

TRIBUNALE DI FIRENZE

terza sezione civile

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO: n.42/09 R.G.

Firenze S.p.A.

Giudice Esecutivo : Dott. Domenico Ammirati

Prossima Udienza : 8 Luglio 2010

===== **** =====

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premessa:

Il sottoscritto Architetto Fabio Braccianti , iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze (con il n.3.906) ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze (con il n.4.176) , veniva nominato C.T.U. in data 23/2/10 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Domenico Ammirati e in sede di Udienza il giorno 16/03/10 alle ore 11,00 ha prestato il giuramento di rito e gli venivano forniti i seguenti QUESITI:

1. Identificare i beni oggetto di pignoramento con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e

della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento; ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali; sottoscrivendole anche surrogandosi alla proprietà ;

. 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** dei beni;

3. Provveda a riferire sullo stato di **possesso** degl'immobili con indicazione - se occupati 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 formalita', 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 2d att.c.civ.
- . Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilita' 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, servitu', uso, abitazione

5. A verificare l'esistenza di **formalita'**, 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 regolarita' edilizia ed urbanistica** dei beni , nonche' l'esistenza della

dichiarazione di agibilita' dello stesso , segnalando eventuali difformita' urbanistiche , edilizie , catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuale sanabilita' ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi .

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della Legge 47/85 ed all'art. 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 e' 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 base d'asta.

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

a) Il valore di mercato al punto 7. che precede sia dell'intero che della quota / e pignorata/e;

b) se il compendio pignorato puo' essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto

del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura .

c) distinguere i valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati, onde evitare la tassazione dell'intera base imponibile con l'aliquota piu' elevata del 15%.

9. Ad indicare il regime impositivo DELLA VENDITA .

10 A provvedere ove necessario, ai sensi dell'art. 6 D.lgs. 192/05, come modificato dal D.lgs. 311/06 , ad acquisire ove esistente , la relativa **documentazione energetica** prevista dalla normativa suindicata .
Laddove mancante , detrarre dal prezzo base asta , la somma di €.3.000,00, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica .

11. Ad effettuare **un riepilogo** in caso di piu' lotti.

A) CORSO DELLE OPERAZIONI:

Per le fasi tecniche iniziali legate all' incarico ricevuto, il sottoscritto perito ha provveduto : a visionare la documentazione ipotecatastale in genere, l'atto di pignoramento fornitogli in sede di udienza(per una completa conoscenza dei dati e dell'oggetto di esecuzione), a recuperare dati catastali aggiornati tramite visura

ed estratti di mappa, inoltre ad effettuare sopralluogo per individuazione del sito e verifica dello stato generale dei luoghi per valutazioni di stima piu' mirate(anche con rilievo fotografico); ad effettuare verifiche di carattere tecnico ed urbanistico presso l'Ufficio tecnico del Comune di Fucecchio(compreso certificati di destinazione urbanistica). Ha contattato gli esecutari per chiarimenti su alcune questioni legate alle proprieta' in oggetto. Infine ha provveduto ad assumere informazioni utili del mercato immobiliare locale ai fini di una vendita all'asta , formulando e determinando: il "valore finale di mercato".

B) RISPOSTA AI QUESITI :

Primo quesito: identificare i beni oggetto di pignoramento , con precisazione : dei confini , dei dati catastali,. etc. :

I beni oggetto di esecuzione immobiliare(o di atto di pignoramento immobiliare) sono 2 e sono rappresentati da: A) porzione di fabbricato per civile abitazione ; B)unita' accessoria costituita da appezzamento di terreno distaccato dal fabbricato predetto. Il tutto meglio specificato come di seguito:

a) La porzione di fabbricato con relativi accessori e pertinenza si trova in via dei Sorini,32 in Localita' la Querce a nel Comune di Fucecchio. Trattasi di terra-tetto , cioe' "da sottosuolo a cielo" ; di remota costruzione ; ricadente in maggiore complesso "di corte"; limitato per un lato, da maggiore caseggiato in adiacenza e continuita' , essendo libero per altri tre lati con accesso attraverso corte a comune contigua di natura accessoria/pertinenziale esclusivamente alle unita' immobiliari in oggetto , nonche' alle altre (facenti parte del medesimo fabbricato).Riscontrabile nel Catasto Terreni coi seguenti dati di identificazione e di classamento : Comune di Fucecchio , Foglio 7 ; particella 52 ; Ha 0.06.70 ; CORTE ; accessorio comune ad ente rurale ed urbano.

-Le unita' immobiliari oggetto di esecuzione , sono le seguenti :

A- Unita' costituita da casa di abitazione

composta da :

piano terra , corrispondente al piano primo fuori terra , con resede antistante la porta d'ingresso , coperta con tettoia (abusiva) ; ingresso - cucina , bagno e ripostiglio/lavanderia;

- piano primo , corrispondente al piano secondo fuori terra, occupato da disimpegno, ampio ripostiglio, una camera/letto;

piano soffitta, corrispondente al piano terzo fuori terra , limitata in altezza(con tetto in falda da ml.1,74 a ml.0,0) , la cui sagoma perimetrale e' corrispondente a quella del piano sottostante ed accessibile da botola interna ;

Tutti (i piani) in colonna , l'uno sull'altro, serviti da vano scala interno di collegamento tra il piano terra ed il piano primo.

Confinante , secondo i luoghi , le persone e/o le mappe , con : corte comune , proprieta' Banti Giampiero, propr. Sainati , proprieta' Romani Michele Gerardo .

Riscontrabile nel Catasto Fabbricati coi seguenti dati identificativi e di classamento :

- Comune di Fucecchio, foglio 7 , particella 46 , categoria A/5 , Classe 3, consistenza vani 3, rendita catastale Euro 113,10 , indirizzo : frazione Querce , Localita' "Pierotti", via dei Sorini , n. 32 (trentadue) , ancorche' in Catasto (da recente visura) risulti via dei Pierotti, numero civico 180 (centottanta): pertanto sia sull'Atto di Pignoramento che sulla visura catastale vi e' corrispondenza in

tutto e per tutto anche riguardo all'errata via dei
Pierotti.

Per quanto riguarda la planimetria catastale si puo'
dichiarare che essa non e' aggiornata : infatti
risale al 1940, firmata dal vecchio proprietario . .
. ed e' denunciata come proprieta'
immobiliare urbana con la scheda n. 14846897. Tale
planimetria rappresenta l'immobile in oggetto sempre
come una civile abitazione con cucina e forno al
piano terra e due camere al piano primo . Ma non e'
aggiornata perche' attualmente abbiamo un servizio
igienico al piano terra attiguo alla cucina
soggiorno, con disimpegno ed un ripostiglio ricavato
nel sotto scala ; mentre il piano primo e' rimasto
pressoché uguale . Pertanto si puo' dichiarare che
non vi e' regolarita' catastale per carenza di
planimetria aggiornata (tramite DOCFA) dopo
l'ultima pratica edilizia presentata , ovvero:
"SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DELL'ART.37, L.R. 52/99
E SUCC. 43/03 " con N.°549/04 , anche se la Classe
, la categoria , risulterebbero aggiornate, mentre la
consistenza risulterebbe di vani 3,5 anziche' 3 o
comunque soggette a verifica al momento della
presentazione di un DOCFA per le nuove planimetrie .

Pertanto abbiamo carenza di Variazione dopo la Sanatoria del 2004 , mentre l'ultima Variazione risale al 01/01/92 per variazione del quadro tariffario(vedi Certificato storico per immobile)

B) Unita' accessoria / pertinenziale costituita da

appezzamento di terreno distaccato dal predetto fabbricato , di natura catastale " seminativo arborato" , della superficie catastale di metri quadrati 970 (novecentosettanta). Il Certificato

di destinazione urbanistica N. 92 del 16/06/10

(allegato) , la indica come ricadente: secondo il vigente Piano Regolatore Generale , in ZONA E7 AGRICOLA PRODUTTIVA; Vincoli : "Area con pericolosita' da frana " , Cat. P.F.2 "media" .

Secondo il Piano Strutturale approvato :come "sistema funzionale delle zone agricole, forestali,ambientali"; U.T.O.E. 13 Querce.

Confinante , secondo i luoghi, le persone e/o le mappe, con proprieta' : Banti Giampiero per piu' lati , corte a comune , proprieta' Sainati , s.s.a..

Riscontrabile al Catasto Terreni coi seguenti dati identificativi e di classamento :

Comune di Fucecchio, foglio 7, particella 427,

Ha 0.09.70, seminativo arborato , classe 4 ,

BANCA
(Reg. Gen. N. 21528, Reg. Part. N.4655) per
complessiva somma di Euro
280.000,00 (duecentottantamila/00), di cui Euro
140.000,00 importo in linea capitale del concesso
finanziamento.

Inoltre : la predetta parte mutuaria si e' resa
inadempiente non avendo effettuato il pagamento di
rate di ammortamento scadute dal contratto di mutuo
fondiario ai sensi del D.Lgs. 1.9.1993 , n. 385
garantito da ipoteca su immobili, in data 20/09/06 (
data del Rogito Notarile presso il Notaio
.) ;

Conseguentemente il Sig.. , deve
ritenersi decaduto dal beneficio del termine ex art.
1186 c.civ. così come previsto dall'art.11, Allegato
"B2 di cui al contratto di mutuo ai sensi del D.lgs.
1.9.93, n. 385 , garantito da ipoteca su immobili, in
data 20.9.2006 (Rep. N.1627, Fasc.n.862).ai rogiti
Notaio Francesco Russo, costituisce titolo esecutivo
come da formula Notaio Francesco Russo in data
11/10/2006.

..... **La Banca. ha intimato al Sig. . . .**
. il pagamento ,entro e non oltre
10(dieci) giorni dalla notifica , della complessiva

somma di €.147.678,10

(centoquarantasettemilaseicentosettan =
=totto/10) oltre interessi convenzionali , moratori e
legali , etc.. Tale intimazione e' rimasta
senza effetto alcuno . Pertanto il pignoramento
immobiliare diventa operativo ed e' iscritto a ruolo
il 24/01/09 e riguarda esclusivamente gl'immobili
precedentemente elencati ed oggetto della presente
CTU e piu' precisamente la proprieta' dei beni per
l'intero ; rileviamo unico proprietario degli stessi
il Sig.

- **ATTO DI PROVENIENZA** dei beni oggetto di
pignoramento: tale Atto ha un numero di Repertorio
:1626 e Fascicolo n. 861, il rogito e' stato
effettuato presso lo studio notarile del Notaio . . .
. in data: 20/09/2006. La parte
venditrice e' rappresentata dalla Sig.ra
. , nata a , CHE vende unicamente al
Sig. (esecutato) , nato a
(. . . il) , che acquista L' INTERA
PROPRIETA' del compendio immobiliare , con relativi
accessori e pertinenze ed oggetto della presente
Esecuzione immobiliare: vedi quanto sopra descritto
per gl'immobili oggetto della presente esecuzione .

2- A fornire una sommaria descrizione dei beni :

Immobile A: Trattasi di edificio per civile abitazione ,ristrutturato recentemente ,situato nella Frazione Querce ,localita' Pierotti, al civico 32 di via dei Sorini (piu' precisamente nell'ultimo tratto che interessa l'immobile, si chiamerebbe: via poderale dei Bantini che finisce in un'aia o resede a comune) costituente la parte terminale est(ad angolo) di un piu' ampio caseggiato plurifamiliare ,sviluppatosi su due piani , in tipologia:terra-tetto libero su due lati e con tetto a falda . L'edificio appare con facciate in buone condizioni per recente ristrutturazione; sulla facciata principale e' stata installata una tettoia con struttura in legno con copertura in tegoli,aperta sui lati, abusiva , che copre una superficie di resede su pavimentazione in cemento di mq. 13,80 c.a. . Al piano terra : un ingresso aperto su cucina , quindi un bagno finestrato con accesso dall'interno ad un ripostiglio posto nel sotto-scala; da rampa scale si accede al piano primo con corridoio finestrato da cui si accede a ripostiglio non finestrato e a camera matrimoniale ; da una botola si accede ad un sottotetto impraticabile per ridotta altezza interna (da ml.1,74 a 0,0 ml.). La superficie utile netta abitativa ai due piani e' :

mq.44,14 c.a. .Le altezze interne sono ml. 2,70 c.a. al piano terra e ml. 2,47 al primo piano (quindi piano senza abitabilita' per la camera , mentre va bene per il ripostiglio e il disimpegno).

I pavimenti sono in monocottura e gress ceramico il bagno (compreso il rivestimento) , mentre le scale sono in graniglia di cemento e parte in monocottura nella parte parte di disimpegno al piano terra .

Le strutture portanti sono in buone condizioni statiche , il grado di manutenzione puo' essere considerato buono anche se il livello di rifinitura e' sufficiente .Gl'impianti sono sufficientemente a norma e l'impianto di riscaldamento e' del tipo termo singolo.

La resede a comune a sterro, fronte facciata principale, e' ampia e permette il parcheggio sufficiente per le auto delle varie proprieta'.

2- Immobile : B : Appezzamento di terreno agricolo-seminativo.

E' attualmente incolto ed ubicato a poca distanza dalla corte a comune citata , con una superficie di mq. 970 c.a.: e' attualmente in stato di abbandono , i confini sono delimitati da fossetto su di un lato a valle e da picchetti , precedentemente piantati da tecnici , che risultano ben posizionati (quindi non

abbiamo una recinzione vera e propria se non per un piccolo tratto di pochi metri in prossimità' del deposito di G.P.L. regolarmente interrato in funzione dell'impianto per l'abitazione(per tale installazione fu presentato da un precedente proprietario Sig. , regolare pratica edilizia N. 031 nell'anno 2000 anche per una manutenzione straordinaria della casa ed opere interne .

Accanto al deposito di G.P.L. troviamo un Box o capanno ABUSIVO in lamiera con Onduline e legno (non compare in alcuna mappa) pare realizzato dall'esecutato dopo il 2006 (vedi foto con box e cartello con il suo nome affisso sopra la porta) : tale box ha una dimensione di pianta di ml. 6 x ml.2,45 per una superficie totale di mq.14,70 ed un altezza massima centrale di ml. 2,15 e ml. 1,85 ai lati .

3 - .Provveda a riferire sullo stato di possesso degl'immobili , con indicazione se occupato da terzi ..etc.. :

Gl'immobili in oggetto sono occupati dallo stesso esecutato ed unico proprietario: Sig. e da sua moglie : Sig.ra , ed e' la loro residenza. Gl'immobili non

sono gravati da contratti di affitto e sono pertanto da considerarsi liberi a tutti gli effetti al momento della vendita all'asta (sia la casa che il terreno attiguo) .

**4- A verificare l'esistenza di formalita' , vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ,..... .
..... etc :**

Il terreno agricolo e' gravato da una servitu' di passo del fondista confinante : ovvero tra il piazzale a comune e la particella confinante ovvero la n.426(infatti il lato di confine non e' stato e non deve essere recintato almeno per un tratto) .

Per il resto pare non vi siano altre formalita' , vincoli o oneri , gravanti sui beni e a carico della parte acquirente .

5 - A verificare l'esistenza di formalita', vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene(tra cui iscrizioni,pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) che saranno cancellati e comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura :

Gravano sui beni iscrizioni e trascrizioni
ipotecarie da parte dell'Agencia del Territorio di
Pisa, Piazza Carrara,2 , Pisa (Rep.II - Servizio di
Pubblicita' Immobiliare) Piazza Carrara, 2 Pisa,
eseguite nel periodo dal 20/09/06 a tutto il 1°
aprile 2009 a carico di.(esecutato)
nato in il 22/03/65 , sopra i seguenti beni
così indicati e dei quali il richiedente stesso ha
fornito la seguente descrizione: NCEU - F.7 - part.46
- NCT F.7 - part. 427. Per cui abbiamo ISCRIZIONE
IPOTECARIA N. 4655 del 29/09/06 e TRASCRIZIONE : n.
1245 del 4/2/09.

Nella NOTA DI ISCRIZIONE da parte dell'Agencia del
Territorio di Pisa abbiamo : indicata : ipoteca
volontaria, derivante da concessione a garanzia di
mutuo fondiario, codice 176; capitale e. 140.000 a
favore di BANCA. e contro : . . .
.Tali iscrizioni e trascrizioni
ipotecarie saranno cancellati e comunque non saranno
opponibili all'acquirente al momento della vendita ,
con relativi oneri di cancellazione a carico della
procedura .

6- A verificare la **regolarita' edilizia e**
urbanistica dei beni , nonche' l'esistenza della
dichiarazione di agibilita' dello stesso, segnalando

eventuali difformita' urbanistiche , edilizie e catastali etc. :

Per quanto riguarda la situazione dal punto di vista urbanistico si puo' parlare di regolarita' fino al momento dell'acquisto da parte dell'esecutato tramite atto presso lo studio notarile del Notaio in data 20/09/06 ; infatti, prima di tale data, era stata presentata da un precedente proprietario tale Sig.

[REDACTED] prima della venditrice ultima Sig.ra

. al Sig..) una regolare Sanatoria edilizia ai sensi dell'Art. 37 L.R. 52/99 e success. 43/03 (redatta e presentata dallo studio Tecnico di Pieve a Nievole)

pratica edilizia, ovvero :Richiesta di concessione per l'esecuzione di lavori edili: N. 549/04 presentata il 19/11/04 ,con attestazione di conformita' in sanatoria regolarmente ottenuta da parte del Dirigente dell'Ufficio tecnico del Comune di Fucecchio in data 25 marzo 2005.

Tale pratica edilizia riguardava : " SANATORIA PER MODIFICHE A FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE " ; infatti (come descrive la relazione tecnica legata alla pratica edilizia) " il Sig. aveva eseguito alcune modifiche al fabbricato dopo

l'acquisto , mediante **DIA :31/2000** presentata in data 25/01/2000 con protocollo n. 1602 (vedi allegato); la pratica edilizia prevedeva la manutenzione straordinaria ed opere interne , e l'installazione di serbatoio di GPL. Durante l'esecuzione dei lavori , e per rendere l'altezza del piano terreno abitabile , il Sig.. ha abbassato completamente il piano terreno ad eccezione del sottoscala , ed anche il piazzale antistante il fabbricato , rialzando così di circa cm. 12 l'altezza esterna del fabbricato sul lato sud ; la parte restante del fabbricato e' rimasta invariata, etc."

Il sottoscritto effettuato sopralluogo di verifica munito degli elaborati di progetto della pratica edilizia citata **(Richiesta di Concessione:n.549/04)** , ha potuto verificare la regolarita' e conformita' planimetrica dell'unita' abitativa per quanto riguarda l'involucro strutturale e il sistema distributivo e planimetrico e altimetrico interno , mentre ha riscontrato difformita' e irregolarita' edilizia e urbanistica per quanto riguarda la presenza di una tettoia abusiva a copertura del resede fronte principale di ml. 3,00 x 4,60 = mq.13,80. Tale tettoia ha una

struttura in legno ,con una copertura in tegoli ; la resede risulta aperta su il lato principale e parzialmente chiusa lateralmente (vedi foto) .

Altro sopralluogo effettuato presso il terreno attiguo di proprieta' esclusiva , dove ho riscontrato un altro abuso , ovvero la presenza di un box in lamiera e struttura in legno (gia' citato) con altezza massima di ml. 2,15 , altezza minima di ml.1,85 ed una superficie di mq. 14,76 , realizzato dal Sig.. Ho verificato se nella **pratica edilizia n. 31 /2000** per manutenzione straordinaria ed opere interne e installazione serbatoio per G.P.L. del 25/01/2000 , fosse indicato anche il capanno , che invece non risulta . Pertanto non esiste alcuna pratica edilizia che lo indica e lo si puo' pertanto citare come opera abusiva .

Pertanto dovranno essere presentate al fine di sanare i due abusi descritti , dovra' essere presentata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fucecchio una pratica edilizia denominata : " Attestazione di conformita' in sanatoria " per la presenza della tettoia abusiva posta sulla facciata principale delle'edificio in loc. Querce , via dei Sorini,32(sopra descritta) e per il box in ferro abusivo realizzato nel terreno agricolo(stesso

indirizzo) attiguo rappresentato dalla part.lla 427 - Foglio 7 .Tale sanatoria puo' prevedere anche la demolizione dei 2 manufatti edilizi citati previa pagamento di due quote minime previste per ogni abuso di €. 516,00 (per un totale di €.1.032,00 , oltre le spese per la presentazione della pratica da tecnico incaricato di €.950,00 c.a. e diritti di segreteria per €.70 c.a.) o eventuali oneri di urbanizzazione(da calcolare sulle tariffe specifiche del Comune di Fucecchio) per l'eventuale mantenimento del manufatto se effettivamente rispondesse ai requisiti e indici urbanistici indicati nel Regolamento edilizio o sul Piano vigente .Comunque posso assolutamente dichiarare che la costruzione e' ante 1967 (vedi planimetria catastale datata 1940).

Per quanto riguarda il Catasto , come ho gia' precedentemente descritto , abbiamo una difformita' per assenza di planimetria catastale aggiornata e dati catastali (come la consistenza)Infatti l'ultima planimetria catastale e' stata presentata con la scheda n. 14846897 nel 194 dall'allora proprietario Banti Nello. . Pertanto , siamo in assenza di presentazione di una pratica DOCFA che doveva essere presentata dopo l'ultima pratica edilizia citata del

2004 . Per cui dovra' essere presentato aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio , una nuova pratica DOCFA con la situazione attuale aggiornata dopo avere presentato la Sanatoria citata , con un costo per la presentazione della pratica da parte di un tecnico di €. 700,00 c.a. oltre alle tasse catastali che ammontano a €. 180,00 c.a. .

7 - Ad indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando : a) il valore di mercato ; b) il prezzo a base d'asta :

- PROCEDIMENTO DI STIMA :

Il procedimento di stima seguito per la determinazione del valore finale dei beni in oggetto della presente esecuzione , al fine di una vendita all'asta , e' quello della comparazione con altri beni simili che sono stati oggetto di compravendita nella zona . Si assume come parametro di valutazione il metro quadrato di superficie utile.

Intanto viene certificato che l'edificio e' da considerarsi libero perche' occupato dall'esecutato e dalla sua consorte .

A- valutazione della civile abitazione posta alla Querce , loc. Pierotti , via dei Sorini,32 :

- CRITERIO DI VALUTAZIONE :

Il bene fa parte di un borghetto di vecchia edificazione ex rurale, in una zona di campagna abbastanza isolata, lontano dalle viabilità importanti, in loc. Querce, dove la strada poderale finisce proprio nel piazzale a comune contiguo alla civile abitazione (ex aia) e al terreno accessorio. L'edificio è in buone condizioni per recente ristrutturazione ma nella valutazione deve essere tenuto presente il fatto che il piano superiore non ha l'altezza di legge per l'abitabilità per quanto riguarda la camera (ovvero inferiore al ml.2,70) e che abbiamo un abuso da sanare (la tettoia in facciata) e forse da demolire

-VALORE SINTETICO in base alla superficie del bene

(v1):

Superficie dell'unità immobiliare :

- Ingresso cucina = mq. 16,30 (h.ml.2,70)
- Bagno = mq. 4,50 (h.ml.2,70)
- Rip. - sottoscala = mq.2,10 (h.:non classificabile)
- Corridoio/dis.: P.1°=mq. 2,70
- Camera : mq. 14,87 (h.ml. 2,47)
- Ripostiglio : mq. 7,15 (h.ml.2,47)

Totale superficie utile netta, (tolto il sottoscala che non fa testo ai fini del computo e valutato invece il pianerottolino al piano primo, abbiamo:

TOTALE SUPERFICIE UTILE NETTA : Mq. 45,50.

-CALCOLO DEL VALORE SINTETICO IN BASE ALLA SUPERFICIE
ED AGLI ABBATTIMENTI DEL VALORE DEL PIANO PRIMO PER
L'ALTEZZA INTERNA INFERIORE A ML.2,70,E DELLA
DETRAZIONE IMPORTI DOVUTI ALLA PREVISTA SANATORIA
PER LA TETTOIA E PER LA PRESENTAZIONE DEL DOCFA PER
AGGIORNAMENTI PRESSO IL CATASTO , PERO' TENENDO ANCHE
PRESENTE L'ESISTENZA DI UNA CORTE A COMUNE CONTIGUA
UTILE PER IL PARCHEGGIO AUTO E DI UN TERRENO AGRICOLO
ATTIGUO(CON DEPOSITO DI G.P.L.,DA CONTEGGIARSI A
PARTE DI SEGUITO :

€/mq. P.terra :2.700,00 X MQ. 20,80 = €56.160,00

€/MQ. P.PRIMO :2.400,00 x Mq. 24,72 = €59.328,00

TOTALE GENERALE VALORE UNITA' ABITATIVA :

€. 115.488,00 (Centoquindicimila488/00) : V1

B) VALORE SINTETICO IN BASE AL PARAMETRO VANO(V2) :

Trattandosi come nel caso in esame di un'unita'
immobiliare ad uso abitativo, si assume per vano
equivalente il vano fittizio corrispondente alla
volumetria di MC.60.

In base ai conteggi effettuati si e' determinato il
Volume utile dell'unita' immobiliare oggetto di
esecuzione . Pertanto assunto il valore a vano di
€. 45.000,00(in base naturalmente ai parametri di

valutazione riferiti allo stato di fatto dell'immobile precedentemente esposti) si ha :

$$V. = \text{€}. 45.000,00 \times \text{VANI } 2,68 = \text{€}. 120.600,00 -V2$$

Determinazione del valore complessivo immobiliare con media dei valori determinati nelle analisi precedenti :

- Valore determinato in base ai mq. = V1 =
=€. 115.488,00;

- - Valore determinato in base ai vani = V2 = e.
120.600,00,

$$\text{Pertanto :} V = (V1 + V2) : 2 =$$

$$V = (115.488,00 + 120.600,00) : 2 =$$

$$V = (236.088,00) : 2 =$$

$$\text{€}. = 118.044,00 \quad (\text{CENTODICIOTTOMILA44/00}) ;$$

arrotondato a € . 118.000,00 (Centodiciottomila/00) ;

Quindi il VALORE DI MERCATO e' : € . 118.000

(Centodiciottomila), A QUESTO VALORE DEVONO ESSERE

TOLTI FORFETTIZZANDO: € . 2.000,00 per le spese da

sostenere dalla parte acquirente per la sanatoria

citata e per la pratica catastale:DOCFA (dato che la

planimetria e' mancante) Pertanto il VALORE DI

MERCATO E' : € . 116.000,000 (

CENTOSERICIMILA/00) L'edificio e' considerato

libero da persone e cose per provvedimento del

Tribunale di Firenze al momento della vendita
all'asta

B- VALORE DEL TERRENO AGRICOLO ATTIGUO AD USO
ESCLUSIVO DI MQ. 970 c.a. , RECINTATO SOLO
PARZIALMENTE E CON UNA SERVITU' DI PASSO
GRAVANTE SU DI ESSO .

Il valore agricolo di mercato tenendo
presente la vicinanza all'abitato urbano e la
facile accessibilita' , puo' essere valutato
€.5,00/mq . pertanto: €.5,00 x mq. 970 =€. 4.850,00
(QUATTROMILAOTTOCENTOCINQUANTA/00) .

Ma data la presenza dell'opera abusiva
da sanare (box) e forse da demolire , si dovranno
togliere almeno €. 1.600,00 per spese da sostenere
: pertanto avremo un valore generale di mercato di
€. 3.250,00 (Tremiladuecentocinquanta,00) .

Pertanto volendo procedere per una vendita di un
unico lotto , avremo : €. 116.000,00 + €. 3.250,00
=€.119.250,00 (centodiciannovemila250/00) :

VALORE DI MERCATO.

-Il Prezzo base d'asta di un unico
lotto e' coincidente , ovvero
arrotondando : €.119.000,00.

8 - "Ad indicare , in caso di pignoramento di
quota/ e di bene indiviso":

Il bene immobiliare inteso come civile abitazione ,
non puo' essere divisibile in natura , **ma potrebbe**
esser venduto in due lotti , ovvero il terreno
agricolo a parte dalla civile abitazione . Ma dato
l'esiguo valore del terreno (per la sua limitata
dimensione) e per le problematiche di sanatoria
presenti , per la servitu' di passo presente ,e'
auspicabile e consigliabile lasciarlo legato alla
civile abitazione , la quale perderebbe di valore,
appetibilita' ed interesse(dato il contesto di
aperta campagna nel caso non avesse piu' terreno di
resede esclusiva) .Infine , particolare di enorme
importanza , nel terreno e' collocato l'impianto di
G.P.L. a servizio dell'abitazione(per cui per
venderlo dovrebbe essere effettuato frazionamento
per creare una nuova piccola particella , da
scorporare ,dov'e' installato l'impianto) .

Comunque, dato che e' importante distinguere i
valori ai fini fiscali dei terreni e dei
fabbricati , onde evitare la tassazione
dell'intera base imponibile con l'aliquota piu'
elevata del 15%, i valori di mercato singoli:

1- VALORE DELLA CIVILE ABITAZIONE: €. 116.000/00;

2- VALORE TERRENO :€.3.250,00 .

9- "A indicare **il valore impositivo** della vendita":

Il regime fiscale della vendita riguarda esclusivamente una ditta individuale non societa' o associazioni , pertanto non e' da tenere presente l'aliquota IVA relativa .

10 - "a provvedere ove necessario , ai sensi dell'art.6 d.lgs.192/05 , come modificato dal d.lgs. 311/06 , ad acquisire , ove esistente, la relativa **documentazione energetica etc.**":

Nel nostro caso la documentazione energetica di legge non e' stata prodotta perche' l'ultima ristrutturazione risale all'anno 2004 (il d.lgs . e' del 2005) e non vi era l'obbligo di produrla e di adeguare l'immobile in base al risparmio energetico e di produrre l'attestato di qualificazione energetica .

11- "Ad effettuare un riepilogo in caso di piu' lotti" :

LOTTO 1 :

Unita' costituita da civile abitazione terra tetto di vecchia costruzione ristrutturato : piano terra con resede antistante la porta d'ingresso coperta con tettoia abusiva ; ingresso ,cucina , bagno e ripostiglio / lavanderia ; primo piano : occupato

da disimpegno , ampio ripostiglio , una camera da letto (la camera non ha l'altezza abitabile).

Piano soffitta o sottotetto : di limitata altezza (con tetto in falda da ml. 1,74 a ml. 0,0) la cui sagoma perimetrale e' corrispondente a quella del piano sottostante ed accessibile da botola interna

.Riferimenti catastali : Comune Fucecchio , Foglio 7 , particella 46 , Categoria A/5, Classe 3 , consistenza vani 3, rendita catastale Euro 113,10 .

VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA
CORRISPONDENTI : € . 116.000,00
(Centosedicimila/00) .

LOTTO 2

Appezamento di terreno distaccato dal fabbricato , di natura catastale " seminativo arborato" , della superficie catastale di metri quadrati 970 c.a.(novecentosettanta).

Inquadramento catastale : Comune di Fucecchio, foglio 7 , particella 427,Ha 0.09.70 , seminativo arborato , classe 4 , reddito Dominicale in Euro :2,00 - reddito Agrario in Euro 1,50 .

VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA
CORRISPONDENTI : € . 3.250,00
(Tremiladuecentocinquanta,00)

Specificando : E' possibile la vendita sia in un unico lotto(piu' qualificante per la civile abitazione) che in 2 lotti , essendo realta' catastali gia' divise e non da frazionare.

* * * * *
_ _ _ _ _

Ritenendo di aver coscientemente espletato l'incarico affidatogli e sempre a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento e delucidazione , si sottoscrive ,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Fabio Braccianti

Lastra a Signa, lì 27 Giugno 2010

N.3 BLOCCHI DI ALLEGATI :

- 1- Documentazione fotografica ;**
- 2 – documentazione tecnica;**
- 3 - atti e documenti**

=====
=====