

TRIBUNALE DI FIRENZE

*** **

**RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 31/2024 DEL RUOLO
GENERALE**

*** **

CREDITORE PROCEDENTE:

CREDITORI INTERVENUTI:

DEBITORI:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott. ssa Giovanna Mazza

RINVIO UDIENZA: 22/10/2024

*** **

Al sottoscritto Arch. Stefano Cerchiarini con studio in Figline Valdarno, via Trieste 10 – tel. 3332942065 e.mail: cerchiarini@yahoo.it PEC: stefano.cerchiarini@pec.architettifirenze.it, iscritto all’Albo degli Architetti di Firenze al n. 4181, in data 23/04/2024 la Dott.ssa Giovanna Mazza in qualità di Giudice delle Esecuzioni nella procedura n. 31/2024 R.G. promossa da con sede legale in
....., rappresentata e difesa dal Prof. Avv. Bruno Inzitari (C.F. NZTBRN48L24B354F) ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell’Avv. Francesca Lorenzetti (C.F. LRNFNC79R60C236E) in Firenze, c.a.p. 50124 Piazza Nazzario Sauro n. 2 (PEC: francesca.lorenzetti@firenze.pecavvocati.it) contro il signor
..... e residente in, e la signora
..... e residente in,

ha posto 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: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:
 - a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l’univoca individuazione del bene; indicare specificamente se nel 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; segnalare se l’identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non

pignorante, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- 2) riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda 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, da acquisire se non già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 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; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
- 5) provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – 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. **Segnalare in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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 da riportare nella ctu in maniera completa,

con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), 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; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 8) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 9) 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; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli**

la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 10) evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, **di concerto con il custode Isveg**, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere l'esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 L. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione

attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

- 11) indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia dei beni, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali ecc.
- 12) indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

13) precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

(14) in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. (10) 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, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

(15) (9 bis) indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

(16) effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);

*** **

A tal fine si fa presente che oggetto dell'esecuzione immobiliare risultano i seguenti beni:

- la piena proprietà di civile abitazione in Figline e Incisa Valdarno (FI), Frazione Palazzolo, Via Vecchi Poderi, censita al catasto fabbricato di detto Comune, Sezione B Incisa Valdarno, al Foglio 2, particella 404 sub. 3, categoria A/2, piano primo e seminterrato, con consistenza catastale vani 4,5, in buono stato di manutenzione;

- **la piena proprietà di autorimessa in Figline e Incisa Valdarno (FI), Frazione Palazzolo, Via Vecchi Poderi, censita al catasto fabbricato di detto Comune, Sezione B Incisa Valdarno, al Foglio 2, particella 404 sub. 12**, categoria C/6, piano seminterrato, con consistenza catastale mq 23, in normale stato di manutenzione;

dopo aver provveduto

- ad eseguire le ricerche catastali presso l'Agenzia delle Entrate Territorio per reperire estratti di mappa catastale, visure catastali, planimetrie originarie, ultime planimetria in atti dei beni immobili;
- a ricercare, visionare ed estrarre copia presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Figline e Incisa Valdarno delle pratiche edilizie relative all'immobile;
- a ricercare ed acquisire copia dell'atto di provenienza;
- ad avvisare il signor e la signora
....., con raccomandate A/R dell'incarico ricevuto e delle date dei sopralluoghi (raccomandate A/R del giorno 04/06/2024 e del giorno 16/07/2024);
- ad eseguire, congiuntamente al Custode Giudiziario, primo sopralluogo ai beni immobili per tentativo di accesso in data 02/07/2024 e sopralluogo per rilievo grafico e fotografico ai beni immobili in data 22/07/2024 con accesso consentito dagli affittuari.

Tutto ciò premesso, si espone quanto segue:

Quesito punto 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Piena proprietà **appartamento per civile abitazione e relative pertinenze**, posto in Figline e Incisa Valdarno (FI), Via Vecchi Poderi n.4, censito al

catasto fabbricati di detto **Comune, Sezione B Incisa Valdarno al Foglio 2, particella 404 sub. 3**, piani seminterrato e primo, con consistenza catastale di mq 99.

Il bene immobile è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), Sezione B Incisa Valdarno al foglio di mappa 2 particella 404 subalterno 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani Superficie catastale Totale 99 mq Superficie catastale escluse aree esterne 95 mq, Rendita euro 371,85, indirizzo via Vecchi Poderi snc piano S1-1 intestato a proprietà per ½, proprietà per ½ (vedi allegato 2).

Piena proprietà **autorimessa**, posta in Figline e Incisa Valdarno (FI), Via Vecchi Poderi, censita al catasto fabbricati di detto **Comune, Sezione B Incisa Valdarno al Foglio 2, particella 404 sub. 12**, piano seminterrato, con consistenza catastale di mq 27.

Il bene immobile è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), Sezione B Incisa Valdarno al foglio di mappa 2 particella 404 subalterno 12, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 23 mq Superficie catastale Totale 27 mq, Rendita euro 171,05, indirizzo via Vecchi Poderi snc piano S1, intestato a proprietà per ½, proprietà per ½ (vedi allegato 2).

Si precisa che gli attuali identificativi catastali derivano dalla fusione dei precedenti comuni di Figline Valdarno e di Incisa In Valdarno.

Confini: subalterni 1, 7 e 19 della particella 404 del medesimo Foglio 2, Sezione B Incisa Valdarno, salvo se altri.

L'ultima planimetria catastale dell'appartamento in atti, presentata in data 18/07/2001, corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi (vedi All.3).

L'ultima planimetria catastale dell'autorimessa in atti, presentata in data 18/07/2001, non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi (vedi All.3) sia per la presenza di una parete lignea interna, che per la trasformazione di un ripostiglio in servizio igienico; i beni risultano comunque correttamente individuati e le modifiche riscontrate non incidono sulla consistenza catastale del bene.

Corrispondenza con il pignoramento:

I dati identificativi catastali corrispondono con quelli indicati nella nota di trascrizione degli atti di pignoramento immobiliare.

Quesito punto 2) ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Nota di trascrizione Registro Generale n. 5458 Registro Particolare n. 4067
Presentazione n. 17 del 12/02/2024 derivante da Atto Giudiziario Ufficiale
Giudiziario di Firenze in data 18/01/2024 a favore di
.... contro per il diritto di piena proprietà per la
quota di $\frac{1}{2}$, e contro per il diritto di piena proprietà
per la quota di $\frac{1}{2}$.

Quesito punto 3) ESTREMI ATTO PROVENIENZA

I beni immobili di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, Sezione B Incisa Valdarno, di cui al foglio di mappa 2 particella 404, subalterni 3 e 12, sono pervenuto per il diritto di piena proprietà alla signora e al signor, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$, in forza di atto di compravendita del 27/12/2001 Numero di repertorio n. 55147, Raccolta n. 5564 Notaio Mattera Giuseppe Sede PRATO,

trascritto il 28/12/2001 nn. 45034/28309 da potere

(vedi certificazione notarile in atti e All. 4).

Quesito punto 4) DESCRIZIONE DEL BENE (vedi allegato 5 - rilievo fotografico)

L'area in cui l'immobile si trova è una piccola frazione del Comune di Figline e Incisa Valdarno, denominata Palazzolo, caratterizzata dalla presenza solo dei servizi essenziali, compresa una fermata del trasporto pubblico locale su strada, e dotata di minimi esercizi commerciali.

L'unità immobiliare si trova in un fabbricato di recente costruzione, disposto su un piano semi-interrato e due piani fuori terra, in cui sono presenti anche altre unità immobiliari residenziali con relativi accessori.

La zona appare tranquilla e l'edificio ha struttura portante in cemento armato e copertura in laterizio; le facciate sono prevalentemente intonacate e tinteggiate.

L'appartamento in esame ha accesso attraverso un piccolo spazio scoperto a comune con altra civile abitazione, da cui si accede ad un pianerottolo leggermente rialzato, di proprietà esclusiva, e da qui all'ingresso.

Al piano terra è presente solo il vano ingresso e un vano scala interno che porta sia al piano superiore che a quello inferiore.

Al piano primo sono presenti tutti i locali di abitazione costituiti da soggiorno-pranzo, cucina con terrazza, disimpegno zona notte, camera matrimoniale, camera piccola, servizio igienico completo di balconcino.

Al piano seminterrato si trova un locale occupato da un letto, ma costituente rustico non abitabile, oltre ripostiglio sottoscala di altezza inferiore a 1,70 m.

Al medesimo piano seminterrato si trova l'altra unità immobiliare destinata a garage, avente doppio accesso dal piazzale condominiale retrostante e collegata anche da porta interna al rustico di cui al punto precedente.

Il garage è diviso in due ambienti da una parete lignea; è presente un ulteriore piccolo vano catastalmente indicato come ripostiglio, ma in realtà trasformato in servizio igienico.

I locali al piano primo si presentano in buone condizioni di manutenzione, salvo una macchia di umidità discendente dalla copertura in un angolo del servizio igienico, sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia posta nel balconcino con accesso dal bagno e radiatori in alluminio senza termo-valvole, impianto elettrico del tipo sottotraccia.

Il portoncino di ingresso principale è di tipo blindato, le porte interne sono di legno, le finestre, con persiane, sono di tipo ligneo e dotate di doppio vetro.

I pavimenti sono in parte in cotto ed in parte in ceramica.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il bagno al piano primo ha pareti rivestite in ceramica ed è dotato di lavabo, tazza, bidet e vasca da bagno.

La scala interna ha pavimento in materiale lapideo.

Il locale cantina al piano seminterrato presenta alcune scatole dell'impianto elettrico mancanti.

Il garage ha doppio portone di accesso in lamiera.

La superficie interna netta o **superficie calpestabile dell'appartamento**, corrispondente alla superficie al netto delle murature esterne ed interne, risulta **pari a circa**

piano primo mq 65,00;

piano seminterrato – rustico mq 19,00;

vano scala mq 5,50;

balconi mq 11,33.

La superficie interna netta o **superficie calpestabile del garage**, corrispondente alla superficie al netto delle murature esterne ed interne, risulta **pari a circa mq 24,00.**

La superficie esterna lorda, corrispondente alla superficie comprensiva delle murature interne ed esterne e della metà dei muri interni di confine, **risulta pari a circa**

piano primo comprensivo di scala mq 86,50;

piano terra esclusa scala mq 10,50;

rustico piano seminterrato mq 21,00;

garage piano seminterrato mq 26,59;

Il lotto è completato da due terrazze.

La **superficie commerciale** viene determinata applicando i seguenti coefficienti di ragguaglio (fonte *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia del Territorio*) :

- superficie esterna lorda P1 mq 86,50 x 1 = mq 86,50

- superficie esterna lorda PT mq 10,50 x 1 = mq 10,50

- superficie balconi mq 11,33 x 0,30 = mq 3,40

- rustico mq 21,00 x 0,50 = mq 10,50

- garage mq 26,59 x 0,50 = mq 13,30

Totale mq 124,20

Il Piano Operativo del Comune di Figline e Incisa Valdarno inserisce il complesso di cui le unità immobiliari fanno parte in Zona B, “*Aree Urbane: Ambito di paesaggio di bassa e media collina (U2), tessuti recenti dei centri di bassa e media collina (U 2.2)*”, disciplina di intervento di tipo 6 (t6).

Il fabbricato si trova in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 Parte terza.

Quesito punto 5) STATO DI POSSESSO DELL’IMMOBILE

Il bene è utilizzato, alla data del 22 luglio 2024, dagli affittuari
.....(vedi Allegato 6 contratto di locazione) e loro familiari; la conduzione avviene a seguito di contratto di locazione del 28/06/2016, registrato alla Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Territoriale Firenze 1 in data 30/06/2016 al n. 786.

Il contratto aveva decorrenza dal 1 luglio 2016, al 30/06/2020; a tale data non risulta comunicata disdetta ed il contratto si è rinnovato quindi sino al 30/06/2024.

Il canone di locazione è stato fissato in Euro 600,00 mensili.

Al fine di verificare l’adeguatezza del canone di locazione si sono reperite informazioni presso agenzie specializzate del settore operanti nel territorio e si è comparato l’affitto corrisposto anche con la banca dati dell’Agenzia delle Entrate per la zona Extraurbana del territorio di Figline e Incisa Valdarno anno 2023, semestre 2.

I canoni di locazione mensili reperiti oscillano tra un minimo di € 3,90 mq ed un massimo di € 5,60 mq.

Il canone previsto nel contratto pari a € 600/mese per una superficie commerciale di mq 124,20, come sopra determinata, corrisponde ad un

canone mensile unitario di € 4,83 mq, perfettamente coerente con i valori medi riscontrati per la tipologia di bene e per la zona di appartenenza.

Si ritiene pertanto si tratti di un congruo canone di locazione.

Sentito il custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Firenze, questi ha comunicato che, visto ormai trascorso anche il secondo quadriennio di locazione, ai fini della presente procedura **i beni sono da considerarsi liberi.**

Quesito punto 6) FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari, dalle informazioni assunte presso i conduttori, non risultano poste all'interno di un condominio formalmente costituito.

Resteranno a carico dell'acquirente le servitù attive e passive, apparenti e non, con particolare riferimento a quelle nascenti in regime di costruzione e per la vendita frazionata del fabbricato, per destinazione del padre di famiglia nonché quelle pubbliche per tubazioni acqua, gas, energia, elettricità.

Nella vendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Quesito punto 7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dal certificato notarile in atti alla data del 12/02/2024 (con aggiornamenti alla data del 14/06/2024 e alla data del 03/09/2024 - vedi allegato 8) i beni immobili risultano gravati dalle seguenti formalità che dovranno essere cancellate:

- **Iscrizione nn. 45035/9620 del 28/12/2001 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 27/12/2001**, Numero di repertorio 55148 Notaio Mattera Giuseppe Sede Prato, a favore di
..... contro, capitale Lire 280.000.000 Totale Lire 560.000.000 gravante su immobili in Incisa in Val D'Arno (FI) foglio 2 particella 404 subalterno 3 e subalterno 12. A margine risulta Ipoteca di rinnovazione nn. 47666/8764 del 12/11/2021 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/12/2001 Notaio Mattera Giuseppe Sede Prato Numero di repertorio 55148;

- **Iscrizione nn. 47666/8764 del 12/11/2021 ipoteca di rinnovazione nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 27/12/2001**, Numero di repertorio 55148 Notaio Mattera Giuseppe Sede Prato, a favore di contro, capitale Euro 144.607,93 Totale Euro 289.215,86 Durata 25 anni, gravante su immobili in Figline e Incisa in Valdarno (FI), Sezione Incisa Valdarno, foglio 2 particella 404 subalterno 3 e subalterno 12;

- **Trascrizione nn. 5458/4067 del 12/02/2024**, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18/01/2024 Numero di repertorio 657 emesso da Uff. Gud. UNEP Corte d'Appello di Firenze Sede Firenze, a favore di
..... contro,
gravante su immobili in Figline e Incisa in Valdarno (FI), Sezione Incisa Valdarno, foglio 2 particella 404 subalterno 3 e subalterno 12.

Oneri di cancellazione a carico della procedura:

a) Annotamento per cancellazione trascrizione del pignoramento:

- Imposta Ipotecaria	€ 200,00
- Bolli	€ 59,00
- Tassa Ipotecaria	€ <u>35,00</u>
	€ 294,00

b) Annotamento per cancellazione di iscrizione di ipotecaria volontaria

- Tassa ipotecaria	€ 35,00
--------------------	---------

per n. 2 annotazioni € 70,00

TOTALE a) + b) = € 364,00

**Quesito punto 8) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI
MANUTENZIONE, SPESE GIA' DELIBERATE E EVENTUALI
SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE NON PAGATE**

Nell'ambito delle analisi svolte durante i sopralluoghi, visto il contratti di locazione e chiesta specifica informazione alla conduttrice, non si sono reperite informazioni che indichino la presenza di un condominio costituito.

Quesito punto 9) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Piano Operativo del Comune di Figline e Incisa Valdarno inserisce il complesso di cui le unità immobiliari fanno parte in Zona B, "*Aree Urbane: Ambito di paesaggio di bassa e media collina (U2), tessuti recenti dei centri di bassa e media collina (U 2.2)*", disciplina di intervento di tipo 6 (t6).

Il fabbricato si trova in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 Parte terza.

Il fabbricato è stato costruito in forza di:

- Concessione edilizia n. 13 del 31/03/1999, Realizzazione n. 6 alloggi di civile abitazione lotto 9A Lottizzazione Palazzolo, di cui alla pratica edilizia 58/1998 prot. 7437 del 28/04/1998;
- Concessione edilizia n. 11 del 15/03/2000, Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 13/1999, di cui alla pratica edilizia 63/1999 prot. 3812 del 16/04/2000;
- Concessione edilizia n. 18 del 16/07/2001, Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 13/1999, di cui alla pratica edilizia 25/2001 prot. 2081 del 21/02/2001;
- Domanda di abitabilità n. 3/2003 prot. 3763 del 01/04/2003 (non definita).

Le opere di urbanizzazione previste nel Lotto sono state realizzate in forza di:

- Concessione edilizia n. 25 del 11/06/1998, Lavori di completamento opere di urbanizzazione, di cui alla pratica edilizia 59/1998 prot. 4334 del 28/04/1998;
- Concessione edilizia n. 7 del 05/03/2004 per variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 25/1998, Opere di urbanizzazione, di cui alla pratica edilizia 223/2001 prot. 14537 del 13/12/2001.

Le due unità immobiliari sono state quindi verificate con gli elaborati progettuali di cui alla Concessione edilizia n. 18 del 16/07/2001.

L'appartamento ai piani primo, terra e seminterrato, salvo lievi imprecisioni riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. n.380/2001, risulta conforme ai titoli edilizi; si precisa che diversamente da quanto riscontrato al momento del sopralluogo il piano seminterrato non può essere adibito a locali di abitazione.

Il garage presenta alcune difformità rispetto ai titoli edilizi: una parete lignea interna non è prevista in detti titoli e non potrà permanere nell'unità immobiliare, in quanto riduce lo spazio utilizzabile per la sosta degli autoveicoli; il servizio igienico presente non è conforme ai titoli edilizi, in quanto lo specifico vano è individuato come ripostiglio.

Considerato che le ragioni di credito risultano successive all'entrata in vigore della Legge 724/1994 non risulterà possibile procedere alla sanatoria mediante condono ai sensi della Legge n. 47/1985 e Legge n. 724/1994; stante la natura delle difformità riscontrate si ritiene inoltre che la parete lignea interna non sia regolarizzabile, andando a ridurre la superficie destinata a parcheggio pertinenziale.

La trasformazione del ripostiglio in servizio igienico è opera presuntivamente regolarizzabile mediante deposito di Comunicazione Inizio Lavori tardiva, ma si deve evidenziare che in sede di sopralluogo non è stato possibile appurare la tipologia e la qualità sia degli scarichi che del sistema di ricambio d'aria del locale, che quindi potrebbero richiedere importanti opere di adeguamento.

Si quantificano quindi i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia al fine di dedurre dal valore di mercato più sotto determinato il costo di tale operazione.

I costi suddetti possono essere così indicativamente stimati:

Rimozione parete lignea e conferimento in discarica	€ 500,00
Diritti di segreteria, marche da bollo e spese	€ 400,00
Redazione CILA e catasto	€ 1.600,00
Ipotesi adeguamento impianti bagno piano S1	€ 2.000,00

<u>Sanzione</u>	€ 1.000,00
Totale sanatoria	€ 5.500,00

Totale regolarizzazione edilizia € 3.500,00.

**Quesito punto 10) ADEMPIMENTI INERENTI IMMOBILI
REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA**

I beni oggetto della presente procedura, così come descritti nell'atto di provenienza, non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

Quesito punto 11) VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE

Nella determinazione del valore di mercato dei beni immobili si è adottato il criterio della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito lordo.

Infatti i beni immobili risultano condotti in locazione sino all'attualità ed in risposta al Quesito 5 si è **valutata la coerenza del canone di locazione** rispetto ai canoni ordinariamente presenti sul mercato, facendo riferimento sia a richieste di canoni di locazione presenti presso le agenzie immobiliari della zona, che ai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per determinare il più probabile valore di mercato si passa quindi ad analizzare il più probabile **tasso di capitalizzazione**, dato dal rapporto tra valore unitario medio e canone di locazione unitario medio degli immobili destinati a civile abitazione posti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, territorio extraurbano, tipologia abitazioni civili, in normale stato di manutenzione; prendendo a riferimento i valori delle banche dati O.M.I. semestre 2 anno 2023, si ottiene un tasso variabile dal 4,2545% al 4,2000%;

si ritiene corretto assumere per il caso in esame il tasso determinato come medio tra il massimo e minimo pari al 4,23%.

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito risulta quindi pari a:

(Euro 600/mese x 12 mesi) : 0,0423 = Euro 170.212.77,

arrotondato a Euro 170.000,00.

Solo come nota si rileva che a tale valore corrisponde un valore unitario pari ad €/mq 1.368,76, coerente con i valori indicati dalla medesima banca dati O.M.I. compresi tra un minimo di €/1.100 ed un massimo di €/mq 1.600.

Quesito punto 12) PREZZO A BASE D'ASTA

A fini della determinazione del prezzo a base d'asta si applicano al valore di mercato sopra determinato le deduzioni dovute sia ai costi di regolarizzazione edilizia, che alla particolare modalità di vendita mediante asta.

Per il primo abbattimento si fa riferimento a quanto indicato al precedente punto 9), mentre per il secondo abbattimento viene operata una riduzione del 10% sul valore residuo in ottemperanza alle indicazioni del Giudice dell'Esecuzione (riduzione del valore di mercato praticata anche per **l'assenza della garanzia per i vizi del bene** venduto).

Pertanto si ottiene.

$€ 170.000,00 - € 5.500,00 = € 164.500,00 \times 0,9 = € 148.050,00$

arrotondato a **€ 148.000,00 prezzo a base d'asta per i beni liberi.**

Quesito punto 13) APPETIBILITA' DEI BENI SUL MERCATO

Non si rilevano elementi particolari di riduzione dell'appetibilità del bene sul mercato immobiliare.

**Quesito punto 14) SPECIFICHE IN CASO DI VENDITA DI QUOTA
DI BENE INDIVISO**

La vendita avviene per la piena proprietà.

Quesito punto 15) REGIME IMPOSITIVO

Il regime tributario per il trasferimento della proprietà, avvenendo da persona fisica e non da società, risulta essere "l'imposta di registro" nella aliquota stabilita dalla legge.

Quesito punto 16) RIEPILOGO DEI LOTTI

Lotto unico.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Figline Valdarno, 03/09/2024

Il C.T.U.
Arch. Stefano Cerchiarini

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1: Estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico,
elenco subalterni

ALLEGATO N. 2: Visure catastali epurate

ALLEGATO N. 3: Planimetrie catastali

.....

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico

.....