

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di  
Firenze **Dott.ssa Laura D'Amelio**

### PREMESSA

In data 19 luglio 2017 la S.V.I. nominava il sottoscritto Arch. Angelo Butti, con studio in Figline e Incisa Valdarno (FI) via Fiorentina (Figline) n.84, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze con il numero 4203 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il numero 4094, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. promossa da

contro

Il sottoscritto dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento promissorio di rito veniva a conoscenza dei **quesiti**, che si riportano in sintesi:

*Provveda il consulente al necessario per la vendita dei beni pignorati fornendo i seguenti elementi: 1. Identificazione dei beni; 2. Estremi dell'atto di pignoramento; 3. Estremi dell'atto di provenienza; 4. Descrizione dei beni; 5. Stato di possesso; 6. Esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente, quote millesimali, spese di gestione e debiti condominiali; 7. Esistenza di formalità che saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente; 8. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica; 9. Stima del valore di mercato e del prezzo base d'asta dell'intero e delle eventuali quote, indicando se è possibile la divisibilità in caso di comproprietà ed indicando il regime impositivo della vendita; 10. Presenza certificazione energetica (APE); 11. Riepilogo; 12. Deposito cartaceo e telematico (attraverso PCT) della documentazione.*



\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, iniziate le operazioni peritali in data 20 luglio 2017 alle ore 9.00 ed esaminati gli atti di causa, ha proceduto ad effettuare il tutte le necessarie verifiche ed accessi presso i pubblici uffici, quindi i necessari sopralluoghi presso gli immobili. Il sottoscritto si onora di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie risposte ai quesiti sulla base della seguente articolazione:

|                                                                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</u>                                                             | <u>2</u>  |
| <u>2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO</u>                                                                             | <u>3</u>  |
| <u>3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA</u>                                                                             | <u>4</u>  |
| <u>4. DESCRIZIONE DEI BENI</u>                                                                                          | <u>4</u>  |
| <u>5. STATO DI POSSESSO</u>                                                                                             | <u>5</u>  |
| <u>6. FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, QUOTE MILLESIMALI, SPESE DI GESTIONE E DEBITI CONDOMINIALI</u> | <u>6</u>  |
| <u>7. FORMALITÀ CHE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</u>                                                           | <u>6</u>  |
| <u>8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI</u>                                                         | <u>7</u>  |
| <u>9. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA</u>                                                              | <u>9</u>  |
| <u>10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)</u>                                                                              | <u>10</u> |
| <u>11. RIEPILOGO</u>                                                                                                    | <u>11</u> |

\*\*\*\*\*

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

*-Ubicazione:* i beni sono situati nel Comune di Sesto Fiorentino.

*-Indirizzo:* Sesto Fiorentino, viale Primo Maggio (con accesso carrabile nello spazio intercorrente tra i civici 210 e 216), zona urbana semicentrale.



*Identificazione catastale:* Catasto Fabbricati Comune di Sesto Fiorentino Fg.33, , categoria C/6, classe 5, consistenza mq.13, rendita € 63,11.

## **2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

L'Avviso di Pignoramento Immobiliare riguarda la piena proprietà del garage, precisamente:

- Garage individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino al Fg.33, categoria C/6, classe 5, consistenza mq.13, rendita € 63,11.

La proprietà dei beni risulta correttamente intestata ai sig.ri:

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nei seguenti

•



La planimetria catastale del garage presente in atti alla data di redazione della presente relazione non risulta pienamente conforme allo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

-*Coerenze*: parti condominiali su più lati, s.s.a.

-*Data della costruzione*: l'edificio di cui fa parte il garage è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

### **3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA**

I sig.ri \_\_\_\_\_ sono entrati in possesso del garage sopra individuato per atto di compravendita del giorno 11 dicembre 2002

### **4. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

-*descrizione della zona*: l'edificio di cui fa parte il garage è un piccolo fabbricato ad un solo livello fuori terra, posto su resede condominiale tergale di un edificio pluripiano con accesso principale da via L.Manara.



L'edificio si trova in zona ben servita e vicina a tutti i principali servizi pubblici.

Come accennato il garage è accessibile da un passo carrabile protetto da sbarra motorizzata attestante sul viale Primo Maggio;

*-caratteristiche sommarie:* il garage costituisce porzione di fabbricato ad un solo livello fuori terra, dove trovano posto un totale di sette garage monovano. Il garage in questione è il primo, partendo da destra per chi guarda frontalmente gli accessi ai box stessi;

*-caratteristiche planimetriche del garage con accessori e pertinenze:* il garage è servito da un ampio resede comune antistante, protetto da sbarra azionabile elettricamente sull'accesso carrabile dalla pubblica via. Il garage è costituito da un unico vano con accesso tramite infisso metallico basculante ad azionamento manuale. Nel garage sono presenti un punto luce ed un lavandino con rubinetto, ma gli impianti non risultano allacciati e, quindi, non è stato possibile verificarne il funzionamento. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è buono, mentre quello del garage è mediocre.

Le superfici nette calpestabili del vano risultano, salvo errori ed omissioni, le seguenti (cfr. Allegato 1 – Elaborati Grafici):

| PIANO   | N. VANO | DESCRIZIONE | SUPERFICIE NETTA (MQ) | ALTEZZA (M) |
|---------|---------|-------------|-----------------------|-------------|
| TERRENO | 1       | GARAGE      | 13,50                 | 2,00        |

La superficie netta calpestabile totale del garage è pari a mq.13,50, mentre la superficie lorda commerciale coperta è pari a mq.17,34.

## 5. STATO DI POSSESSO

Come da Verbale di Sopralluogo del 28 febbraio 2018 (cfr. Allegati), i beni pignorati risultano liberi.



## **6. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, QUOTE MILLESIMALI, SPESE DI GESTIONE E DEBITI CONDOMINIALI**

Dalla documentazione ipocatastale in atti non risultano formalità pregiudizievoli che resteranno a carico dell'acquirente, mentre dalle informazioni raccolte presso l'amministrazione del condominio di cui fa parte il garage risulta che:

- le quote millesimali di pertinenza del box sono pari a 2,33 millesimi;
- i debiti condominiali pregressi risultano pari a € 487,95 (Euro Quattrocentottantasette/95) alla data del 16 aprile 2018;
- non risultano spese deliberate fino alla data 16 aprile 2018, se non le opere attualmente in corso d'opera o terminate da poco tempo (come la contabilizzazione del calore ai sensi del D.lgs 102/2014 e lavori all'impianto ascensore) che, comunque, non riguardano la proprietà del garage oggetto della presente;
- spese di gestione medie annuali € 50 (Euro Cinquanta).

## **7. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE E NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, aggiornata al

risultano i seguenti gravami presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Firenze territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, che non saranno opponibili all'acquirente:





Sotto il profilo della conformità catastale risultano alcune difformità, quali l'esatta dimensione del vano e l'altezza interna.

## 9. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA

Valore finale di mercato dei beni: In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dei beni in esame si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Si ritiene opportuno procedere alla stima attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste tradizionalmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. Nella valutazione sono stati considerati beni simili sottoposti ad espropriazione forzata nella zona, nonché i valori al metro quadrato lordo delle compravendite riportate negli atti pubblici e raccolti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate inerenti la zona del Comune di Sesto Fiorentino per il secondo semestre 2017, il borsino immobiliare delle quotazioni degli annunci immobiliari per beni simili del circuito "Immobiliare" aggiornato a Marzo 2017, nonché alcune agenzie immobiliari operanti nella zona ed associate FIAIP, in particolare l'agenzia Proposte Casa – D.ssa M.L. Fiorelli con sede a Figline Valdarno che ha fornito ampio e dettagliato supporto informativo.

Procedimento di stima:

$$V_{mb} = p_o \times S_b$$

$V_{mb}$  = Valore di mercato del bene oggetto di stima;



$p_o$  = Prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

$S_b$  = Superficie convenzionale del bene (superficie lorda commerciale).

Pertanto, tutto ciò premesso, il più probabile prezzo ordinario di mercato corrente ( $p_o$ ), ottenuto per confronto con beni simili (negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici) ed aggiornati al mese di **Aprile 2018**, considerando il momento di particolare contingenza economica nel quale è svolta la stima e lo stato di conservazione del bene, è riportato nella tabella seguente:

|                                           | TIPOLOGIA | PREZZO UNITARIO ORDINARIO $p_o$ | SUPERFICIE COMMERCIALE $S_b$ | VALORE (ARROTONDATO) |
|-------------------------------------------|-----------|---------------------------------|------------------------------|----------------------|
| PIENA PROPRIETA'                          | GARAGE    | € 1614,76                       | mq. 17,34                    | € 28.000,00          |
|                                           |           |                                 |                              |                      |
| VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) $V_{m_b}$ |           |                                 |                              | <b>€ 28.000,00</b>   |

Il valore dei beni, quindi, risulta, aggiornato a Aprile 2018, pari a € 137.000,00 (Euro Centotrentasettemila/00) per l'immobile libero. Considerando, però, la particolari modalità di acquisto, i tempi ristretti per il pagamento e le rigide modalità di trasferimento previste in caso di vendita all'asta, le spese condominiali dovute che rimarranno a carico dell'acquirente, l'assenza di garanzia sul bene venduto ex art.2922 c.c., le spese necessarie per la rimozione degli arredi, *ferma restando la possibilità di porre in vendita il bene al valore di mercato indicato sopra*, si propone un più conveniente **PREZZO BASE DI ASTA pari ad € 25.000,00 (Euro Venticinquemila/00).**



### Valore delle quote e divisibilità

Per le caratteristiche già descritte, il bene non risulta convenientemente divisibile, né altrimenti appetibile sul mercato. In particolare non appare opportuno costituire lotti.

### Regime impositivo della vendita

trattandosi di garage, poiché la vendita è effettuata da privati e, comunque, oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori, vi possono essere i seguenti casi:

**a)** in caso di acquirente che lo destina a pertinenza di un appartamento in possesso delle caratteristiche per le c.d. "agevolazioni prima casa":

|                            |                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <u>Imposta di Registro</u> | <b>2%</b> del valore di aggiudicazione<br>(con un minimo di € 1000,00) |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| <u>Imposta Ipotecaria fissa</u> | <b>€ 50,00</b> |
|---------------------------------|----------------|

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| <u>Imposta Catastale fissa</u> | <b>€ 50,00</b> |
|--------------------------------|----------------|

**b)** in caso di acquirente che lo destina a pertinenza di un appartamento **non** in possesso delle caratteristiche per le c.d. "agevolazioni prima casa" oppure in altri casi (ad esempio l'acquisto senza che il garage venga a costituire pertinenza di abitazione):

|                            |                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <u>Imposta di Registro</u> | <b>9%</b> del valore di aggiudicazione<br>(con un minimo di € 1000,00) |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| <u>Imposta Ipotecaria fissa</u> | <b>€ 50,00</b> |
|---------------------------------|----------------|

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| <u>Imposta Catastale fissa</u> | <b>€ 50,00</b> |
|--------------------------------|----------------|

### **10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

Trattandosi di garage, peraltro privo di qualsiasi tipo di impianto di climatizzazione, non è prevista né richiesta l'emissione dell'APE.



## 11. RIEPILOGO

Piena proprietà di garage terratetto su di un solo livello (piano terreno) facente parte di un edificio monopiano ospitante box auto all'interno di un'area comune, sito in Sesto Fiorentino, viale Primo Maggio tra i civici n.210 e 216, individuato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune Fg.33, . Il garage è formato da un unico vano di mq.13,50 calpestabili, per una superficie commerciale di mq.17,34.

Il bene è libero ed in mediocre stato di manutenzione.

Prezzo di mercato: € 28.000,00 (Euro Ventottomila/00)

Prezzo base d'asta: € 25.000,00 (Euro Venticinquemila/00)

**CONCLUSIONI:** la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio viene depositata tramite servizio telematico PCT in formato digitale con allegati, oltre al deposito in forma cartacea di una copia della relazione con allegati e di una copia epurata dei dati sensibili. Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte, il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

*Firenze, li 16 aprile 2018.*

Il C.T.U. Arch. Angelo Butti

