



- TRIBUNALE DI FIRENZE -



Terza sezione civile



Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Procedimento n. 526/2018 R.G.E.



promossa da

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



contro



xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Procedimento unito ex n. 201/2019 R.G.E.



promossa da

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



contro



xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



- Sig. Giudice Istruttore Dott.ssa LAURA D'AMELIO -



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio



Consulente Tribunale di Firenze n. 6335

MEMBRO ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

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





*Io sottoscritto **Geom. Luigi De Simone**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2366/11, con studio in Impruneta (FI) Via Del Monte Di S. Antonio n° 4, sono stato nominato C.T.U. al procedimento indicato in epigrafe in data 04.02.2019, e dopo aver inviato l'accettazione di incarico, con il giuramento di rito, iniziavo le indagini peritali per rispondere ai quesiti contenuti nel mandato di nomina dell'incarico.*

* * * * *



Consulente Tribunale di Firenze n. 6335

MEMBRO ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

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



INDICE

LOTTO N. 1

1.01	Identificazione dei beni pignorati	pag. 7
1.02	Confini	pag. 7
1.03	Dati catastali	pag. 8
1.04	Corrispondenze	pag. 8
2.01	Atto di pignoramento	pag. 9
3.01	Atto di provenienza	pag. 9
4.01	Sommara descrizione del bene pignorato	pag. 10
4.02	Millesimi per le spese comuni	pag. 11
4.03	Superficie commerciale	pag. 11
4.04	Destinazione urbanistica	pag. 12
5.01	Stato di possesso del bene pignorato	pag. 12
6.01	Esistenza di formalità o vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 12
7.01	Esistenza di formalità o vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	pag. 13
8.01	Spese di gestione o manutenzione	pag. 14
9.01	Regolarità edilizia e urbanistica	pag. 14





10.01 Valore di mercato dei beni pignorati pag. 15

11.01 Prezzo a base d'asta pag. 16

12.01 Precisazioni pag. 17

12.02 Regime impositivo della vendita pag. 17

13.01 Tabella riepilogativa pag. 18



Riepilogo dei lotti



pag. 31

Descrizione allegati

pag. 33

* * * * *



Consulente Tribunale di Firenze n. 6335

MEMBRO ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

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



INDICE

LOTTO N. 2

1.01	Identificazione dei beni pignorati	pag. 19
1.02	Confini	pag. 19
1.03	Dati catastali	pag. 19
1.04	Corrispondenze	pag. 20
2.01	Atti di pignoramento	pag. 20
3.01	Atto di provenienza	pag. 20
4.01	Sommara descrizione del bene pignorato	pag. 22
4.02	Millesimi per le spese comuni	pag. 23
4.03	Superficie commerciale	pag. 23
4.04	Destinazione urbanistica	pag. 24
5.01	Stato di possesso del bene pignorato	pag. 24
6.01	Esistenza di formalità o vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 24
7.01	Esistenza di formalità o vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	pag. 24
8.01	Spese di gestione o manutenzione	pag. 26
9.01	Regolarità edilizia e urbanistica	pag. 26





10.01 Valore di mercato dei beni pignorati pag. 27

11.01 Prezzo a base d'asta pag. 28

12.01 Precisazioni pag. 29

12.02 Regime impositivo della vendita pag. 30

13.01 Tabella riepilogativa pag. 30



Riepilogo dei lotti



pag. 31

Descrizione allegati

pag. 33

* * * * *



Consulente Tribunale di Firenze n. 6335

MEMBRO ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

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



LOTTO N. 1

1.01 Identificazione dei beni pignorati

a) *Porzione di un più ampio fabbricato, posto nel Comune di Vaglia*

(FI), Loc. Mulinaccio, Via Faentina, con ingresso indipendente dal n.c. 2271, costituito da un appartamento ad uso abitazione distribuito tra il piano terreno e primo, composto da tre vani, compresa cucina oltre servizi ed accessori fra cui un resede esclusivo ad uso giardino posto nella parte posteriore al piano primo.

b) *Porzione di un più ampio fabbricato, posto nel Comune di Vaglia*

(FI), Loc. Mulinaccio, Via Faentina, con ingresso indipendente dal n.c. 2277, costituito da un ampio vano ad uso garage posto al piano terreno oltre ad un ripostiglio sottoscala ed un vano posteriore ad uso magazzino.

1.02 Confini

*Per l'appartamento bene **a)** Via Faentina, resede a comune con il bene **b)** ed il bene sub. 503 del lotto n. 2, bene **b)**, xxxxxxxxxxxxxx, condominio Via Di Ciabattole, salvo se altri;*

*Per il locale garage bene **b)** resede a comune con il bene **a)** ed il bene sub. 503 del lotto n. 2, bene **a)**, bene sub. 503 del lotto n. 2, salvo se altri.*



1.03 Dati catastali

I suddetti beni risultano censiti al Catasto fabbricati del Comune di Vaglia nel Foglio di Mappa n. 37, Particella n. 113, rispettivamente:

per quanto riguarda il bene a) sub. 501, Via Faentina n. 2271 piano T-1, Categoria A/3, Classe 3, vani catastali 4, superficie catastale mq. 74, senza aree scoperte mq. 67, e rendita catastale € 185,92;

per quanto riguarda il bene b). sub. 502, Via Faentina n. 2277 piano T, Categoria C/6, Classe 1, consistenza mq. 62, superficie catastale mq. 74 e rendita catastale € 204,93.

Il resede a comune posto in fregio alla Via Faentina è identificato nel Foglio di Mappa n. 37, Particella n. 113 sub. 500, Via Faentina SNC piano T, descritto, nell'elenco dei subalterni assegnati, come bene comune non censibile, camminamento, spazio di manovra a servizio dei sub. 501, 502 e 503.

Ai fini della conformità della intestazione e descrizione catastale risulta conforme.

1.04 Corrispondenze

I beni oggetto di pignoramento corrispondono a quanto descritto nell'atto di pignoramento, sia per la descrizione catastale che per l'intestazione, mentre i confini non sono stati riportati.



2.01 Atto di pignoramento proc. n. 526/2018 R.G.E.

Atto di pignoramento del 12 ottobre 2018 trascritto a Firenze il 31 ottobre 2018 contro :

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, (cod. fisc. :xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

I beni pignorati riguardano “i seguenti beni e diritti immobiliari di sua proprietà”:

1) Comune di vaglia (FI) L 529, catasto fabbricati, foglio 37, particella 113 subalterno 501 abitazione di tipo economico cat.

A3, sita in via Faentina n. 2271

2) Comune di vaglia (FI) L 529, catasto fabbricati, foglio 37, particella 113 subalterno 502 rimessa cat. C6, sita in via Faentina

n. 2277.

Per la quota di proprietà del debitore esecutato.

3.01 Atto di provenienza

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al suddetto proprietario per la quota di un mezzo (1/2) con atto di compravendita

Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in Montelupo Fiorentino, del xxxxx,

Rep. n. xxx Rac. n. xx registrato a xx il xxxx al n. xxxxx e trascritto a

Firenze in data xxxxxx al n. xxxxxx.



4.01 Sommaria descrizione dei beni pignorati

Bene a) : *Porzione di un più ampio fabbricato, ad uso abitazione, ubicato nel Comune di Vaglia (FI) Località Mulinaccio in Via Faentina. L'appartamento ad uso abitazione, con ingresso indipendente dal n.c. 2271 è composto da un vano scala ubicato al piano terreno che sale al piano primo (ultimo piano) in un corridoio dal quale a destra si accede in una camera comunicante con la cucina; mentre a sinistra si accede in un soggiorno ed un bagno. Dal soggiorno si accede ad un resede posteriore esclusivo, destinato a giardino, della superficie di circa mq. 68,00; inoltre dal soggiorno si accede ad un ripostiglio, sopra il vano scala, comunicante con la cucina.*

L'appartamento internamente si presenta in normale stato di manutenzione sia per gli impianti che per le finiture, precisando che non è presente un impianto di riscaldamento, solo una stufa posta nel soggiorno.

Nel vano scala al piano terreno è presente una porta di collegamento con il bene b).

Il resede esclusivo risulta recintato da tutti i lati ad eccezione del lato con il resede esclusivo del bene sub. 503 del lotto n. 2.



Bene b) : Porzione di un più ampio fabbricato, ad uso garage, ubicato nel Comune di Vaglia (FI) Località Mulinaccio in Via Faentina. L'ampio locale ad uso garage ha l'accesso carrabile indipendente dal n.c. 2277, con annesso un ripostiglio sottoscala del bene **a)** ed un vano posteriore ad uso magazzino nel quale è presente una porta di collegamento con il bene sub. 503 del lotto n. 2.

Il garage nell'insieme si presenta in mediocre stato di manutenzione, privo di impianto di riscaldamento.

4.02 Millesimi per le spese comuni

Non sono state redatte la tabelle millesimali e non risulta nominato un amministratore condominiale.

4.03 Superficie commerciale

Bene a) L'appartamento ha una superficie così composta :
appartamento superficie lorda mq. 67,00 circa e resede esclusivo di mq 68,00. circa.

La superficie commerciale complessiva è la seguente : $67,00 + 25,00 \times 0,15 + 43,00 \times 0,05 = 72,90$ mq. arrotondata a **73,00 mq.**

Bene b) Il locale garage ha una superficie così composta :
area adibita a posti auto superficie mq. 36,50 circa; porzione del ripostiglio sottoscala, con altezza media non inferiore ml. 1,50,



superficie di mq. 1,50 circa e locale posteriore ad uso magazzino
di mq. 24,00 circa.

La superficie commerciale complessiva è la seguente : 36,50 +
 $1,50 \times 0,15 + 24,00 \times 0,25 = 42,72$ mq. arrotondata a **43,00 mq.**

4.04 Destinazione urbanistica

Nell'attuale regolamento urbanistico comunale il fabbricato è
individuato nella Tav. N. 8 - UTOE 1.2.3. del Mulinaccio, classificato
in Zona Omogenee A – Edificio compatibile con il contesto, classe 3.

5.01 Stato di possesso del bene pignorato

Al momento del sopralluogo effettuato in data 8 luglio 2019 il Sig.
xxxxxxx, figlio del Sig. xxxxxx, ha affermato nel verbale la
seguente dichiarazione:

I beni non sono affittati; il bene a) al n.c. 2271 è occupato dal Sig.
xxxxxxxxxxxxx; ed il bene b) è in uso comune tra il Sig.ri
xxxxxxxxxx

A seguito di accertamento sulla residenza presso l'ufficio anagrafe di
Vaglia risulta confermata la residenza sopra descritte.

**6.01 Esistenza di formalità o vincoli e oneri anche di natura
condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico
dell'acquirente.**



Non sono stati accertate esistenze di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale.

7.01 Esistenza di formalità o vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente.

Da quanto riportato nella certificazioni presenti in atti sui beni pignorati risultano le seguenti formalità:

1) *Iscrizione di ipoteca giudiziale del xxxxxxxx Reg. Gen. n. 46945 e Reg. Part. n. 7984 derivante da sentenza di condanna del 19/04/2013 rep. 2352, a favore di xxxxxxxxxxxx, contro xxxxx xxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxx, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2, condannato al pagamento di € 200.000,00.*

2) *Trascrizione di atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili del xxxxxxxxx rep. 57/2018 Reg. Gen. n. 44819 e Reg. Part. n. 31523 del 31.10.2018, a favore di xxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxx, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2.*



8.01 Spese di gestione o manutenzione

Come già descritto nei precedenti paragrafi non è presente un amministratore condominiale e non sono state accertate spese.

9.01 Regolarità edilizia e urbanistica

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 01.09.1967.

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Vaglia per i beni pignorati è stata trovata la seguente pratica edilizia.

- *Concessione Edilizia n. 26 del 1987 consegnata in data 27.07.1987, a nome di xxxxxxxxxxxxxx per la ristrutturazione dell'intero fabbricato, con divisione in due appartamenti, dove trovansi i beni pignorati.*

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Da un confronto dello stato dei luoghi e planimetrie catastali con la planimetria del permesso edilizio rilasciato sono state riscontrate delle difformità interne ed esterne, in parte eseguite in corso d'opera.

Le opere sono sanabili mediante accertamento di conformità in sanatoria con eventuali opere da demolire per il ripristino dello stato concessionato.



Si prevede, per sanare quanto difforme una spesa complessiva forfettaria di € 8.000,00 circa.

*Nel suddetto importo è previsto anche la chiusura del vano porta di collegamento del bene **b)** con il sub. 503 del lotto n. 2.*

10.01 Valore di mercato dei beni pignorati

Per la valutazione dei beni in oggetto, si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

Per l'individuazione dei valori unitari medi, si sono presi in esame i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI – Agenzia del Territorio", quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali, metodo di confronto del mercato "MCA" e "Asking Price", ecc.

*Il valore unitario medio adottato, considerando l'appartamento ed il locale garage liberi, secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie commerciale è di € 1.000,00 il mq. per il bene **a)** e € 700,00 il mq. per il bene **b).***

Il valore sarà pertanto:

*bene **a)** mq. 73,00 x 1.000,00 = € 73.000,00*



bene b) mq. $43,00 \times 700,00 = € 30.100,00$

per un valore complessivo di : $73.000,00 + 30.100,00 = € 103.100,00$

11.01 Prezzo a base d'asta

Per stabilire il prezzo a base d'asta dei beni pignorati al suo valore di mercato sopra calcolato, da determinare per il 50% relativo alla quota di comproprietà pignorata, vengono detratte le varie spese previste al punto 9.01 di € 8.000,00. Tenuto conto delle note differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare, quest'ultimi caratterizzati da tempo di pagamento più rapidi, imposte calcolate sul reale prezzo del bene e non sul valore catastale (normalmente inferiore al valore di mercato) ed in genere maggiore rigidità in tutta la procedura di trasferimento, si ritiene congruo applicare al prezzo a base d'asta una detrazione del 10%.

Pertanto il valore a base d'asta sarà il seguente :

$103.100,00 \times 50 \% - 8.000,00 = € 43.550,00$

*$43.550,00 \times 0,90 = € 39.195,00$ arrotondato a **€ 39.000,00***

(trentanovemila/00) prezzo a base d'asta.

12.01 Precisazioni

Il procedimento giudiziario in oggetto riguarda il 50% della proprietà dei beni pignorati.

I beni pignorati sono ubicati in una frazione residenziale in fregio ad una strada ad elevato flusso di traffico veicolare a confine tra i comuni di Vaglia e Borgo S. Lorenzo; distante dal centro abitato di Vaglia 11 km. circa, dal centro abitato di Borgo S. Lorenzo 11 km. circa e dal centro abitato di Fiesole 11 km. circa.

La vendita della quota del 50% della proprietà non risulta molto appetibile sul mercato immobiliare se non per il comproprietario e relativi componenti familiari ed eventualmente per la proprietà confinante con i suddetti beni.

I beni pignorati alla stato dei luoghi risultano non divisibili.

12.02 Regime impositivo della vendita

Considerando l'esecutato come privato cittadino e non come entità imprenditoriali, anche tramite verifica dell'atto di acquisto, salvo modifiche ed aggiornamenti del regime impositivo, il trasferimento è soggetto all'imposta di registro del 2% in virtù delle agevolazioni "prima casa" oppure, se non prima casa, nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo modifiche della relativa normativa da





verificare presso un notaio, il tribunale o agenzia dell'entrate.

La vendita non è pertanto soggetta all'applicazione dell'I.V.A..

13.01 Tabella riepilogativa

Si allega una tabella riepilogativa dei beni pignorati con i dati previsti nello schema predisposto allegato all'incarico.



Consulente Tribunale di Firenze n. 6335

MEMBRO ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

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



LOTTO N. 2**1.03 Identificazione dei beni pignorati**

Porzione di un più ampio fabbricato, posto nel Comune di Vaglia (FI), Loc. Mulinaccio, Via Faentina, con ingresso indipendente dal n.c. 2283, costituito da un appartamento ad uso abitazione distribuito tra il piano terreno e primo, composto da tre vani, compresa cucina oltre servizi ed accessori fra cui un resede esclusivo ad uso giardino posto nella parte sia posteriore che laterale con accesso sia dal piano terreno che primo.

1.04 Confini

Resede a comune con i beni sub. 501 e sub. 502 del lotto n. 1, bene sub. 502 del lotto n. 1, bene sub. 501 del lotto n. 1, xxxxx, condominio Via Di Ciabattole, salvo se altri.

1.05 Dati catastali

Il suddetto bene risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Vaglia nel Foglio di Mappa n. 37, Particella n. 113, sub. 503 Via Faentina n. 2283 piano T-1, Categoria A/3, Classe 3, vani catastali 6, superficie catastale mq. 121 e senza aree scoperte mq. 109 e rendita catastale € 278,89.

Il resede a comune posto in fregio alla Via Faentina è identificato nel



*Foglio di Mappa n. 37, Particella n. 113 sub. 500, Via Faentina SNC
piano T, descritto, nell'elenco dei subalterni assegnati, come bene
comune non censibile, camminamento, spazio di manovra a servizio
dei sub. 501, 502 e 503.*

*Ai fini della conformità della intestazione e descrizione catastale
risulta conforme.*

1.06 Corrispondenze

*I beni oggetto di pignoramento corrispondono a quanto descritto in
entrambe i due atti di pignoramento, sia per la descrizione catastale
che per l'intestazione, mentre i confini non sono stati riportati nei due
atti di pignoramento.*

2.01 Atto di pignoramento proc. n. 526-2018 R.G.E.

*Atto di pignoramento del 12 ottobre 2018 trascritto a Firenze il 31
ottobre 2018 contro :*

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, (cod. fisc. :xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

*I beni pignorati riguardano "i seguenti beni e diritti immobiliari di
sua proprietà":*

*Comune di vaglia (FI) L 529, catasto fabbricati, foglio 37, particella
113 subalterno 503 abitazione di tipo economico cat. A3, sita in via
Faentina n. 2283.*



Per la quota di proprietà del debitore esecutato.

2.02 Atto di pignoramento ex proc. n. 201-2019 R.G.E.

Atto di pignoramento del 12 ottobre 2018 trascritto a Firenze il 31 ottobre 2018 contro :

xxxxxxxxxxxxxx, (cod. fisc. :xxxxxxxxxxxxxx)

I beni pignorati riguardano “per la quota di ½ del diritto di piena proprietà del seguente immobile”:

Comune di vaglia (FI) (codice L 529), Via Faentina 2271 piano T-1, categoria A/3 Classe3, composta da 6 vani e risultante censita nel catasto fabbricati sezione urbana Foglio 37, Particella 113 subalterno 503, rendita 278,89 euro.

Il suddetto immobile viene pignorato con i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto.

3.01 Atto di provenienza

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al suddetto proprietario per la quota di un mezzo (1/2), con atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxx, in xxxxxxxxxxxxxxxxx, del xxxxxxxxxxxxxxxxx, Rep. n. xxxxxxxxxxxxx, Rac. n. xxxxxxxx



registrato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx al n. xxxxxx e
trascritto a Firenze in data xxxxxxxxxxxxxxxx al n. xxxxxxxxxxxx.

4.01 Sommaria descrizione dei beni pignorati

Porzione di un più ampio fabbricato, ad uso abitazione, ubicato nel
Comune di Vaglia (FI) Località Mulinaccio in Via Faentina.

L'appartamento ad uso abitazione, con ingresso indipendente dal n.c.

2283 è composto da un vano scala ubicato al piano terreno ed una
stanza adiacente adibita a cucina pranzo, mentre sempre dal vano
scala, oltre ad usufruire del sottoscala, dal retro si accede in un
resede esclusivo, in parte coperto, dal quale si accede tramite una
porta nel bene sub. 502 del lotto n. 1 e da una scala esterna al
sovrastante resede esclusivo.

Dal vano scala interno si sale al piano primo (ultimo piano), prima di
terminare la rampa di scale si accede a sinistra in una soffitta
sovrastante il vano ingresso. Terminata la scala si arriva in un
corridoio dal quale a sinistra si accede rispettivamente in due camere
ed a destra rispettivamente in un bagno ed in un terrazzo unito al
resede esclusivo posteriore e laterale di circa mq. 67,00.

A confine con il vano scala, sottostante il resede laterale è presente
uno scannafosso.



Al resede laterale si accede anche dal resede a comune, in fregio alla Via Faentina, posto al piano terreno.

L'appartamento internamente si presenta in buono stato di manutenzione sia per gli impianti che per le finiture, precisando che è presente un impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in alluminio.

Il resede esclusivo risulta recintato da tutti i lati ad eccezione del lato con il resede esclusivo del bene sub. 501 del lotto n. 1.

4.02 Millesimi per le spese comuni

Non sono state redatte la tabelle millesimali e non risulta nominato un amministratore condominiale.

4.03 Superficie commerciale

L'appartamento ha una superficie così composta :

appartamento superficie lorda mq. 100,00 circa; porzione del ripostiglio sottoscala, e soffitta con altezza media non inferiore ml. 1,50, superficie lorda di mq. 5,00 circa; resede esterno mq. 82,00 mq. circa , resede coperto mq. 9,50 circa e terrazza mq. 12 circa.

*La superficie commerciale complessiva è la seguente : $100,00 + 5,00 \times 0,25 + 25,00 \times 0,15 + 57,00 \times 0,05 + 9,50 \times 0,25 + 12,00 \times 0,25 = 113,22$ mq. arrotondata a **113,00 mq.***



4.04 Destinazione urbanistica

Nell'attuale regolamento urbanistico comunale il fabbricato è individuato nella Tav. N. 8 - UTOE 1.2.3. del Mulinaccio, classificato in Zona Omogenee A – Edificio compatibile con il contesto, classe 3.

5.01 Stato di possesso del bene pignorato

Al momento del sopralluogo effettuato in data 8 luglio 2019 il Sig. xxxxxxxxxxxx, figlio del Sig. xxxxxxxxxxxx, ha affermato nel verbale la seguente dichiarazione:

I beni non sono affittati; il bene al n.c. 2283 è occupato dal Sig. xxxxxxxxxxxx e coniuge Sig.ra xxxxxxxxxxxx.

A seguito di accertamento sulla residenza presso l'ufficio anagrafe di Vaglia risultano confermate la residenze sopra descritte.

6.01 Esistenza di formalità o vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono stati accertate esistenze di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale.

7.01 Esistenza di formalità o vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente.



Da quanto riportato nella certificazioni presenti in atti sui beni pignorati risultano le seguenti formalità:

1) Iscrizione di ipoteca giudiziale del 20.11.2017 Reg. Gen. n. 46945 e Reg. Part. n. 7984 derivante da sentenza di condanna del 19/04/2013 rep. 2352, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxx Arnaldo nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2, condannato al pagamento di € 200.000,00.

2) Trascrizione di atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili del 16.10.2018 rep. 57/2018 Reg. Gen. n. 44819 e Reg. Part. n. 31523 del 31.10.2018, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2.

3) Trascrizione di atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili del 19.03.2019 rep. 425 Reg. Gen. n. 12555 e Reg. Part. n. 9048 del 28.03.2019, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2.



8.01 Spese di gestione o manutenzione

Come già descritto nei precedenti paragrafi non è presente un amministratore condominiale e non sono state accertate spese.

9.01 Regolarità edilizia e urbanistica

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 01.09.1967.

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Vaglia per i beni pignorati è stata trovata la seguente pratica edilizia.

- *Concessione Edilizia n. 26 del 1987 consegnata in data 27.07.1987, a nome di xxxxxxxxxx per la ristrutturazione dell'intero fabbricato, con divisione in due appartamenti, dove trovano i beni pignorati.*

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Da un confronto dello stato dei luoghi e planimetrie catastali con la planimetria del permesso edilizio rilasciato sono state riscontrate delle difformità interne ed esterne, in parte eseguite in corso d'opera.

Le opere sono sanabili mediante accertamento di conformità in sanatoria con eventuali opere da demolire per il ripristino dello stato concessionato.



Si prevede, per sanare quanto difforme una spesa complessiva forfettaria di € 8.000,00 circa.

10.01 Valore di mercato dei beni pignorati

La qualificazione giuridica nella determinazione dello stato di occupazione è di dubbia soluzione per il sottoscritto pertanto si prevede due ipotesi lasciando al giudice la scelta di quella giuridicamente esatta.

Per la valutazione del bene in oggetto, si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI – Agenzia del Territorio", quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali, metodo di confronto del mercato "MCA" e "Asking Price", ecc.

Ipotesi con appartamento occupato

Il valore unitario medio adottato, considerando l'appartamento occupato dal comproprietario al 50 % ivi residente con la coniuge,



senza contratto di affitto e/o comodato, secondo i criteri menzionati,
da applicare alla superficie commerciale è di € 1.200,00 il mq..
La riduzione prevista per il bene occupato è del 20 %.

Il valore sarà pertanto:

$$\text{mq. } 113,00 \times 1.200,00 \times 0,80 = \text{€ } 108.480,00$$

Ipotesi con appartamento libero

Il valore unitario medio adottato, considerando l'appartamento libero, secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie commerciale è di € 1.200,00 il mq..

Il valore sarà pertanto:

$$\text{mq. } 113,00 \times 1.200,00 = \text{€ } 135.600,00$$

11.01 Prezzo a base d'asta

Per stabilire il prezzo a base d'asta dei beni pignorati al suo valore di mercato sopra calcolato, da determinare per il 50% relativo alla quota di comproprietà pignorata, vengono detratte le varie spese previste al punto 9.01 di € 8.000,00. Tenuto conto delle note differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare, quest'ultimi caratterizzati da tempo di pagamento più rapidi, imposte calcolate sul reale prezzo del bene e non sul valore catastale (normalmente inferiore al valore di



mercato) ed in genere maggiore rigidità in tutta la procedura di trasferimento, si ritiene congruo applicare al prezzo a base d'asta una detrazione del 10%.

Pertanto il valore a base d'asta sarà il seguente :

Ipotesi con appartamento occupato

$$108.480,00 \times 50 \% - 8.000,00 = € 46.240,00$$

$$46.240,00 \times 0,90 = € 41.616,00 \text{ arrotondato a } € 42.000,00$$

(quarantaduemila/00) prezzo a base d'asta.

Ipotesi con appartamento libero

$$135.600,00 \times 50 \% - 8.000,00 = € 59.800,00$$

$$59.800,00 \times 0,90 = € 53.820,00 \text{ arrotondato a } € 54.000,00$$

(cinquantaquattromila/00) prezzo a base d'asta.

12.01 Precisazioni

Il procedimento giudiziario in oggetto riguarda il 50% della proprietà del bene pignorato.

Il bene pignorato è ubicato in una frazione residenziale in fregio ad una strada ad elevato flusso di traffico veicolare a confine tra i comuni di Vaglia e Borgo S. Lorenzo; distante dal centro abitato di Vaglia 11 km. circa, dal centro abitato di Borgo S. Lorenzo 11 km. circa e dal centro abitato di Fiesole 11 km. circa.

La vendita della quota del 50% della proprietà non risulta molto appetibile sul mercato immobiliare se non per il comproprietario e relativi componenti familiari.

Il bene pignorato alla stato dei luoghi risulta non divisibile.

12.02 Regime impositivo della vendita

Considerando l'esecutato come privato cittadino e non come entità imprenditoriali, anche tramite verifica dell'atto di acquisto, salvo modifiche ed aggiornamenti del regime impositivo, il trasferimento è soggetto all'imposta di registro del 2% in virtù delle agevolazioni "prima casa" oppure, se non prima casa, nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo modifiche della relativa normativa da verificare presso un notaio, il tribunale o agenzia dell'entrate.

La vendita non è pertanto soggetta all'applicazione dell'I.V.A..

13.01 Tabella riepilogativa

Si allega una tabella riepilogativa dei beni pignorati con i dati previsti nello schema predisposto allegato all'incarico.

* * * * *



Riepilogo dei lotti

LOTTO N. 1

a) Porzione di un più ampio fabbricato, posto nel Comune di Vaglia

(FI), Loc. Mulinaccio, Via Faentina, con ingresso indipendente dal n.c. 2271, costituito da un appartamento ad uso abitazione distribuito tra il piano terreno e primo, composto da tre vani, compresa cucina oltre servizi ed accessori fra cui un resede esclusivo ad uso giardino posto nella parte posteriore al piano primo.

Catasto : Foglio 37, particella 113, sub. 501.

b) Porzione di un più ampio fabbricato, posto nel Comune di Vaglia

(FI), Loc. Mulinaccio, Via Faentina, con ingresso indipendente dal n.c. 2277, costituito da un ampio vano ad uso garage posto al piano terreno oltre ad un ripostiglio sottoscala ed un vano posteriore ad uso magazzino.

Catasto : Foglio 37, particella 113, sub. 502.

Prezzo totale a base d'asta quota 1/2 proprietà = € 39.000,00



LOTTO N. 2

Porzione di un più ampio fabbricato, posto nel Comune di Vaglia (FI), Loc. Mulinaccio, Via Faentina, con ingresso indipendente dal n.c. 2283, costituito da un appartamento ad uso abitazione distribuito tra il piano terreno e primo, composto da tre vani, compresa cucina oltre servizi ed accessori fra cui un resede esclusivo ad uso giardino posto nella parte sia posteriore che laterale con accesso sia dal piano terreno che primo.

Catasto : Foglio 37, particella 113, sub. 503.

Prezzo a base d'asta quota 1/2 proprietà = ipotesi occupato =

€42.000,00

Prezzo a base d'asta quota 1/2 proprietà = ipotesi libero =

€ 54.000,00

* * * * *



ALLEGATI

LOTTO N. 1

1. Tabella riepilogativa lotto n. 1
2. Documentazione fotografica lotto n. 1
3. Planimetrie catastali lotto n. 1
- 3b. Elaborato planimetrico
4. Copia avviso ricevimento della raccomandata
5. Verbale sopralluogo
6. Certificato catastale lotto n. 1
- 6b. Certificato catastale bene a comune
7. Atto di provenienza
8. Certificato di residenza esecutato
- 8a. Certificato di residenza comproprietario
9. Dichiarazione agenzia delle entrate di non locazione
10. Concessione edilizia con elaborati grafici di progetto
11. Ispezioni ipotecarie lotto n. 1

LOTTO N. 2

- 1a. Tabella riepilogativa lotto n. 2 con ipotesi appartamento occupato
- 1b. Tabella riepilogativa lotto n. 2 con ipotesi appartamento libero
- 2a. Documentazione fotografica lotto n. 2
- 3a. Planimetria catastale lotto n. 2



- 3b. Elaborato planimetrico
- 4. Copia avviso ricevimento della raccomandata
- 5. Verbale sopralluogo
- 6a. Certificato catastale lotto n. 2
- 6b. Certificato catastale bene a comune
- 7. Atto di provenienza
- 8. Certificato di residenza esecutato
- 8a. Certificato di residenza comproprietario
- 9. Dichiarazione agenzia delle entrate di non locazione
- 10. Concessione edilizia con elaborati grafici di progetto
- 11a. Ispezioni ipotecarie lotto n. 2

* * * * *

Io sottoscritto, con la presente relazione che si compone di n. 34 pagine e n. 20 allegati, ritengo di aver risposto ai quesiti e di aver adempiuto all'incarico conferitomi; rimango a disposizione dell'Intestata Giustizia per quanto di mia competenza.

Impruneta, 18 ottobre 2019

Geom. Luigi De Simone

