 1950,00 si ottiene pertanto il seguente valore dell'unità immobiliare :

Per l'Appartamento di Sup.commerciale Lorda P. terra. 1° e 2°

Appartamento mq. 87 coef. 1 = mq. 87

Cantine mq. 26 coef. 0,30 = mq. 7,80

Terrazze mq. 14 ; coef. 0,25 = mq. 3,5

totale mq. 98,30

Valore Immobile = superf.Ap.to mq. 98,30 x €. 1950,0 = €. 191.685,00

La quota di immobile pignorato corrisponde a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, Valore comunque compensativo di ogni elemento, anche dimensionale, che direttamente o indirettamente, può influire nella determinazione del valore del bene

b) Prezzo Base d'asta della quota di $\frac{1}{2}$ proprietà (omissis.....)

Data la particolare situazione del mercato delle aste, per gli immobili soggetti alla compravendita all'incanto, si consiglia un coefficiente di abbattimento equo nella misura del 8 -20% , Valore di mercato, diritto e quote :

Valore finale di mercato = €. 191.685,0

per certificato Energetico = €. - 3.000,0 in detrazione perchè non fornito.

Prezzo Base d'asta con riduzione 10% = €. 169.816,0 / 2 = €. 84.908,00

Si propone un prezzo a base d'asta corrispondente alla **quota di $\frac{1}{2}$ €. 84.500,00**

(Ottantaquattrocincquecentomila/00euri) arrotondato per difetto, ritenendo che lo stesso sia il più conveniente per la procedura .

Lotto 2) Terreno , quota di $\frac{1}{2}$.

Criteri specifici .

La valutazione del Terreno fabbricativo avviene con metodo comparativo diretto per valori tipici, basato su una esauriente indagine della realtà del mercato nel Comune di Reggello , in particolare della zona di Vaggio in cui il bene esecutato è collocato, e dalla consultazione di operatori del settore nelle compravendite di terreni edificabili con caratteristiche simili I.F. 2,0 mc/mq ; R.C. 45 % ; Hmax 10,50 ; dist. Fabbr 10,00. Attualmente il mercato immobiliare ed in particolare i terreni, del suddetto Comune è caratterizzato da una scarsa domanda.

A) Valore di mercato

Premesso quanto sopra , nella zona i prezzi medi praticati per terreni fabbricativi simili, variano un minimo di €. 140,0 /mc ad un massimo €. 200,0 /mc e ciò in funzione delle caratteristiche proprie del terreno ; considerate le caratteristiche intrinseche dello stesso

e ogni altra circostanza, si ritiene di poter attribuire cautelativamente il seguente valore unitario di stima €/mc. 160,00 si ottiene pertanto il seguente valore del terreno :

Per il terreno formante dalle P.lle 134 e 385 del Fg. 107 N.C.T di Sup. = mq. 345,0 con una sup. di 345 mq e I.F. 2,0 Mc/mq = 690 mc. Volume edificabile
Di cui R.C. 45% x 345 mq = 155 mq. Sup.f coperta
mq. in pianta mc 690,0 / Hmax 10,50 = mq. 65,70 superf. effettiva

Valore terreno = Volum. Edif. mc. 690,00 x €/mc 160,0 = **€. 110.400,00**

La quota di ½ del valore di €110.400 : 2 = €. 55.200,00 Valore di mercato, diritto e quote .°

b) Prezzo Base d'asta della quota di ½ di

Valore finale di mercato = €. 55.200,00

Si propone un **Prezzo a Base d'asta = €. 55.000,00 (Cinquantacinquemila/00euri)**
- arrotondato per difetto, ritenendo che lo stesso sia il più conveniente per la procedura .

8) DIVISIBILITA' in caso di eventuali COMPROPRIETA'

Beni in comproprietà per la quota di ½ di **appartamento € 84.500,00** bene frazionabile in natura, mentre per la proprietà della quota di ½ del terreno del valore di **€ 55.000,00** può essere diviso in natura, o compravenduto la sua quota di ½ , con il frazionamento si perde il valore dell' intero .

9) SE LA VENDITA sia soggetto ad I. V. A

La vendita dell'immobile non è soggetta ad I.V.A in quanto il bene è di proprietà di persona fisica, pervenuto al signor omissis..... per atto di compravendita Notaio Chiostrini . omissis..... , trascritto a Firenze il 09.01.2003 Rep. 36483 , l'eventuale alienazione è soggetta a imposta di registro.

10) Documentazione Energetica art.6 D.lgs 192/05

Trattandosi di edificio ante 1940 e non essendo stato oggetto di ristrutturazione edilizia di recente l'appartamento risulta privo della documentazione energetica ai sensi dell'art. 6

D.lgs 192/65, e modifica D.lgs 311/06, tale certificazione sarà a carico dell'acquirente, con un onere di €. 3.000,0 circa.

11) RIEPILOGO PER L'ORDINANZA DI VENDITA

E' stato pignorato la quota di proprietà di 1/2 di due Lotti , **1)** una unità immobiliare, **2)** un Terreno , e quindi avremo :

Lotto 1) Quota di $\frac{1}{2}$ di Unità immobiliare residenziale ubicata in Comune di Reggello ,Loc. Vaggio , Via Pignotti ,42 ;

Appartamento – al piano secondo, primo e 2 cantine al piano terra dell'edificio , nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova anche in ordine alle norme urbanistiche, composto da ingresso, soggiorno, cucina ,camera, bagno, e accessori, una stanza al piano 1° ; così come rappresentati nella planimetria allegata .

Confini : proprietà Lazzeri , prop. Sorelli , Parti comuni, Prop. Redditi , s.s.a

Rappresentazione Catastale

L'unità immobiliare è rappresentata al NCEU del Comune di Reggello ,Via Pignotti n 42, nel foglio di mappa 107 , part.IIIa 133 :

- Appartamento Piano.T- 2 , sub 202 - cat. A/3 cl. 2 vani 4,0 r.c. € 202,45
- Piano 1° sub 203 - cat. A/3 cl. 1 vani 1 r.c. € 43,38

E' occupato dal proprietario della residua quota di $\frac{1}{2}$, si considera occupato.

Prezzo a base d'asta di **€. 84.500,00 (Ottantaquattromilacinquecento/00 euri)** la quota di $\frac{1}{2}$.

Lotto 2) Quota di $\frac{1}{2}$ **Terreno** fabbricativo ubicato in Comune di Reggello ,Loc. Vaggio , Via Pignotti ,ad uso resede di mq. 345 complessivi ,di forma trapezoidale, con accesso dalla Via L. Pignotti , nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova anche in ordine alle norme urbanistiche e di PRG. così come rappresentati nell'estratto di mappa allegato .

Confini : proprietà Sorelli , Via Pignotti , Prop. Redditi ,Via Martiri del Popolo, s.s.a

Rappresentazione Catastale

Il terreno è rappresentato al NCT del Comune di Reggello e composto da due Particelle ,
Foglio n. 107 con la particella 134 ,semin-arborato classe 3 Ha 00 03.20, reddito
Dominicale €. 1,24 Agrario €. 0,91 .

al foglio 107 con la particella 385, semin-arborato , classe 3 Ha 00 00.25, reddito
Dominicale €. 0,10 Agrario €. 0,07 .

E' libero da vincoli e il proprietario della residua quota di $\frac{1}{2}$.

Prezzo a base d'asta di €. 55.000,00 (cinquantacinquemila/00 euri) , la quota di $\frac{1}{2}$.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico, il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli
rimanendo a disposizione per qualsiasi , ulteriore chiarimento .

Firenze, 02 Febbraio 2012

Il consulente tecnico d'ufficio
Geom. Marco Tua.

Allegati :

Documentazione Fotografica , punti di presa foto,

LOTTO 1 Appartamento : (FI-364.10 FOT. 1 - VISTA ESTERNA FABBRICATO)
(FI-364.10 FOT. 3.4.5.6.7-8 - INTERNI)

LOTTO 2 Terreno : (FI-364.10 FOT. 2 -9 VISTA TERRENO)

- A - Planimetrie appartamento **A-A1 -LOTTO 1**) - (FI. 364.10 -PLA .1-2 .)
 - B - Estratto di mappa
 - C - Visure catastali C-C1-C2-C3 ;
 - D - Comunicaz. Inizio operazioni peritali R.a
 - E - E1 Comunicazioni Sospensione e ripresa Operazioni peritali
 - F - F1 - 2° avviso + Ricev. Racc e A.R
 - G - Certificato Di destinazione Urbanistica
 - H - Note trascriz. RR.II di Firenze
 - Atto di Provenienza Not. Chiostrini
- Ricevute invio alla parti con - P.E.C e P.T

Depositato in Cancelleria

F.to il Cancelliere Biagioni.