

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Terza sezione civile**

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura rubricata col n.161/2018 R.G.

## **Indice ipertestuale**

1. Identificazione
2. Descrizione
3. Possesso
4. Formalità gravanti sui beni
5. Regolarità edilizia, urbanistica e catastale
6. Stima
7. Adeguamenti richiesti dalla legge 132/2015
8. Regime Impositivo
9. Riepilogo dei lotti



## RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente Geom. Gabriele CARNIANI (iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3735, ed all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Prov. di Firenze al n.3310/12, nonché valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma Uni 11588:2014), nominato esperto stimatore nel procedimento in epigrafe, ha accettato il mandato conferitogli, ricevendo il quesito agli atti.

.\*.

Alcune brevi premesse circa i doveri dell'esperto stimatore.

La legislazione oggi in vigore ed il quesito ricevuto, non richiedono solamente dei dati oggettivi, all'esperto; egli è anche chiamato ad esprimere considerazioni che spetterebbero ad Altri. Un esempio tra i più calzanti è il dovere di valutare la sanabilità delle opere abusive. Come noto, un giudizio di questo genere, può essere emesso solo dalle Autorità competenti; quindi l'esperto può solo limitarsi ad immaginare l'esito di una eventuale sanatoria, col rischio di essere smentito una volta che la pratica venga poi redatta ed inoltrata in maniera ufficiale.

Ciò non ostante, in ossequio alla Legge, l'esperto stimatore non deve sottrarsi dall'azzardare siffatte considerazioni; ma esse sono soltanto dei meri pareri orientativi (sempre prudenziali), che non debbono influenzare le scelte di alcuno. Per cui, Chi intenda soppesare la convenienza dell'acquisto dei beni stimati, non deve sottrarsi dall'approfondire e ponderare qualsiasi decisione (scevro da condizionamenti di sorta), avvalendosi dell'ausilio di un consulente di



Sua fiducia (se possibile).

Le doverose precisazioni che precedono, si riferiscono a tutti i paragrafi che seguono, ma - in particolare - a quelli che vanno dal n.2 al n.8.

.\*.

### **1. Identificazione.**

Identificazione riferita al pignoramento.

Dalla documentazione estratta dal fascicolo telematico risulta l'atto di pignoramento immobiliare "consegnato [...] in data -6 Mar 2018" che cita testualmente:

1.1.1 "[...] immobile sito nel comune di Reggello (FI), Località San Giovenale 73, piano T-1, foglio 87, particella 129, subalterno 501 classamento cat. A/2 [...]"

1.1.2 "[...] immobile sito nel comune di Reggello (FI), Località San Giovenale snc, piano 1, foglio 87, particella 872, subalterno 1 classamento cat. C/2 [...]"

1.2.1 "[...] immobile sito nel comune di Reggello (FI), Via Brunetto Latini, piano T, foglio 71, particella 461 e 648, subalterno 2 classamento cat. A/2 [...]"

1.2.2 "[...] immobile sito nel comune di Reggello (FI), Via Brunetto Latini, piano S1, foglio 71, particella 461, subalterno 10 [...] classamento cat. C/6 [...]"

.\*.

Come richiesto dal quesito, si precisa che "i dati catastali indicati nel pignoramento [...] consentono l'univoca



*individuazione*" dei beni.

Si precisa inoltre che gli immobili anzidetti sono gli stessi di cui alla nota di trascrizione reg. part. 9737 del 06/04/2018, agli atti.

. \* .

#### **Identificazione per la stima.**

##### 1.1.1 Primo cespite

Porzione di più ampio fabbricato sito in Comune di Reggello (FI), via San Giovenale, 73, e precisamente l'unità immobiliare urbana posta al piano terreno e primo (a sinistra per chi guardi la facciata dalla strada), composta da 7,5 vani catastali compresa/e cucina/e, oltre servizio e accessori.

Confini:

- parti comuni su più lati, salvo se altri e più recenti confini.

Diritto reale:

proprietà.

Quota:

1/1.

Comproprietari: nn.

##### 1.1.2 Secondo cespite

Locale di deposito e tettoia con resede esclusivo posti in Comune di Reggello (FI), via San Giovenale.

Confini:

- proprietà --- su più lati,
- ---, salvo se altri e più recenti confini.

Diritto reale:



proprietà.

Quota:

1/1.

Comproprietari:

nn.

#### 1.2.1 Terzo cespite

Unità abitativa in Reggello (FI), via Brunetto Latini, 72, al piano terra (a destra per chi guardi la facciata dalla strada), composta da quattro vani utili oltre servizio ed accessori (tra cui piccolo resede frontale).

Confini:

- parti comuni su più lati, salvo se altri e più recenti confini.

Diritto reale:

proprietà.

Quota:

3/4.

Comproprietari:

-----, -----.

#### 1.2.2 Quarto cespite

Autorimessa in Reggello (FI), via Brunetto Latini, 72, al piano seminterrato.

Confini:

- parti comuni su più lati, salvo se altri e più recenti confini.

Diritto reale:

proprietà.



Quota:

3/4.

Comproprietari:

-----, -----.

Dati catastali.

1.1 Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello (FI) i beni descritti risultano intestati in conto a:

- --- ----- nato a REGGELLO il 08/06/1936, -----, Proprietà per 1/1,

con la seguente descrizione:

1.1.1 Foglio di mappa n.87, particella n.129, subalterno n.501, Indirizzo: LOCALITA' SAN GIOVENALE n. 73 piano: T-1, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani catastali, rendita catastale Euro 619,75.

1.1.2 Foglio di mappa n.87, particella n.872, subalterno n.1, Indirizzo: LOCALITA' SAN GIOVENALE S.N.C. piano: 1 (errato), categoria C/2, classe 5, consistenza 40 metri quadri catastali, rendita catastale Euro 192,12.

1.2 Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello (FI) i beni descritti risultano intestati in conto a:

- ----- nato a REGGELLO il 08/06/1936, -----, Proprietà per 1/1,

- ----- nata a REGGELLO il 01/05/1947 -----, Proprietà per 40/264 (quota errata),

- ----- nato a FIGLINE VALDARNO il 05/09/1966,



-----, Proprietà per 10/264,

- ----- nata a FIGLINE VALDARNO il 10/07/1963, -----,

Proprietà per 10/264,

- ----- nata a CAVRIGLIA il 18/04/1927, -----,

Proprietà per 1/44,

con la seguente descrizione:

1.2.1 Foglio di mappa n.71, particella n.461 (e 648), subalterno n.2,

Indirizzo: VIA BRUNETTO LATINI piano: T, categoria A/2, classe 3,

consistenza 6 vani catastali, rendita catastale Euro 418,33;

1.2.2 Foglio di mappa n.71, particella n.461, subalterno n.10,

Indirizzo: VIA BRUNETTO LATINI piano: S1, categoria C/6, classe 4,

consistenza 13 metri quadri catastali, rendita catastale Euro 53,04.

.\*.

## **2. Descrizione.**

Caratteristiche intrinseche.

2.1.1 Tipologia: edificio di costruzione vetusta, in muratura portante.

Impianti: nessuno degli impianti sembra essere a norma (secondo il DM 37/2008), infatti la Proprietà non ha mostrato nessuna certificazione.

Affissi ed infissi: le finestre e le porte interne sono in legno; il tutto in condizioni mediocri.

Stato generale di manutenzione e conservazione:

condizioni mediocri.

Caratteristiche particolari:



L'accesso avviene tramite la particella 217 del Foglio 87.

Tutto il piano terreno e gran parte del primo piano hanno altezza interna inferiore a 2,70 m.

Il piano terreno non è riscaldato ed è in parte al grezzo.

Parte del piano primo è riscaldata con stufa a pallet.

Non è chiaro se il resede sul retro sia esclusivo (planimetria catastale) o comune (planimetria comunale).

2.1.2 Tutti i manufatti sono da considerare abusivi (si segnala che la copertura potrebbe essere in cemento amianto), e quindi l'intera particella verrà trattata come fosse un resede, ai fini della stima.

2.2 Tipologia: edificio con struttura muratura portante e cemento armato.

Impianti: nessuno degli impianti sembra essere a norma (secondo il DM 37/2008), infatti la Proprietà non ha mostrato nessuna certificazione.

Affissi ed infissi: le finestre e le porte interne sono in legno; il tutto in condizioni mediocri.

Stato generale di manutenzione e conservazione:

condizioni discrete.

Caratteristiche particolari:

L'accesso avviene tramite la particella 650 del Foglio 71.

2.1 Lotto 1

Superfici/e commerciali/e (SEL - Superficie Esterna Lorda):

Piano 1: 78 mq. circa

Piano T: 58 mq. circa





Terrazzo/loggia:	9 mq. circa
Cantina/sottoscala:	2 mq. circa
Resede:	1022 mq. circa
Totale virtualizzato:	171 mq. circa

#### 2.2 Lotto 2

Superfici/e commerciali/e (SEL):

Appartamento (piano T):	99 mq. circa
Autorimessa:	16 mq. circa
Resede:	21 mq. circa
Totale virtualizzato:	117 mq. circa

. \* .

### **3. Possesso.**

Affitti.

L'Agenzia delle Entrate non ha segnalato atti di affitto (tranne una locazione commerciale, di cui ad oggi non ha fornito ulteriori ragguagli - a nome dell'esecutato ma forse relativa ad altri immobili).

3.1 Il Signor Proprietario ha dichiarato che l'immobile è da Egli abitato, ed occupato da cose di Sua proprietà.

3.2 La Signora Comproprietaria (e creditrice iscritta) -----  
ha dichiarato che l'immobile è da Lei abitato (ancorché tale circostanza non risulti all'anagrafe del Comune), ed occupato da cose di Sua proprietà.

Censo, livello o uso civico.

I beni descritti non sembrano essere gravati dai pesi anzidetti.



Il diritto di proprietà sui beni pignorati non sembra essere derivato da nessuno dei suddetti titoli.

. \* .

#### 4. Formalità gravanti sui beni.

Formalità pregiudizievoli.

Dal certificato notarile agli atti, risulta quanto segue.

ISCRIZIONE CONTRO

del 12/10/2012

Registro Particolare 4487

Registro Generale 29760

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 5475/2012

del 25/09/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

. \* .

ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2013

Registro Particolare 5303

Registro Generale 30685

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE

Repertorio 6410/13

del 23/07/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

. \* .

ISCRIZIONE CONTRO

del 12/12/2013



Registro Particolare 5704

Registro Generale 32814

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE

Repertorio 5177/2013

del 19/06/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

. \* .

A tutto il 29/12/2018, sono state poi riscontrate la/e seguente/i ulteriore/i formalità:

TRASCRIZIONE CONTRO

del 13/06/2017

Registro Particolare 16375

Registro Generale 23704

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE

Repertorio 635/2017

del

28/04/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

. \* .

TRASCRIZIONE CONTRO

del 06/04/2018

Registro Particolare 9737

Registro Generale 13645

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE

Repertorio 217/2018



del

09/02/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

. \* .

Situazione condominiale.

4.1 La/e unità immobiliare/i in oggetto fa/fanno parte di un fabbricato formato anche da altre unità immobiliari; vi sono quindi spese comuni da ripartire. Secondo l'articolo 1129 del cc. *"sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore"*. Al momento del sopralluogo l'indicazione non c'era, per cui non è stato possibile conseguire le dovute informazioni, e cioè:

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,
- eventuali spese straordinarie già deliberate,
- eventuali spese condominiali non pagate.

Alcune di queste informazioni sono state comunque così fornite dalla Proprietà:

4.1 Lotto 1

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: *"non ci sono"*;
- eventuali spese straordinarie già deliberate: *"non sono state deliberate spese straordinarie"*;



- eventuali spese condominiali non pagate: "zero".

#### 4.2 Lotto 2

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione:  
"duecento Euro annui";

- eventuali spese straordinarie già deliberate: "non sono state deliberate spese straordinarie";

- eventuali spese condominiali non pagate: "zero Euro".

Procedimenti giudiziari.

La legge impone allo stimatore di indicare "l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato". A tale scopo, al momento dell'accettazione dell'incarico, sono stati richiesti i dovuti raggugli al Tribunale di Firenze, che ad oggi non ha risposto.

.\*.

### **5. Regolarità edilizia, urbanistica e catastale.**

Commerciabilità.

5.1.1 L'edificio di cui i beni in oggetto sono parte, sembra essere stato edificato in epoca vetusta. Per tanto, ai sensi e per gli effetti dell'Art.40 della Legge 28/02/1985, n.47, e successive modifiche, integrazioni e proroghe, gli immobili in oggetto possono essere venduti ove nell'atto venga inserita una "dichiarazione dell'alienante" [...] "attestante che l'opera" è "iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967".

Il fabbricato è inoltre stato oggetto della/e pratica/che di seguito elencata/e (rinvenuta/e negli archivi del Comune):



- denuncia di inizio attività, pratica n.6107 del 08 Marzo 2007, di cui alla domanda del 01/02/1999 per “[...]lavori di frazionamento unità immobiliare con parziale cambio d’uso e ristrutturazione interna[...]” ultimati in data 09/09/2010 (dichiarazione prot.0022214 del 15/09/2010);

Lo stato attuale degli immobili non corrisponde a quello rappresentato dall'ultima pratica citata (p. e. le altezze interne non tornano, ed altre inesattezze tipo scalini, mensole ecc.).

5.1.2 L’edificio qui in esame (deposito) sembra essere stato edificato senza titoli edilizi.

5.2 L'edificio di cui i beni in oggetto sono parte, è stato edificato in forza della licenza di costruzione n.66/70 del 10/10/1970.

Gli immobili sono inoltre stati oggetto della/e pratica/che di seguito elencata/e (rinvenuta/e negli archivi del Comune):

- denuncia di inizio attività, pratica n.29939 del 17/12/2008, per “[...] accertamento di conformità [...]”;

Lo stato attuale degli immobili non corrisponde a quello rappresentato dall'ultima pratica citata (p. e. la rappresentazione in pianta del bagno).

Sanabilità.

E' in dubbio se le difformità rilevate e gli abusi, siano sanabili o meno (la zona è sottoposta a vincolo paesaggistico dal 1977). Per avere una risposta certa a questa parte di quesito occorrerebbe esperire debita denuncia alle Autorità competenti, ed attenderne gli esiti. Ciò non ostante - in ossequio a quanto richiesto - si



redigono le brevi considerazioni che seguono.

.\*.

Le opere non sono sanabili secondo le leggi 47/1985 e 724/1994, poiché non sussiste il presupposto secondo cui *"le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore"* delle leggi citate.

.\*.

La sanabilità ai sensi del DPR 380/01 (art.36) dipende da molti fattori, tra cui il più rilevante è senz'altro l'epoca di realizzazione. Infatti le opere potrebbero essere sanate solo se fossero conformi alle norme in vigore alla data di realizzazione (conosciuta con certezza solo da chi le ha eseguite) e alla data in cui la sanatoria viene richiesta (quindi, data futura).

.\*.

#### Agibilità

5.1 Il Comune non ha segnalato la presenza di licenze di agibilità per i beni posti in via San Giovenale.

5.2 Per i beni in via Brunetto Latini, è stata rinvenuta la autorizzazione di abitabilità prot.16376 del 18 Dicembre 1972.

#### Regolarità catastale.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 122/2010 si dichiara che:

5.1.1 la planimetria catastale non può dirsi conforme allo stato attuale per alcune inesattezze (p. e. finestra del bagno, scalino, mensola, altezze, ecc.);

5.1.2 la planimetria catastale non può dirsi conforme allo stato



attuale perché di fatto non lo rappresenta;

5.2.1 la planimetria catastale non può dirsi conforme allo stato attuale per alcune inesattezze (p. e. rappresentazione del bagno e del ripostiglio, spessore dei muri, porte finestre, ecc.);

5.2.2 la planimetria catastale non può dirsi conforme allo stato attuale (altezza);

5.1 i dati dell'intestazione/i catastale/i corrispondono a quelli della proprietà.

5.2 i dati dell'intestazione/i catastale/i **non** corrispondono a quelli della proprietà.

.\*

## **6. Stima.**

La valutazione che segue si ispira a moderni metodi di stima immobiliare che, attraverso principi rigorosi e complesse formule matematiche, tendono a ridurre al minimo la discrezionalità dell'estimatore, a vantaggio dell'oggettività della stima; ciò si ottiene dando maggior risalto alle risultanze di atti di compravendita di immobili simili, e quindi - in ultima analisi - al mercato immobiliare. Ne risulta un rapporto di valutazione in linea con i principi degli standard europei di valutazione (EVS), e con quelli internazionali (IVS). Secondo i canoni brevemente descritti, uno dei principi da rispettare è quello dello scopo. Nel caso di vendita forzata le basi della stima dovrebbero poggiare su trasferimenti di questo genere; ma - in mancanza - si procederà stimando il valore di mercato, per poi adeguarlo con le decurtazioni espressamente previste dalla legge 132/15. Per





stabilire il valore di mercato, gli IVS individuano tre specifici metodi di stima:

- quello dei costi (per i fabbricati: stima dell'area e del costo di ricostruzione),
- quello finanziario (capitalizzazione del reddito netto),
- e quello del confronto di mercato (MCA).

Quest'ultimo è quello più usato ed idoneo, sempre che vengano trovati immobili simili (detti comparabili), che siano stati compravenduti in epoca recente.

Con il metodo anzidetto i prezzi di vendita dei comparabili vengono calibrati secondo le caratteristiche intrinseche, sino ad ottenere una media ponderata, che è pari al valore dell'immobile oggetto della perizia (anche detto *subject*).

Ricerca degli immobili di confronto (comparabili).

La ricerca è stata svolta negli archivi telematici del catasto, e della conservatoria dei registri immobiliari, per immobili che ricadono sullo stesso foglio di mappa catastale (o fogli limitrofi).

Al termine delle ricerche sono state selezionate tre transazioni.

.\*

Poiché - come detto - si opera in ossequio agli standard di cui alla ottava edizione degli EVS, si rendono obbligatorie le puntualizzazioni che seguono.

Oggetto della stima: vedi precedente paragrafo 1.

Committente: Tribunale di Firenze.

Data sopralluogo: 04 Ottobre 2018.



Data della stima: odierna.

Data della consegna: odierna.

Scopo della stima: le finalità della stima sono quelle di comprendere - tramite un adeguato confronto di mercato - la reale entità del valore degli immobili descritti; per poi ottenere - attraverso adeguate decurtazioni - il prezzo a base d'asta.

Individuazione degli immobili: vedi precedenti paragrafi 1 e 5.

Metodologia applicata: MCA.

Indagine di mercato e fonte dei comparabili: archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio): catasto e servizi di pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari).

Stato di occupazione dell'immobile:

6.1 occupato;

6.2 occupato.

Superfici: le aree utilizzate per la stima non sono state misurate in loco, ma desunte dalle planimetrie catastali.

.\*.

Le basi del valore di seguito stimato poggiano su compravendite siglate per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (più avanti trovansi riportati gli estremi delle trascrizioni, così da permettere eventuali riscontri).

Lo scrivente valutatore agisce con capacità esterna ed in maniera indipendente rispetto alla Autorità che lo ha incaricato.

Per la stima non sono state reperite informazioni presso la



Proprietà.

. \* .

Come detto, il valore da stimare è quello di mercato, sebbene il fine ultimo sia stabilire il prezzo a base d'asta.

Si procederà quindi ad un confronto con immobili compravenduti in zona ("comparabili"), tramite il metodo del MCA (Approssimazione di Mercato per Comparazione), ottenendo così il valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione ("*subject*").

Descrizione sintetica del *subject* e dei riferimenti di cui agli atti degli immobili comparabili.

. \* .

Comparabile A.

Trascrizione:	25513/18791
Data:	17/07/2015
Prezzo:	€ .239 .200,00

. \* .

Comparabile B.

Trascrizione:	36517/25506
Data:	13/09/2017
Prezzo:	€ .366 .288,00

. \* .

Comparabile C.

Trascrizione:	51138/35873
Data:	10/12/2018
Prezzo:	€ .150 .000,00



### **6.1 Subject**

Superficie lorda principale (mq.):	136
Superficie terrazzo/i o loggia/e(mq.):	9
Superficie soffitta/e (mq.):	0
Superficie cantina/e o deposito/i esterno/i (mq.):	2
Superficie esterna (mq.):	1022
Servizi (n.):	1
Posto/i auto (n.):	0
Stato manutentivo (1-5):	2
Stato manutentivo edificio (1-5):	2

. \* .

### **6.2 Subject**

Superficie lorda principale (mq.):	99
Superficie terrazzo/i o loggia/e(mq.):	0
Superficie soffitta/e (mq.):	0
Superficie cantina/e o deposito/i esterno/i (mq.):	0
Superficie esterna (mq.):	21
Servizi (n.):	1
Posto/i auto (n.):	1
Stato manutentivo (1-5):	3
Stato manutentivo edificio (1-5):	3

. \* .

Valore di mercato.

In base a tutte le suddette considerazioni il più probabile valore di mercato del diritto di proprietà dei beni descritti, ipotizzati libe-



ri da contratti, persone o cose, e privi di vizi di sorta, è quello risultante dalla/e tavola/e estimativa/e qui allegata/e sub 02, ed è quindi pari a circa:

Lotto 1 € .125.484,37.

Lotto 2 € .163.451,85.

Come espressamente richiesto dalla Legge 132/2015 si precisa che, dalla stima che precede, scaturisce il seguente valore al metro quadro di superficie commerciale (SEL):

Lotto 1 € .416,08.

Lotto 2 € .1.369,45.

. \* .

#### **7. Adeguamenti richiesti dalla legge 132/2015.**

Secondo la legge 132/2015 il valore di mercato - come sopra stimato - deve subire adeguamenti per i motivi di seguito trattati.

Adeguamento per oneri di regolarizzazione urbanistica.

Questo adeguamento è stimato per la rimozione delle irregolarità e/o demolizioni o ricostruzioni, e/o eventuali regolarizzazioni (anche parziali) nonché - in generale - per tutte le considerazioni di cui al precedente capitolo 5, quando l'immobile non è urbanisticamente e/o catastalmente conforme, e tenuto conto degli odierni adempimenti, e del rischio che la P. A. non rilasci i permessi a sanatoria e/o agibilità.

Lotto 1: € .125.484,37 x -10%= € .12.548,44.

Lotto 2: € .163.451,85 x -1%= € .1.634,52.

. \* .



Adeguamento per stato d'uso e di manutenzione.

Questo aspetto è stato già considerato nella stima comparativa, quindi l'abbattimento è pari a zero.

Lotto 1 : € .125.484,37 x -0%= -€ .0,00.

Lotto 2 : € .163.451,85 x -0%= -€ .0,00.

Adeguamento per stato di possesso.

Per tutte le considerazioni di cui al precedente punto 3, il valore di mercato deve essere adeguato:

Lotto 1: € .125.484,37 x -5%= € .6.274,22.

Lotto 2: € .163.451,85 x -5%= € .8.172,59.

Adeguamento per vincoli ed oneri giuridici.

Per tutte le considerazioni di cui al precedente punto 4, il valore di mercato deve essere adeguato:

Lotto 1: € .125.484,37 x -2%= € .2.509,69.

Lotto 2: € .163.451,85 x -2%= € .3.269,04.

Adeguamento per eventuali spese condominiali insolute.

Per tutte le considerazioni di cui alle spese comuni, il valore di mercato non deve essere adeguato:

Lotto 1 : € .125.484,37 x -0%= -€ .0,00.

Lotto 2 : € .163.451,85 x -0%= -€ .0,00.

Adeguamento per assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Per la questione qui in esame, sottolineata dalla Legge 132/2015, il valore di mercato deve essere adeguato:

Lotto 1: € .125.484,37 x -5%= € .6.274,22.

Lotto 2: € .163.451,85 x -5%= € .8.172,59.



Adeguamento per valore a base d'asta.

Tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, dichiarazione piena, deposito per partecipare, eventuali difficoltà di visita del bene), viene di seguito applicato un ulteriore adeguamento.

Lotto 1: €125.484,37 x -10%= €12.548,44.

Lotto 2: €163.451,85 x -10%= €16.345,18.

. \* .

**Valore a base d'asta.**

**Lotto 1 €85.329,37.**

**Lotto 2 €125.857,93.**

**Lotto 2 valore a base d'asta della quota di 3/4: €94.393,44.**

. \* .

#### **8. Regime Impositivo.**

La risposta a questa parte di quesito è senz'altro dovuta, sebbene essa si discosti dalle competenze di chi scrive (prettamente tecniche). Oltre a ciò è necessario precisare che - in materia fiscale - l'attività legislativa è in continua evoluzione; le considerazioni che seguono (redatte in ossequio della circolare dell'Agenzia delle Entrate n.2/E, 21/02/2014), potrebbero quindi risultare superate in un termine molto breve.

Imposte, tasse e tributi.

Poiché il diritto di proprietà non è detenuto da un'impresa di costruzioni (che abbia eseguito interventi di restauro e risanamento conservativo), la vendita non sembra sottoposta al regime IVA.

Per cui, per un quartiere non avente caratteristiche di lusso, avremo



le due casistiche che seguono (incluse le eventuali pertinenze - p. e. garage, cantina o tettoia):

a) in caso di Acquirente in possesso delle caratteristiche per agevolazioni prima casa:

Imposta di Registro (imposta minima €.1.000,00)	2%
Imposta Ipotecaria fissa	€.50,00
Imposta Catastale fissa	€.50,00

b) in caso di Acquirente non in possesso delle caratteristiche per agevolazioni prima casa:

Imposta di Registro (imposta minima €.1.000,00)	9%
Imposta Ipotecaria	€.50,00
Imposta Catastale	€.50,00

Per coloro che intendano rivendere entro un certo lasso di tempo potrebbero essere previste alcune particolari agevolazioni, in deroga alle cifre che precedono.

. \* .

### **9. Riepilogo dei lotti.**

Lotto 1.

Unità immobiliare urbana (occupata) posta al piano terreno e primo (a sinistra per chi guardi la facciata dalla strada) del fabbricato posto in via San Giovenale, 73, Comune di Reggello, di 7,5 vani catastali compresa/e cucina/e, oltre servizio e accessori.

Catasto fabbricati:

Comune di Reggello - F.87, P.129, S.501; A/2;

Comune di Reggello - F.87, P.872, S.1; C/2;





Valore a base d'asta €.85.329,37.

.\*.

Lotto 2.

Quartiere per civile abitazione (occupato) posto al piano terreno (a destra per chi guardi la facciata dalla strada) del fabbricato posto in via Brunetto Latini, 72, Comune di Reggello, composta da quattro vani compresa cucina, oltre servizio e accessori (tra cui ripostiglio, resede e box auto).

Catasto fabbricati:

Comune di Reggello - F.71, P.461 (e 648), S.2; A/2;

Comune di Reggello - F.71, P.461, S.10; C/6;

Valore a base d'asta €.125.857,93.

Valore a base d'asta della quota di 3/4: €.94,393,44

Si precisa che per conferire ai beni una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare, i lotti riuniscono due unità immobiliari ciascuno.

.\*.

Certo di aver bene e fedelmente adempiuto al mandato affidatogli, e di non aver avuto altro scopo oltre a quello di far conoscere al Sig. Giudice la Verità, lo scrivente cortesemente ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento od integrazione.

Firenze, 30 Dicembre 2018



