

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzione Immobiliare n° 271/06 /

Giudice delle Esecuzioni = Dott. Andrea RICCUCCI

Il sottoscritto *Geometra Vittorio Uliva* nato a Borgo San Lorenzo in 29/01/1940, libero professionista, iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di Firenze, con studio in Firenze Via del Proconsole n.c. 16, con Ordinanza dell'Ill.mo *Signor G.D. Dott. Andrea Riccucci* veniva nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto e nell'udienza del 12/04/2007, dopo aver prestato il giuramento di rito gli veniva richiesto di:

I°) di esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i.

II°) di effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

III°) di avvertire tempestivamente il creditore precedente e questo Giudice in caso di impossibilità o difficoltà di accesso all'immobile e di provvedere nel caso all'uso della Forza Pubblica come da

autorizzazione di cui al punto VII° lettera C).

IV°) di rispondere ai seguenti

q u e s i t i

“ Provveda il C.T.U. ad

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;

riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi 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).

indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza,
segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

2. a fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i.

3. provveda 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.

4. A verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura
condominiale, gravanti sul bene, che **resteranno a carico
dell'acquirente**, ovvero in particolare:

- . domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- . Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d.att.c.civ.
- . Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alla 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)

5. A 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.

6. A 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

7. Ad indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- a) – il valore di mercato
- b) – il prezzo a base d'asta

8. Ad indicare, in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:

- a) – il valore come al punto 7. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e
- c) - 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. Ad indicare il **regime impositivo** della vendita.

10. Ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti.

V°) **di allegare** inoltre alla relazione:

- a) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria
- b) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto **II°** (avvisi di inizio operazioni peritali)
- c) oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96) con gli allegati sub a).
- d) l'attestazione di aver proceduto agli invii di cui al punto **VI°** che segue

VI° di **DEPOSITARE**, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza di vendita, la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e

ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

VII° di presentare tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 45 giorni prima dell'udienza.

B) autorizza sin da ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

C) Autorizza il C.T.U. all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica.

Il sottoscritto, preso atto di quanto richiesto dal Giudice delle Esecuzioni, con la scorta degli elaborati in suo possesso, si recava all'Agenzia del Territorio di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Ufficio del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati del Comune di Reggello, all'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggello e sul posto per eseguire tutti i rilievi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto, in modo da mettersi in grado di rispondere ai quesiti postigli dal Giudice delle Esecuzioni e di poter rassegnare la presente relazione di consulenza.

In primo luogo

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione depositata riscontrando la mancanza dei titoli di acquisto per i quali ha recepito

copia attraverso le visure effettuate presso i competenti Uffici ed ha effettuato, a mezzo di raccomandata R.R. in data 07/05/2007, comunicazione della data del sopralluogo e della necessità di accesso all'immobile, alla ----- s.r.l. e -----' e con posta ordinaria allo studio legale degli Avvocati ;

Il sopralluogo è avvenuto regolarmente il giorno e l'ora fissati, malgrado i destinatari non avessero ritirato la raccomandata nel periodo di giacenza prescritto.

In secondo luogo

A seguito degli accertamenti eseguiti il sottoscritto si è messo in grado di rispondere ai quesiti postigli.

IN RISPOSTA AL PRIMO QUESITO: "... identificazione catastale dei beni pignorati..."

All'Agencia del Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Reggello, i beni oggetto di pignoramento sono così rappresentati:

Catasto Fabbricati

A) - Porzioni di fabbricati in Via Berenson n.c. 43 e 43/C

- Foglio 9, particella 667 sub. 500, categoria C/2, classe seconda, della consistenza catastale di mq. 215 e la rendita catastale di Euro 632,92 (fondo al piano seminterrato n.c. 43).

- Foglio 9, particella 667 sub. 501, categoria C/2 classe quarta della consistenza catastale di mq. 215 e la R.C. di Euro 877,20 (fondo al piano terreno n.c. 43).

- Foglio 9, particella 172 sub. 505, categoria A/2, classe quarta della consistenza catastale di vani 6 e la R.C. di Euro 495,80 (quartiere al piano primo n.c. 43/C).

B) – Porzioni di fabbricato in Via Biagi Milanese già n.c. 98/A

- Foglio 7, particella 143 sub. 5, categoria A/5, classe terza vani catastali 4 e R.C. Euro 177,66 (quartiere al piano primo).

- Foglio 7, particella 143 sub. 4, categoria C/2, classe prima della consistenza catastale di mq. 18 e la R.C. di Euro 45,55.

Catasto Terreni Foglio di Mappa 9

<i>P.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>area</i>	<i>c.a.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
101	p.a.	U	16	50	3,74	1,66
438	s.a.	5	33	50	2,60	2,60
442	s.a.	3	10	80	4,18	3,07
443	b.c.	2	3	05	0,24	0,05
445	p.a.	U	1	55	0,36	0,16
450	s.a.	5	3	00	0,23	0,23
612	s.a.	3	5	60	2,17	1,59
614	b.c.	2	12	30	0,95	0,19
616	p.a.	U		60	0,14	0,06
618	vignet.	2	1	25	0,48	0,26
659	s.a.	5	21	20	1,64	1,64
664	p.a.	U		35	0,08	0,04
665	s.a.	5	4	75	0,36	0,36

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati rilevati dal sottoscritto, con le seguenti eccezioni:

- il Sub. 500 P.lla 172 del Foglio 9 è stato soppresso ed ha dato origine al sub. 505:

- la P.lla 103 del Foglio 9 ha dato origine alla P.lla 665;

- la P.lla 171 del Foglio 9 ha dato origine alla P.lla 659;

- la P.lla 409 del Foglio 9 ha dato origine alla P.lla 665;

- la P.lla 410 del Foglio 9 è stata soppressa ed unita alla P.lla 667;

- la P.lla 444 del Foglio 9 è stata soppressa ed unita alla P.lla 664;

La particella 450 del Foglio 9, nella mappa non è aggiornata graficamente a seguito del tipo di frazionamento n° 37/1988.

L'atto di pignoramento è stato trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio del Territorio di Firenze, in data 29/06/2006 al R.G. 33940 e R.P. 19009 e trattasi di beni nella piena proprietà così pervenuti all'esecutato:

a) le unità immobiliari rappresentate nel Foglio di Mappa 9 dalla Particella 667 Sub. 500 e 501, per acquisto del terreno con atto notaio Salani del 03/11/1967, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Firenze il 30/11/1967 Vol. 285 Articolo 17776 da -----;

b) gli appezzamenti di terreno rappresentati nel Foglio di Mappa 9 dalle P.lle 614,616,618 e 101 sono pervenuti per acquisto ai rogiti del notaio Fabio Turchini in data 29/07/1994 rep. 16867 da -----, e la p.lla 450 per acquistai rogiti notaio Turchini del 09/05/2000 rep. 21891 e del 14/02/2003 rep.23671 da -----

c) La restante proprietà per acquisto con atto ai rogiti notaio Mengacci in data 18/08/1971 rep. 18440, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Firenze in data 27/08/1971 al n° 13035, da -----, e

successiva riunione d'usufrutto del padre ----- deceduto il
30/09/1972 (Den. Vol. registrato a Borgo S.L. in data

IN RISPOSTA AL SECONDO QUESITO: "... descrizione sommaria
dei beni..."

Trattasi di varie porzioni di fabbricato poste nel Comune di
Reggello, frazione "Tosi" e precisamente:

a) Fondo ad uso magazzino-deposito con accesso dal n.c. 43 di Via
Bereson, costituito da due vasti locali, uno al piano terreno e l'altro al
piano seminterrato, aventi accesso indipendente e collegati a mezzo di
scala interna, il tutto come più e meglio risulta nella pianta
planimetrica allegata.

Fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra oltre il
seminterrato la cui costruzione risale intorno agli anni '70.

La tipologia costruttiva del fabbricato è quella tradizionale del
periodo della costruzione, con struttura in cemento armato e muratura
portante in mattoni; solai in latero-cemento e copertura a falde
inclinate con manto in laterizio tradizionale di coppi e tegoli. Il piano
seminterrato nei lati contro terra è dotato di scannafosso ispezionabile.

Le rifiniture interne sono di tipo comune con pavimenti in
mattonelle di ceramica, infissi interni ed esterni in legno di douglas e
l'impianto elettrico incassato a norma al piano terreno ed in canalette
esterne non a norma al piano seminterrato.

E' fornito dell'impianto di riscaldamento con fancoil,
alimentato da caldaia a G.P.L. ubicata all'esterno del fondo in un

locale non di proprietà dell'esecutato ma di uso esclusivo al fondo in oggetto.

I piani terreno e seminterrato sono divisi internamente con pareti in legno costituenti box per mostra mobili.

Ogni piano ricopre una superficie interna lorda di mq. 225,00 e commerciale di mq. 248,00 circa ciascuno. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono.

Catastalmente il fondo è suddiviso in due unità immobiliari.

L'accesso al fabbricato avviene su porzione del terreno rappresentato catastalmente nel Foglio di Mappa 9 dalla Particella 172 e precisamente dall'area antistante il fabbricato contraddistinto dal n.c. 43/C.

b) *Quartiere ad uso di civile abitazione* con accesso dal n.c. 43/C di Via Berenson, costituente l'intero piano primo e composto da 4 vani, piccolo vano cottura, ingresso-disimpegno, bagno w.c., balcone, ampia terrazza (in parte coperta), ripostiglio esterno e cantina al piano interrato, il tutto come più e meglio risulta nella pianta planimetrica allegata.

L'unità fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre il seminterrato, la cui costruzione risale intorno agli anni 1967.

La tipologia costruttiva del fabbricato è quella tradizionale del periodo della costruzione, con struttura in cemento armato e muratura portante in mattoni, solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate con manto in laterizio tradizionale di coppi e tegoli.

Il taglio del quartiere è funzionale, le rifiniture sono del tipo

comune con pavimenti in mattonelle di graniglia nelle camere ed in palladiana di marmo nell'ingresso e nella sala; infissi interni in legno di castagno ed esterni in pino di Svezia; l'impianto elettrico è incassato.

Il bagno ha il pavimento e le pareti rivestite di ceramica ed è corredato di vaso, bidè, lavandino, vasca e doccia.

E' fornito dell'impianto di riscaldamento con caldaia a comune con il quartiere al piano secondo.

La terrazza è pavimentata in mattonelle di cotto.

Il quartiere ricopre una superficie interna lorda di mq. 110,00 e commerciale di mq. 121,00 circa, oltre a mq. 49,00 di terrazza di cui circa mq. 28,00 sono coperti.

Lo stato manutentivo è normale.

La frazione "Tosi" dista dal capoluogo circa 4 km., dalla frazione di "Vallombrosa" (zona turistica e di villeggiatura) circa 12 km., e dal capoluogo di Pontassieve circa km. 15.

Giornalmente è collegata con mezzi pubblici al capoluogo ed ai comuni vicini, in particolare con il comune di Pontassieve il quale è collegato con la città di Firenze e Arezzo per mezzo di treno e pulman.

La frazione di "Tosi" è rinomata per la fabbricazione di mobili.

c) Appezamento di terreno in un unico corpo adiacente ai fabbricati di cui sopra, della superficie catastale di mq. 11.510.

Terreno agricolo quale pertinenza al fondo descritto sotto la lettera *a)*, ricadente nel P.R.G. a destinazione verde pubblico e privato.

d) Porzioni della casa in Via Biagio Milanese n.c. 98/A; facevano

parte di un fabbricato demolito, costituito da 10 unità immobiliari, di cui 2 unità di proprietà dell'esecutato.

Sull'area di risulta è stato presentato un progetto a nome dell'esecutato, ritenendosi lo stesso di avere i requisiti per poter esercitare l'usucapione. Progetto che non ha avuto seguito.

Attualmente trattasi di un terreno sul quale l'esecutato in base alla rendita catastale delle unità immobiliari costituenti il fabbricato, potrebbe esercitare un diritto di proprietà pari a 265 millesimi.

Terreno con accesso carraio dalla Via Milanese di difficile agibilità dovuta sia alla ridotta larghezza della strada che al termine della stessa.

IN RISPOSTA AL TERZO QUESITO: "...lo stato di possesso degli immobili..."

Al momento del sopralluogo il fondo di Via Berenson n.c. 43 era in affitto alla società "-----" con contratto registrato il 20/05/2004 al n° per deposito e mostra mobili ed il quartiere al piano primo era affittato al figlio -----con contratto registrato il 20/05/2004 al n° : .

La quota dell'area demolita di Via Milanese n.c. 98/A ed il terreno adiacente il fabbricato di Via Berenson 43 sono in uso all'esecutato.

IN RISPOSTA AL QUARTO QUESITO: " ...se esistono formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale..."

Negativo.

IN RISPOSTA AL QUINTO QUESITO : " ...se sui beni esistono

iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli....”

Da accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze, con aggiornamenti eseguiti dal sottoscritto alla data del 17/07/07 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- n° 19009 del 29/06/2006 (Pignoramento Immobiliare)

Atto del Tribunale di Firenze, emesso dall'Ufficiale Giudiziario in data 01/06/2006 repertorio n° 5577, a favore della “-----” contro -
-----.

Iscrizioni

- n° 4227 del 21/05/2002 (Ipoteca Volontaria)

Atto notaio Elena Cantucci del 02/05/2002 repertorio 75936, per un importo di Euro 102.000,00 di cui capitale Euro 51.000,00 in anni 10, a favore della “Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a.”, contro -----
-. (*l'ipoteca grava sull'abitazione di Via Berenson n.c. 43/C al piano primo*).

- n° 1514 del 26/02/2004 (Ipoteca Volontaria)

Atto notaio Fabio Turchini del 24/02/2004 repertorio 22274, per un importo di Euro 200.000,00 di cui capitale Euro 100.000,00 in anni 15, a favore della “Cassa di Risparmio di San Miniato s.p.a.”, contro -----
----- (*l'ipoteca grava sui due fondi di Via Berenson n.c. 43*).

- n° 9567 del 27/10/2004 (Ipoteca Legale)

Atto emesso dalla CERIT s.p.a. del 19/10/2004 repertorio 1747, per un importo di Euro 103.321,78 di cui capitale Euro 51.660,89, a favore

del “Centro Riscossioni Tributi – CERIT s.p.a.”, contro -----.
(*l’ipoteca grava sui beni di Via Biagi Milanesi, ora diruti*).

IN RISPOSTA AL SESTO QUESITO: “...verificare la regolarità urbanistica e catastale...”

A) - verifica urbanistica

A norma della Legge 47/85 – 724/94 – 236/03 e L.R.T. 53/04 e 1/05, successive modifiche ed integrazioni, trattasi:

a) Fondo in Via Berenson n.c. 43

Porzione di fabbricato la cui costruzione è stata autorizzata con Licenza Edilizia n° 109/67 del 20/02/1968 e successiva variante in corso d’opera n° 91/70.

Successivamente a tale data per ampliamento vano scale di collegamento dal piano terreno al piano seminterrato è stata richiesta sanatoria edilizia ai sensi dell’art. 39 Legge 23/12/1994 n° 724, pratica in corso di definizione, per mancata presentazione di documentazione integrativa richiesta in data 21/02/1998 con protocollo n° 3799.

Le piante di cui alla Licenza Edilizia n° 91/70 sono difformi dallo stato attuale per modifiche esterne ed interne. Difformità sanabili ai sensi dell’Art. 140 comma 6 Legge Regionale Toscana n° 1/2005.

b) Quartiere al piano primo di Via Berenson n.c. 43/C

Porzione di fabbricato la cui costruzione è stata autorizzata con Licenza Edilizia n° 6145 del 05/11/1962.

Successivamente a tale data per ampliamento servizi igienici e costruzione terrazza è stata rilasciata concessione edilizia n° 503/97 del 24/04/1997.

Successivamente, ai sensi dell'Art. 13 della Legge 47/85 è stata rilasciata concessione edilizia a sanatoria n° 108/2000 del 06/07/2000.

Lo stato di fatto corrisponde a quanto autorizzato amministrativamente.

c) Unità immobiliari già facenti parte del fabbricato in Via Milanesi

Trattasi di fabbricato oggi demolito, la cui costruzione è antecedente al 1942.

Trattandosi attualmente di area di risulta, non necessita di conformità urbanistica.

d) appezzamento di terreno

Sul terreno sono presenti vari manufatti per deposito attrezzi agricoli di struttura precaria, per i quali prima del rogito si dovrà procedere alla loro demolizione.

B) – verifica catastale

Le planimetrie depositate in Catasto, corrispondono allo stato dei luoghi.

Dato che il fondo catastalmente è costituito da due unità immobiliari, si consiglia prima del rogito alla loro fusione.

IN RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO: “..... determinazione del valore di mercato.....”

STIMA

Per la stima purtroppo, dato il particolare momento che sta attraversando il mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva ma sulla ubicazione,

la consistenza, la destinazione, la commerciabilità della zona e la destinazione prevista dallo strumento urbanistico.

In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo della stima diretta comparativa.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nella zona per immobili simili, tenuto conto dello stato attuale, del grado delle rifiniture, dell'ampiezza e del numero dei vani, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle previsioni dello Strumento Urbanistico che consentono il cambio di destinazione a "residenziale" del piano terreno del fondo, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, dopo aver assunto informazioni presso gli Uffici Finanziari (Agenzie delle Entrate e del Territorio di Firenze) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari) nonché avvalendosi dell'esperienza personale in campo estimativo e tenuto conto del particolare momento positivo sul valore di mercato, ma non contrattivo (*rallentamento delle vendite*) il sottoscritto con riferimento alla planimetria allegata, è risultato che unità immobiliari similari, libere da affittanze e nella piena disponibilità, vengono trattate da Euro 800,00 a Euro 1.200,00 a metro quadro di superficie commerciale per quanto riguarda il fondo, e da Euro 1.700,00 a Euro 1.900,00 per quanto riguarda la civile abitazione.

Nel nostro caso il sottoscritto ritiene di valutare in Euro 1100,00

la parte del fondo al piano terreno, ed in Euro 600,00 la parte di fondo al piano seminterrato; in Euro 1.800,00 il quartiere per la parte abitativa ed in Euro 350,00 la parte adibita a terrazza parzialmente coperta.

Al valore unitario è compreso l'accessorietà, per il fondo il resede circostante a comune, per il quartiere il balcone e la cantina.

L'area di risulta del fabbricato ed il terreno adiacente al fabbricato, vengono valutati, quanto all'area di risulta come area edificabile ed il terreno a agricolo applicando i valori riportati nella Tabella Regionale riferiti alla coltivazione predominante del Comune.

Per l'area di risulta, ipotizzando la ricostruzione del demolito, dagli elaborati grafici presentati al Comune di Reggello per la "*ricostruzione parziale e di consolidamento*" lo stato di fatto, oggi preesistente, ha un volume di circa 1.200 metri cubi. Volumetria che rapportata ai 265 millesimi di proprietà dell'esecutato corrisponde a 318 metri cubi.

Nella zona, il terreno edificabile viene valutato in Euro 200,00 a mc, che per mc. 318 fanno Euro 63.600,00.

Nel nostro caso trattandosi di volumetria realizzabile in un erigendo fabbricato in comproprietà con terzi per 735 millesimi e che la stessa comproprietà è costituita da oltre 50 persone fisiche in parte già decedute, la vendita della sola quota di comproprietà dell'esecutato, a parere del sottoscritto, subisce una riduzione del 50% sul valore di mercato dell'intera quota, per in commerciabilità.

In dipendenza di quanto sopra si ha:

a) Fondo ad uso mostra-deposito

piano terreno

mq. 248 a Euro 1.100,00 Euro 223.200,00

piano seminterrato

mq. 248 a Euro 600,00 Euro 148.800,00

Totale Euro 421.600,00

b) quartiere al piano primo

abitativo

mq. 121 a Euro 1.800,00 Euro 217.800,00

terrazza

mq. 49 a Euro 350,00 Euro 15.715,00

Totale Euro 233.515,00

c) Area di Resulta

mc. 318 a Euro 200,00 Euro 63.600,00

a detrarre il 50% per

incommerciabilità Euro 31.800,00

Totale Euro 31.800,00

d) Tereno agricolo

mq. 11.510 a Euro 3,00 **Euro 34.530,00**

Riepilogando, con riduzioni ed arrotondamenti si ha:

- Fondo in Via Berenson n.c. 43 **Euro 420.000,00**
- Quartiere in Via Berenson n.c. 43/C (Piano 1°) **Euro 230.000,00**
- Area di resulta (Via B. Milanese) **Euro 30.000,00**
- Tereno Agricolo **Euro 35.000,00**

I valori sopra determinati si riferiscono ad immobili liberi da

persone e cose e nel nostro per i beni occupati dovrà essere detratta una riduzione del 25/30% al valore trovato per incommerciabilità.

In dipendenza di ciò avremo:

- Fondo in Via Berenson n.c. 43	Euro 300.000,00
- Quartiere in Via Berenson n.c. 43/C (Piano 1°)	Euro 170.000,00
- Area di risulta (Via B. Milanese)	Euro 30.000,00
- Terreno Agricolo	Euro 35.000,00

Trattandosi di beni la cui vendita viene effettuata tramite “*asta giudiziaria*”, per le onerosità e difficoltà che vengono incontrate nella procedura, si propone una riduzione del 10% circa al valore di mercato sopra determinato.

Nel nostro caso si propone, quale base d’asta:

- Fondo in Via Berenson n.c. 43	Euro 270.000,00
- Quartiere in Via Berenson n.c. 43/C (Piano 1°)	Euro 155.000,00
- Area di risulta (Via B. Milanese)	Euro 25.000,00
- Terreno Agricolo	Euro 30.000,00

IN RISPOSTA ALL’OTTAVO QUESITO: “.. *Regime impositivo delle vendite....*”

Vendita non soggetta ad I.V.A. – Trattasi di cessione da privati.

IN RISPOSTA AL NONO QUESITO: “ ... *riepilogo in caso di più lotti....*”

Trattasi di 4 lotti, costituiti da:

LOTTO n° 1

Fondo ad uso magazzino-deposito con accesso dal n.c. 43 di Via Berenson, costituito da due vasti locali, uno al piano terreno e l’altro al piano

seminterrato, aventi accesso indipendente e collegati a mezzo di scala interna, il tutto rappresentato catastalmente al N.C.E.U. nel Foglio 9, particella 667 sub. 500, categoria C/2, classe seconda, della consistenza catastale di mq. 215 e la rendita catastale di Euro 632,92 (fondo al piano seminterrato), e sub. 501, categoria C/2 classe quarta della consistenza catastale di mq. 215 e la R.C. di Euro 877,20 (fondo al piano terreno).

Valore di Mercato Euro 300.000,00

Prezzo d'Asta Euro 270.000,00

LOTTO n° 2

Quartiere ad uso di civile abitazione con accesso dal n.c. 43/C di Via Berenson, costituente l'intero piano primo e composto da 4 vani, piccolo vano cottura, ingresso-disimpegno, bagno w.c., balcone, ampia terrazza (in parte coperta), ripostiglio esterno e cantina al piano interrato, il tutto rappresentato catastalmente al N.C.E.U. nel Foglio 9, particella 172 sub. 505, categoria A/2, classe quarta della consistenza catastale di vani 6 e la R.C. di Euro 495,80.

Valore di Mercato Euro 170.000,00

Prezzo d'Asta Euro 155.000,00

LOTTO n° 3

Quota area di risulta su porzioni di fabbricato demolito posto in Via Biagio Milanese n.c. 98/A, già costituito da 10 unità immobiliari, di cui 2 unità di proprietà dell'esecutato, rappresentate catastalmente al N.C.E.U. nel Foglio 7 particella 143 già sub. 5 categoria A/5, classe terza di vani 4,00 e R.C. Euro 177,66 (quartiere al piano primo), e particella 143 già sub. 4 categoria C/2, classe prima

della consistenza catastale di mq. 18 e la R.C. di Euro 45,55.

Valore di Mercato Euro 30.000,00

Prezzo d'Asta Euro 25.000,00

LOTTO n° 4

Appezamento di terreno costituente, nella quasi totalità, un unico corpo adiacente con accesso dall'area esterna al fabbricato di cui al lotto n. 1, e da piccolo resede adiacente al fabbricato del lotto n. 2; il tutto rappresentato catastalmente al N.C.T. nel Foglio 9 particelle 101, 438, 442, 443, 445, 450, 612, 614, 616, 618, 659, 664 e 665, per una superficie catastale complessiva di mq. 11.510.

Valore di Mercato Euro 35.000,00

Prezzo d'Asta Euro 30.000,00

Il lotto n° 4, pur trattandosi di terreno autonomo con accesso dalla particella 667, si consiglia l'accorpamento al lotto n° 1 ritenendolo quale pertinenza al lotto stesso, con l'esclusione della Particella 450 da accorpate al lotto n° 2 questa già area esterna al fabbricato

In questa seconda ipotesi i lotti saranno tre così costituiti:

LOTTO n° 1/A	Valore di Mercato	Prezzo d'Asta
- Fondo n.c. 43	Euro 300.000,00	
- Terreno agricolo	Euro <u>34.500,00</u>	
	Euro 334.500,00	Euro 300.000,00
LOTTO n° 2/A	Valore di Mercato	Prezzo d'Asta
- Quartiere piano primo	Euro 170.000,00	
- Terreno (P.IIa 450)	Euro <u>500,00</u>	

	<i>Euro 170.500,00</i>	<i>Euro 155.000,00</i>
LOTTO n° 3/A	Valore di Mercato	Prezzo d'Asta
- Quota area di risulta	<i>Euro 30.000,00</i>	<i>Euro 25.000,00</i>

I valori, anche se ricavati da superfici grafiche attendibili, devono intendersi reali, anche se in un eventuale controllo le misure risultassero imprecise, in quanto i valori riportati sono stati considerati a corpo e non a misura.

Ritenendo di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, si sottoscrive con perfetta osservanza.

ASTALEGALE.NET
IL C.T.U.

(Geom. Vittorio Uliva)

Firenze 23 Luglio 2007

Allegati:

- Documentazione fotografica esterni e interni di ogni singola unità immobiliare
- Rilievo planimetria di ogni quartiere
- Avviso ricevimento della raccomandata di comunicazione inizio delle operazioni.
- Copia relazione

- copia relazione su supporto informatico completa di planimetria e documentazione fotografica.
- Lettera invio alle parti della relazione di consulenza

ATA Univas Roma

