



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

**Terza Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc. n. 271/2011 R.G.

Promosso da

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it
RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. ARCHITETTO ALESSANDRO CRUDELI
Via Piana, 16 - 50124 Firenze
Telefono e Fax: 055.22.54.20 - Email: alcrude@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 01/04/04 e valevole sino al 31/03/14, dalla quale egli risulta essere residente in via Niccoli 257 a Castelfiorentino (FI) e non in via Dino Caponi n. 124 a Empoli come specificato nell'atto di pignoramento. Allega la fotocopia della carta di identità dell'esecutato. (allegato 2)

In merito alla proprietà del bene B

Come meglio illustrato al punto 1.3.2., il bene B è a servizio di più edifici, fra cui quello che comprende il bene A, e non risulta di piena proprietà dell'esecutato.

* * *

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

1.1 Dati catastali

1.1.1. Atto di Pignoramento

Bene A

CF Comune di Castelfiorentino, foglio 71, part. 133, sub 5050

Bene B

CT Comune di Castelfiorentino, foglio 71, part. 131

1.1.2. Documentazione ipocatastale

Bene A

CF Comune di Castelfiorentino, foglio 71, part. 133, sub 505

Bene B

CT Comune di Castelfiorentino, foglio 71, part. 131

I dati catastali del bene A riportati nell'atto di pignoramento non rispondono ai dati catastali riportati nella documentazione ipocatastale. Infatti nell'atto di pignoramento il bene A viene identificato quale subalterno 5050 della particella 133, mentre nella relazione notarile il bene A viene identificato quale subalterno 505 della stessa particella 133. Peraltro, considerato che:

- nella nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento il bene A viene identificato quale subalterno 505 della particella 133;
- presso gli uffici del catasto il subalterno 505 risulta intestato all'esecutato;
- presso gli uffici del catasto non risulta l'esistenza della subalterno 5050;

Atto notarile pubblico del 05/03/04 ai rogiti Notaio *** di Certaldo (FI)
rep. 19953/6477

Trascritto a Volterra 17/03/04 reg. gen. 2655, reg. part. 1810,
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

a favore di:

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

contro:

per il diritto di proprietà

Nel quadro D – ulteriori informazioni, si legge:

Per l'unità immobiliare in oggetto è stata presentata all'agenzia del territorio di Firenze la denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n.139.1/2004 dell'08/01/04, protocollo n. FI0001918.

Sono a comune la scala interna con l'ingresso dal n.c. 65, una vecchia latrina al piano primo con porta sul ballatoio della scala di fronte a chi sale, la corte comune che circonda l'intero edificio distinta nel catasto terreni al foglio di mappa 71, dalla particella 131.

In merito alla proprietà del bene B

Dalle informazioni contenute nel quadro D della trascrizione dell'atto di provenienza dei beni oggetto di pignoramento, che si allega, dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo e dallo stato dei luoghi il bene B – dunque la particella 131 - non risulta di piena proprietà dell'esecutato, bensì a comune fra i proprietari delle unità immobiliari dei fabbricati che ricadono in esso. Ciò fatto presente per le vie brevi al Notaio ***, autore della relazione notarile relativa ai beni pignorati presente in atti, in data 27/07/12 lo stesso Notaio *** mi ha fatto pervenire una nuova relazione notarile, che si allega, nella quale non viene fatta menzione del bene B, assieme a documentazione catastale, che si allega, dalla quale il bene B risulta essere corte a comune con le seguenti particelle e subalterni: part. 128, part. 133 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, part. 134, part. 135, part. 136, part 137, part. 138 e ad altri enti urbani del foglio 71.

(allegati 3, 4)

* * *

4.1.1. Bene A

Non risultano

4.1.2. Bene B

Non risultano



4.2. Debiti per spese condominiali ex art 63 comma 2 d.att. c.civ.

4.2.1. Bene A

Non risultano



4.2.2. Bene B

Non risultano

4.3. Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità, diritti di prelazione

4.3.1. Bene A

Non risultano

4.3.2. Bene B

Non risultano



4.4. Convenzioni matrimoniali

4.4.1. Bene A

Non risultano

4.4.2. Bene B

Non risultano

4.5. Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso, abitazione)

4.5.1. Bene A

Non risultano

4.5.2. Bene B

Non risultano



* * *



5.1. Iscrizioni

Non risultano

5.2. Trascrizioni

5.2.1. Trascrizione verbale di pignoramento immobili

Trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 02/09/10 n. 4534 reg. part.

A favore di ***

5.2.2 Trascrizione verbale di pignoramento immobili

Trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 09/06/11, n. 2762 reg. part.

A favore di ***

(vedi punto 1.2)

* * *

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

6.1. Certificato di abitabilità

Bene A

Presso i competenti uffici del Comune di Castelfiorentino non risulta essere stato richiesto il certificato di abitabilità del bene A

Bene B

6.2. Difformità urbanistiche e edilizie

Bene A

Non risultano. Il giorno 25/07/12, mi sono recato presso i competenti Uffici del Comune di Castelfiorentino (FI) e ho verificato che l'immobile risulta conforme allo stato modificato previsto dalla DIA 648/2002, di cui allego copia del frontespizio.

(allegato 12)

Bene B

* * *

7. VALORE DEI BENI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

calcolato il complessivo valore del bene B, il valore della quota parte di bene B attinente al bene A. Rimane vero che la presenza del bene B consente un migliore e più agevole utilizzo del bene A e che il bene A assieme alla quota parte di spettanza del bene B ha maggior valore di mercato del solo bene A. Si ritiene che ciò debba essere tenuto presente nella individuazione del valore complessivo dei beni di cui trattasi e che sia corretto stimare il valore della quota parte di bene B attinente il bene A in termini di aumento percentuale del valore di quest'ultimo. Più precisamente si ritiene che l'incidenza della quota parte di bene B afferente il bene A su detto valore complessivo sia stimabile pari al 5,00 (cinque/00) % del valore del bene A. Si è quindi stimato il valore complessivo dei beni sommando al valore del bene A, calcolato con i criteri di cui al punto 7.1.1., il 5,00 (cinque/00) % dello stesso valore. Il tutto come segue:

7.2. Stima dei beni

7.2.1. Bene A

Superficie del bene A

Di seguito i calcoli operati per individuare la superficie commerciale del bene A:

Locali ad uso abitativo

3,30 ml x 1,80 ml =	mq	5,95
4,80 ml x 9,20 ml =	mq	44,16
Totale	mq	50,10

Locale ad uso non abitativo

4,80 ml x 1,40 ml =	mq	6,72
coefficiente correttivo		
0,25 x mq 6,72 =	mq	1,68
quota parte di pertinenza dei locali ad uso abitativo		
mq 1,68 : 6 =	mq	0,28

Totale superficie commerciale

mq 50,10 + mq 0,28 =	mq	50,38
----------------------	----	-------

Valore bene A

mq 50,38 x 1.700,00 euro/mq =	euro	85.646,00
-------------------------------	------	-----------

8.1. Bene A

L'esecutato è titolare della piena proprietà dei locali ad uso abitativo e di quota parte della proprietà del locale ad uso non abitativo. Peraltro, ai fini della vendita del bene A, in termini tecnici non si vede la necessità né la possibilità di dividere il locale ad uso non abitativo a comune.

8.2. Bene B

L'esecutato è titolare di quota parte del diritto di proprietà sul bene B (resede). Peraltro, ai fini della vendita del bene A e della quota parte di resede ad esso afferente, in termini tecnici non si vede la necessità né la possibilità di dividere il resede a comune.

* * *

9. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Presso gli uffici della Agenzia delle Entrate mi è stato fatto presente che quando l'esecutato è persona fisica la vendita è soggetta a imposta di registro, mentre quando l'esecutato è persona giuridica la vendita è soggetta a regime IVA; che dunque nel caso in questione, essendo l'esecutato persona fisica, la vendita è soggetta ad imposta di registro. Inoltre che:

9.1. Ove l'aggiudicatario destinasse l'immobile ad abitazione principale

la vendita sarebbe soggetta a:

- imposta di registro		4,00 %
- imposta ipotecaria	euro	168,00
- imposta catastale	euro	168,00

9.2. Negli altri casi

la vendita sarebbe soggetta a:

- imposta di registro		8,00 %
- imposta ipotecaria		1,00 %
- imposta catastale		1,00 %

Il tutto salvo aggiornamenti normativi.

* * *