

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. R.G. 697/2012

Giudice Esecutore: Dott.ssa Lucia Schiaretti

C.T.U.: Arch. Gianluca Valleggi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del giorno 4 febbraio 2014 pronunciata presso il Tribunale di Firenze, il Giudice Dott.ssa Lucia Schiaretti nominava il sottoscritto Arch. Gianluca Valleggi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 7451, quale Consulente Tecnico di Ufficio, invitandolo ad accettare l'incarico conferito. Il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico conferito in data 13 febbraio 2014 ricevendo dal Giudice Esecutore il Verbale di giuramento dell'esperto ed 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: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

Esecuzione Immobiliare N. R.G. 697/2012

4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
5. provvedere 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 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:
- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...);
7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà;
8. 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.Lvo 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
9. indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),
 - il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi);
- in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:
- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura;
9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
10. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
11. provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d.lgs. 311/06, e della l. 90\13, ad acquisire, ove esistente, la relativa **documentazione energetica** prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, predisporre l'A.P.E.;

- 000 -

Sommario

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	1
1) Identificazione dei beni e dati catastali	4
2) Estremi dell'atto di pignoramento	4
3) Accertamento della proprietà ed estremi degli atti di provenienza	5
4) Descrizione dei beni.....	5
5) Stato di possesso ed eventuali occupazioni	6
6) Elencazione delle formalità pregiudizievoli	7
7) Elencazione gravami di natura condominiale	8
8) Regolarità edilizia ed urbanistica.....	8
9) Valore dell'immobile.....	9
Metodologia estimativa.....	9
Consistenza dei beni immobiliari	10
Valore di mercato.....	10
Prezzo a base d'asta	11
Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima	11
Valore in caso di pignoramento di quota di bene indiviso	11
Regime impositivo della vendita	11
10) Riepilogo.....	12
11) Documentazione energetica.....	12
Elenco allegati:.....	12

1) Identificazione dei beni e dati catastali

I beni oggetto di stima sono costituiti da:

- Abitazione in villino posto in Comune di Reggello (FI), via Ciro Menotti, n. 133, censito presso il N.C.E.U. del Comune di Reggello al **Foglio di mappa 46, particella 117, subalterno 1**, piano T-1, Cat. A/7, classe 3, vani 11 con rendita catastale di euro 766,94 (come risulta da "ISTRUMENTO (atto pubblico)" del 3 settembre 1998 n. 25883.1/1998 in atti dal 12/01/2000).
- Magazzino posto in Comune di Reggello (FI), via Ciro Menotti, n. 133, censito presso il N.C.E.U. del Comune di Reggello al **Foglio di mappa 46, particella 117, subalterno 2**, piano T, Cat. C/2, classe 5, mq 36 con rendita catastale di euro 172,91 (come risulta da "ISTRUMENTO (atto pubblico)" del 3 settembre 1998 n. 25883.1/1998 in atti dal 12/01/2000).

Da quanto ho potuto verificare dalle visure storiche nel ventennio antecedente la data del pignoramento, le unità catastali oggetto di stima hanno subito le seguenti variazioni catastali:

- Gli immobili di cui al **Foglio n. 46, p.lla 117, sub. 1 e 2**, risultano presenti nell'impianto meccanografico del 31/01/1988.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio è risultato che:

- Entrambi gli immobili risultano **correttamente intestati** al Sig. XXXXXXXXX, nato a XXXXX l'XXXXXX cod.fisc. XXXXXXXXXXXXX.
- E' presente una planimetria catastale dell'abitazione in villino (Foglio 46, p.la 117, sub. 1) che risulta **NON conforme** allo stato dei luoghi.
- E' presente una planimetria catastale del magazzino (Foglio 46, p.la 117, sub. 2) che risulta **conforme** allo stato dei luoghi.

2) Estremi dell'atto di pignoramento

Alla conservatoria dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze risulta il seguente atto di pignoramento relativo ai beni in esame:

- **N. 22410 r.p. n. 30984 r.g. del 24 ottobre 2012:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario del 10 ottobre 2012 rep.n. 12079/2012 contro **XXXXXXXX** (esecutato) e a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante sulla **piena proprietà** dei beni censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Reggello al **foglio n. 46, p.lla 117, sub. 1 e 2.**

3) Accertamento della proprietà ed estremi degli atti di provenienza

Ai fini dell'accertamento della proprietà, dall'esame della documentazione storico ipotecaria ventennale anteriore alla data del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze risulta che:

- **XXXXXXXX (esecutato)**, nato a **XXXXXXXX** l' **XXXXXX**, cod.fisc. **XXXXXXXXXXXXXX** risulta intestatario dei beni in esame dal 3 settembre 1998 in forza di "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA" a rogito del Notaio **XXXXXXXX** del 3 settembre 1998, rep. 52242, in atti dal 23 settembre 1998.
- **XXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXX** il **XXXXXXXX**, cod.fisc. **XXXXXXXXXXXXXX** (dante causa del sig. **XXXXXXXX**) risulta intestataria dei beni in esame a seguito di "DENUNCIA DI SUCCESSIONE" n. 6 vol. 6 del 2 febbraio 1998 ufficio successioni di Rimini, per accettazione con beneficio di inventario dell'eredità relitta della sig.ra **XXXXXXXX**, avendo gli altri eredi rinunciato all'eredità. La sig.ra **XXXXXXXX** ha rilasciato i beni ereditati a favore dei creditori ai sensi dell'art. 507 C.C., con atto a rogito del Notaio **XXXXXXXX** del 29 marzo 1996, rep. 44680/5748, registrato a Rimini il 4 aprile 1996 al n. 733/I.
- **XXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXX** il **XXXXXX**, cod.fisc. **XXXXXXXXXXXXXX** (dante causa della sig.ra **XXXXXXXX**) risulta intestataria dei beni in esame da data antecedente il ventennio in esame.

4) Descrizione dei beni

I beni oggetto di stima sono composti da un'abitazione in villino di undici vani catastali oltre a fienile ad uso magazzino nel resede esclusivo. Gli immobili sono situati in Comune di Reggello (FI), via **Ciro Menotti** n. 133, in un'area agricola ai margini del bosco.

L'edificio si presenta come la classica casa colonica su due piani, libera sui quattro lati, in muratura con le facciate intonacate e tinteggiate ed il manto di copertura in coppi e tegole; la tinteggiatura e l'intonaco delle facciate, così come il manto di copertura, in alcuni punti mostrano segni di degrado.

Gli infissi esterni e le porte di accesso sono in legno, le finestre sono dotate scuri esterni in legno.

Dalla strada pubblica (sterrata) si accede al resede esclusivo da cui, passando sotto un loggiato possiamo entrare nell'abitazione. A fianco del loggiato di ingresso è presente una tettoia sotto cui troviamo un forno a legna in muratura. Di fronte al loggiato troviamo invece il deposito nel fienile di 36 mq utili, a cui si accede dal resede stesso, con struttura in mattoni, grandi aeratori alle pareti, tetto con travi di legno e copertura in laterizio; il fienile si presenta in medio stato di manutenzione.

L'abitazione ha una superficie di 170 mq calpestabili, oltre alla loggia, la tettoia e al vano tecnico con accesso dall'esterno; al piano terra, entrando da sotto la loggia, troviamo un'ampia stanza d'ingresso collegata direttamente sulla sinistra con il soggiorno e la cucina, sul fondo alcuni scalini conducono in un disimpegno dal quale si accede al bagno o da cui si può uscire sul retro; sulla destra della stanza di ingresso abbiamo uno spazio che disimpegna una seconda porta verso la loggia, due stanze non molto ampie e le scale da cui si sale al piano superiore; arrivati al piano primo ci troviamo in un grande salone, di circa 35 mq, su cui si affacciano direttamente una camera matrimoniale, due camere singole ed il bagno. La pavimentazione al piano terra e nel salone del piano primo è in cotto, nelle camere è in legno, nei bagni in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ma presentano in vari punti evidenti tracce di umidità e deterioramento; le pareti dei bagni sono rivestite in ceramica. Gli infissi interni sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è a corpi radianti, la caldaia a gas è posta nel vano tecnico con accesso dal resede ed è alimentata tramite bombola per gas GPL.

L'appartamento è allacciato alla rete elettrica, l'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo.

Il Regolamento Urbanistico individua l'edificio come ricompreso in "Sottozona E6 – Area naturale protetta di interesse locale – "Le balze" (art. 37)"; il fabbricato ricade in zona avente vincolo idrogeologico e vincolo paesaggistico.

5) Stato di possesso ed eventuali occupazioni

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto ho potuto verificare, i beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello (FI) al foglio n. 46, p.lla 117, sub. 1 e 2, non risultano occupati da nessuno.

Pertanto i beni sono da ritenersi **LIBERI**.

6) Elencazione delle formalità pregiudizievoli

Nel ventennio considerato, dall'indagine svolta presso la conservatoria dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze, i beni in esame risultano essere stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **N. 5891 r.p. n. 27447 r.g. del 23 settembre 1998:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo di complessivi euro _____ di cui euro _____ di capitale, concesso al sig. XXXXXXXXX e alla sig.ra XXXXXXXXX dalla XXXXXXXXX con atto a rogito del Notaio XXXXXXXXX del 4 settembre 1998 rep. n. 52259, gravante sulla **piena proprietà** dei beni censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Reggello al **foglio n. 46, p.lla 117, sub. 1 e 2.**
- **N. 2829 r.p. n. 12086 r.g. del 6 aprile 2002:** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze per complessivi euro _____, di cui euro _____ di capitale, contro il sig. XXXXXXXXX e a favore della XXXXXXXXX rep. n. 1497/2002 del 3 aprile 2002, gravante **per la quota di proprietà pari ad 1/2** sui beni censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Reggello al **foglio n. 46, p.lla 117, sub. 1 e 2.**
- **N. 4666 r.p. n. 19040 r.g. del 31 maggio 2002:** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze per complessivi euro _____, di cui euro _____ di capitale, contro il sig. XXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXX e a favore della XXXXXXXXX rep. n. 2369/2002 del 28 maggio 2002, gravante sulla **piena proprietà** dei beni censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Reggello al **foglio n. 46, p.lla 117, sub. 1 e 2.**
- **N. 4953 r.p. n. 20146 r.g. del 7 giugno 2002:** IPOTECA LEGALE ex Art. 77 DPR 602/73 per complessivi euro _____, di cui euro _____ di capitale, contro il sig. XXXXXXXXX e a favore di XXXXXXXXX rep. n. 956 del 22 maggio 2002, gravante sulla **piena proprietà** dei beni censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Reggello al **foglio n. 46, p.lla 117, sub. 1 e 2.**
- **N. 10868 r.p. n. 57765 r.g. del 2 novembre 2006:** IPOTECA LEGALE ex Art. 77 DPR 602/73 per complessivi euro _____ di cui euro _____ di capitale, contro il sig. XXXXXXXXX e a favore di XXXXXXXXX rep. n. 148868/41 del 31 ottobre 2006, gravante sulla **piena proprietà** dei beni censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Reggello al **foglio n. 46, p.lla 117, sub. 1 e 2.**
- **N. 9872 r.p. n. 41724 r.g. del 6 settembre 2007:** IPOTECA LEGALE ex Art. 77 DPR 602/73 per complessivi euro _____ di cui euro _____ di capitale, contro il sig. XXXXXXXXX e a favore di XXXXXXXXX rep. n. 346068/41 del 24 agosto 2007, gravante sulla **piena proprietà** dei beni censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Reggello al **foglio n. 46, p.lla 117, sub. 1 e 2.**

- **N. 10154 r.p. n. 43059 r.g. del 18 settembre 2007:** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze Sez. Dist. Di Pontassieve per complessivi euro _____, di cui euro _____ di capitale, contro il sig. XXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXX e a favore di XXXXXXXXX, rep. n. 2178/2007 del 18 settembre 2007, gravante sulla **piena proprietà** dei beni censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Reggello al **foglio n. 46, p.lla 117, sub. 1 e 2.**
- **N. 7817 r.p. n. 49852 r.g. del 9 novembre 2009:** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze per complessivi euro _____, di cui euro _____ di capitale, contro il sig. XXXXXXXXX e a favore del sig. XXXXXXXXX, rep. n. 17602/2009 del 5 novembre 2009, gravante **per la quota di proprietà pari ad 1/2** sui beni censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Reggello al **foglio n. 46, p.lla 117, sub. 1 e 2.**
- **N. 8149 r.p. n. 39299 r.g. del 8 novembre 2010:** IPOTECA LEGALE ex Art. 77 DPR 602/73 mod. da D.Lgs 46/99 e da D.Lgs 193/01 per complessivi euro _____, di cui euro _____ di capitale, contro il sig. XXXXXXXXX e a favore di XXXXXXXXX rep. n. 214541/41 del 21 ottobre 2010, gravante **per la quota di proprietà pari ad 1/2** sui beni censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Reggello al **foglio n. 46, p.lla 117, sub. 1 e 2.**
- **N. 22410 r.p. n. 30984 r.g. del 24 ottobre 2012:** PIGNORAMENTO nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario del 10 ottobre 2012 rep.n. 12079/2012 contro XXXXXXXXX e a favore di XXXXXXXXX, gravante sulla **piena proprietà** dei beni censiti presso il N.C.E.U. del Comune di Reggello al **foglio n. 46, p.lla 117, sub. 1 e 2.**

7) Elencazione gravami di natura condominiale

Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e per quanto ho potuto verificare, le unità immobiliari in esame non hanno amministrazione condominiale.

8) Regolarità edilizia ed urbanistica

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune Reggello non si è trovata traccia dei progetti originari, tuttavia l'immobile oggetto della presente perizia è esistente da data anteriore al 1° settembre 1967.

Non è risultata presente la certificazione di abitabilità per gli immobili oggetto di perizia.

Presso i competenti uffici del Comune di Reggello risulta la seguente pratica edilizia:

- Permesso di costruire in sanatoria n. 50/2007 del 30/03/2007 rilasciata al Sig. XXXXXXXXX e alla sig.ra XXXXXXXXX per Attestazione di conformità edilizia ex art. 140 L.R. 1/2005.

Durante il sopralluogo agli immobili si sono potute rilevare alcune difformità nello stato dei luoghi (si veda la “Tavola delle difformità” in allegato) e più precisamente:

1. chiusura di una finestra della cucina mediante tamponatura in muratura realizzata sul lato interno della finestra stessa;

La chiusura della finestra comporta il non raggiungimento dei requisiti aero-illuminanti richiesti, quindi tale abuso risulta **NON SANABILE** in via ordinaria.

Inoltre tale abuso **NON RICADE** nelle previsioni di cui alla legge 47/85, art. 40 comma 6, in quanto non essendo riportato nel suddetto permesso di costruire in sanatoria del 30/03/2007 è da ritenersi realizzato in data successiva ai termini indicati nella legge 326/03.

9) Valore dell'immobile

Metodologia estimativa

I beni immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con metodo sintetico-comparativo, attraverso l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato). Il valore viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le rilevazioni del Borsino Immobiliare della Toscana. Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene e lo stato di occupazione. La stima è sempre data a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

Consistenza dei beni immobiliari

Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base delle planimetrie catastali e delle rilevazioni metriche eseguite durante il sopralluogo. La consistenza degli immobili verrà espressa sulla base della superficie commerciale, ovvero la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Si determina misurando le superfici al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore di cm. 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98).

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e si ottiene secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Nella tabella seguente si elencano le consistenze delle unità immobiliari con i relativi dati catastali, individuando la superficie lorda e quella commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti di valutazione.

Comune di Reggello foglio di mappa 46, p.lla 117, sub. 1 e 2	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Abitazione in villino	mq 228,00	100%	mq 228,00
Vani accessori non comunicanti	mq 8,00	25%	mq 2,00
Balconi, terrazzi e simili (fino a 25mq)	mq 25,00	30%	mq 8,00
Balconi, terrazzi e simili (oltre 25mq)	mq 10,00	10%	mq 1,00
Resede (da valutare al 10% della superficie)	mq 228,00	10%	mq 23,00
Resede (da valutare al 2% della superficie)	mq 153,00	2%	mq 3,00
Magazzino nel fienile	mq 48,00	25%	mq 12,00
TOTALE			mq 277,00

Valore di mercato

Fabbricati di caratteristiche simili alle unità immobiliari prese in esame dalla presente stima, in termini di pezzatura, nella stessa zona, in analoghe condizioni d'uso, dello stato di manutenzione ed interventi significativi effettuati, la vicinanza alle infrastrutture e destinazioni urbanistiche, interesse paesaggistico e panoramico, qualità e salubrità della zona, possono avere valori di mercato pari ad € 1.800,00 (euro milleottocento) al mq di superficie commerciale.

Prezzo a base d'asta

Tenuto conto delle problematiche relative a trasferimenti derivanti da procedimenti di esecuzione immobiliare, caratterizzati questi ultimi da pagamenti più rapidi, imposte consumate al reale prezzo di trasferimento e non al valore catastale, rendono l'acquisto più oneroso e difficoltoso rispetto ad una normale trattativa privata, si ritiene opportuno determinare il prezzo a base d'asta considerando congruo adottare una riduzione del 10% del valore di mercato.

Valore di mercato e prezzo a base d'asta degli immobili oggetto di stima

Comune di Figline Valdarno (FI) foglio n. 46, p.lla 117, sub. 1 e 2

- Valore di mercato immobiliare:

Superficie commerciale x valore unitario a metro quadro = valore,

ovvero:

$$\text{mq } 277,00 \times \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } 498.600,00 \text{ (valore di mercato)}$$

- Prezzo a base d'asta:

Valore di mercato – 10% = Prezzo a base d'asta,

ovvero:

$$(\text{€ } 498.600,00 - \text{€ } 24.930,00) - 10\% = \text{€ } 473.670,00$$

Da arrotondarsi a € 474.000,00 (euro quattrocentosettantaquattromila) quale prezzo a base d'asta.

Valore in caso di pignoramento di quota di bene indiviso

I beni immobili oggetto di pignoramento risultano di piena proprietà dell'esecutato (come già indicato nella verifica della proprietà).

Regime impositivo della vendita

Dovendo considerare l'esecutato per il bene in oggetto persona fisica (privato cittadino), il trasferimento sarà soggetto ad imposta di registro.



10) Riepilogo

LOTTO UNICO

Abitazione in villino e deposito (Comune di Reggello, foglio di mappa 46, p.lla 117, sub. 1 e 2):

1. Valore di mercato: € **498.600,00** (euro quattrocentonovantottomilaseicento)
2. Prezzo a base d'asta: € **474.000,00** (euro quattrocentosettantaquattromila)

Il bene è da ritenersi LIBERO.

11) Documentazione energetica

L'abitazione di cui al N.C.E.U. del Comune di Reggello, foglio di mappa 46, p.lla 117, sub. 1 è risultato **SPROVVISTO** dell'attestato di certificazione energetica di cui al D.Leg 192 del 19/08/2005, modificato dal D.Leg 311 del 29/09/ 2006 e successivo D.Leg 63 del 4/06/2013.

Pertanto si è provveduto a predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica, trasmessa al competente ufficio del Comune di Reggello (FI) **prot. n. 20771 del 15/10/2014**.

L'abitazione è risultata avere una classificazione energetica che la colloca in classe G.

-000-

La presente perizia viene depositata in originale, oltre a copia digitale completa e copia digitale epurata dei dati sensibili inviate tramite P.C.T..

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, si rimane comunque a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Limite sull'Arno, 23 ottobre 2014

Il C.T.U.

Arch. Gianluca Valleggi

Elenco allegati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Visure catastali e ipotecarie
- 3) Estratti di mappa, planimetrie catastali
- 4) Tavola delle difformità
- 5) Avvisi, comunicazioni e verbale delle operazioni peritali
- 6) Attestazione invio relazione peritale