

TRIBUNALE DI FIRENZE

All'Ill.mo G. E. Dott.ssa Laura D'Amelio

Comune di Reggello (FI), Loc. "Tosi", via IV Novembre

Proc. n. 52/2016 R.G.

Il sottoscritto Dott. Ing. Erino Becherini, nato a Firenze il 01/01/1969 con studio in Firenze, via Domenico Comparetti n.1/7, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, il giorno 24 aprile 2017 riceveva incarico dalla Dott.ssa Laura D'Amelio che gli poneva i seguenti quesiti:

"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 al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra

Esecuzione n.r.g. 52/2016



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 pignorate, 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 riguardi 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, 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 trova, 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 - 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. **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:

- domande 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), 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 precedente, 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**

Esecuzione n.r.g. 52/2016



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. 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 di bene, 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 etc.

11. 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.

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

-il valore come al punto 9. 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;

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

LOTTO N.1

QUESITO N. 1 (IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO)

Il bene risulta composto da un piano terra, destinato ad uso bar-pizzeria (attualmente non in attività) e da un piano interrato ad uso magazzino collegati mediante scala interna. Al piano interrato si accede sia da porte esterne dalla via IV Novembre che mediante porta posteriore dalla zona tergale dell'immobile. La superficie è di 121 m². Esso risulta composto al piano terra da un'ampia sala con forno per la preparazione delle pizze, al piano terra magazzino, ripostiglio

Esecuzione n.r.g. 52/2016



e piccolo bagno con disimpegno. Il bene è rappresentato al **catasto fabbricati**

del Comune di Reggello nel foglio di mappa 7, dalle particelle 48 e 93,

subalterno 200, categoria C/2, classe 3, consistenza 121 m² e rendita € 2541,48.

L'unità immobiliare corrisponde, seppur con alcune difformità, a quella

indicata nei beni soggetti a pignoramento e nelle planimetrie depositate presso

l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze. L'immobile, è intestato a

QUESITO N. 2 (ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO)

TRASCRIZIONE del 11/02/2016 - Registro Particolare 3332 Registro

Generale 4917. Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI

FIRENZE Repertorio 328 del 12/01/2016.

QUESITO N. 3 (PROVENIENZA)

L'immobile è pervenuto per

complessivi $\frac{1}{2}$ nel seguente modo:

- per la quota di $\frac{1}{4}$ in quanto in regime di comunione dei beni all'atto di

acquisto del coniuge atto del Notaio Pampaloni di Firenze

n.9504 del 14 gennaio 1971 registrato 01 febbraio 1971 trascritto 23 gennaio

1971 al n.1834 e successivamente sempre in regime di comunione dei beni

- per la quota di un ulteriore $\frac{1}{4}$ in quanto in regime di comunione dei beni,

per cessione di quota di $\frac{1}{2}$ da

mediante atto Notaio Giovanni Basetti Sani in data 27 maggio 1980 rep.16893,

trascritto a Firenze il 30 maggio 1980 al reg.partic. n.9341.



QUESITO N. 4 (DESCRIZIONE DEL BENE)

Il bene oggetto del pignoramento è porzione di fabbricato più grande composto due piani fuori terra dal lato strada e tre piani fuori terra lato tergoale posto in Comune di Reggello (Firenze), via IV Novembre 21. Alla proprietà si accede dal numero civico 21 da piazzetta comunale posta al lato della via IV Novembre, da ampio ingresso sulla via IV Novembre e mediante un ingresso posto nella zona tergoale dell'edificio e che porta al magazzino seminterrato. I due piani sono collegati mediante scala interna.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è in cotto ad eccezione del bagno, dotato di lavandino nel disimpegno che è in ceramica nella zona wc.

Le finestre e portefinestre hanno infissi in legno, le finestre sono dotate di persiane. I due sporti sono dotati di saracinesche in metallo. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, anche se attualmente non funzionante ed il riscaldamento avveniva mediante termoconvettori "fan coil".

L'appartamento ha una superficie di circa 121 m² sui due piani.

Lo stato di conservazione normale, il bene è non utilizzato da diversi anni, non si evidenziano particolari danni all'immobile.

QUESITO N. 5 (STATO DI POSSESSO)

Attualmente l'immobile non è utilizzato e comunque nelle disponibilità dell'esecutata e del coniuge.

QUESITO N.6 (ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE)

L'intero edificio risulta in uso dall'esecutata e dal coniuge comproprietario.



QUESITO N.7 (ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA)

Dal punto di vista ipotecario risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 16/05/2001 - Registro Particolare 3484 Registro Generale 16637 Repertorio 74968 del 04/05/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2066 del 26/03/2010 (PROROGA DELLA DURATA DEL MUTUO)

2. ISCRIZIONE del 18/05/2005 - Registro Particolare 4442 Registro Generale 20484 Repertorio 52392/8022 del 13/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO Presenza graffati

3. ISCRIZIONE del 30/12/2008 - Registro Particolare 10444 Registro Generale 56919 Repertorio 7174/41 del 04/12/2008

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

4. TRASCRIZIONE del 11/02/2016 - Registro Particolare 3332 Registro Generale 4917 Repertorio 328 del 12/01/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO N.8 (EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI)

L'intero edificio risulta in uso dall'esecutata e dal coniuge comproprietario.

QUESITO N.9 (REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA)

Dalle visure eseguite presso gli archivi del Comune di Reggello (FI) sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

Esecuzione n.r.g. 52/2016



- Concessione Edilizia n. 78/1980 del 18/04/1980.

- Variante alla Edilizia n. 78/1980 rilasciata 19/07/1980 n. 215/1981 del 27/10/1981 rilasciata il 19/12/1981.

Allo stato attuale l'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie presentate seppur con alcune differenze per quanto riguarda la presenza di un disimpegno del bagno, la chiusura del collegamento con la centrale termica ed una finestra (originariamente del bagno) ubicata in posizione differente rispetto alle pratiche presentate. Su istanza del sottoscritto C.T.U. l'Ufficio urbanistica del Comune di Reggello nella persona _____ ha risposto testualmente come segue (vedi all. "P"):

" Trattando di un unico fabbricato è possibile presentare un'unica sanatoria edilizia. Ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 la sanzione pecuniaria (alternativa alla sanzione di tipo ripristinatorio) è pari a 1.000 euro. La spesa complessiva terrà poi conto dei diritti di segreteria (75.00 + 75,00 euro) e dell'imposta di bollo (due marche da 16.00 euro)".

Per chiarezza il quesito al Comune riguardava entrambi gli immobili dell'edificio, anche quello del piano superiore, oggetto anch'esso del presente incarico ed identificato con LOTTO N.2, che verrà trattato successivamente.

QUESITO N.10 (STIMA DEL BENE)

La stima viene determinata analizzando le caratteristiche, la consistenza e lo stato di conservazione dell'immobile, l'ubicazione, la zona e la presenza o meno di infrastrutture, i valori applicati al Comune di Reggello dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze. Concorrono inoltre alla valutazione i prezzi praticati in libere trattative di compravendita a degli immobili analoghi al nostro ed ubicati in zone similari.

Esecuzione n.r.g. 52/2016



Computo della consistenza: le superfici di calcolo o convenzionali delle varie parti che costituiscono l'intera Unità Immobiliare sono computate in base alla destinazione d'uso delle stesse (Bar/Pizzeria), in misura percentuale rispetto al valore attribuito all'immobile al quale sono funzionali. Più precisamente:

Immobile ad uso Bar/Pizzeria $125,00 \text{ m}^2 \times 1,00 = 125,00 \text{ m}^2$

Totale superficie "convenzionale" $125,00 \text{ m}^2$

Il valore di mercato dell'immobile sarà dato dal prodotto della superficie totale "convenzionale" per il prezzo a metro quadro, cioè

Valore di mercato dell'intero bene = $125,00 \text{ m}^2 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 100.000$

= € 100.000,00 (centomila/00)

QUESITO N.11 (PREZZO BASE D'ASTA)

- Prezzo base d'asta:

Si determinerà il prezzo base dell'asta partendo dalla valutazione del bene precedentemente determinata in € 100.000,00 applicando una detrazione pari al 10% dovuta alla modalità della vendita all'asta che non agevolano sicuramente l'acquirente ed al fatto che esistono alcune difformità.

Valore del bene = € 100.000,00

Riduzione del 10% = € 10.000,00

Valore base d'asta intero bene = $(\text{€ } 100.000,00 - \text{€ } 10.000,00) =$

= € 90.000,00 (novantamila/00).

Come detto in risposta al **quesito n.9** si renderebbero necessarie ulteriori spese necessarie a sanare alcune difformità nella misura di € 1.000,00 + € 150,00 per diritti di segreteria + € 32,00 (due marche da € 16,00). A tale spesa vanno aggiunte le spese tecniche per la presentazione dei necessari rilievi, preparazione e presentazione dei necessari elaborati progettuali, spesa stimata

Esecuzione n.r.g. 52/2016



in € 1.600,00 oltre cap ed iva = € 2.030,00. Totale da detrarre al valore

complessivo: € 1.000,00 + € 150,00 + € 32,00 + € 2.030,00 = € **3.212,00**.

Valore base d'asta quota di 1/2 = [(€ 90.000,00 - 3.212,00)] = € 86.788/2 =

€ 43.394,00 arrotondato ad € 43.400,00 (quarantaduemilaquattrocento/00).

QUESITO N.12 (APPETIBILITA' DEL BENE, SE DIVISIBILE)

Il bene risulta pignorato per la quota di 1/2 e per propria natura non è divisibile.

Un acquirente che dovesse essere interessato all'acquisto si troverebbe in

comunione per 1/2 nella proprietà di un bene immobile destinato ad attività

commerciale ubicato in una zona con caratteristiche e richiamo di potenziale

clientela piuttosto aleatorie, ciò lo rende decisamente non molto appetibile.

QUESITO N.9 BIS (REGIME IMPOSITIVO)

L'immobile è sottoposto alla tassa di registro oppure ad imposta IVA

secondo le normative e le modalità vigenti al momento del trasferimento del

bene.

LOTTO N.2

QUESITO N. 1 (IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO)

L'accesso all'immobile avviene dal civico n.17 della via IV Novembre

mediante una scala porta dal piano terra al piano primo. Il bene, ad uso civile

abitazione, è composto da ampia cucina, disimpegno, due camere e bagno. La

superficie è di 94 m². Il bene è rappresentato al catasto fabbricati del Comune

di Reggello nel foglio di mappa 7, dalle particelle 48 e 93, subalterno 201,

categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani e rendita € 267,27. L'unità

immobiliare corrisponde, seppur con alcune difformità, a quella indicata nei

beni soggetti a pignoramento e nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia

del Territorio della Provincia di Firenze. L'immobile, è intestato a

Esecuzione n.r.g. 52/2016



QUESITO N. 2 (ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO)

TRASCRIZIONE del 11/02/2016 - Registro Particolare 3332 Registro Generale 4917. Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 328 del 12/01/2016.

QUESITO N. 3 (PROVENIENZA)

L'immobile è pervenuto per complessivi $\frac{1}{2}$ nel seguente modo:
- per la quota di $\frac{1}{4}$ in quanto in regime di comunione dei beni all'atto di acquisto del coniuge atto del Notaio Pampaloni di Firenze n.9504 del 14 gennaio 1971 registrato 01 febbraio 1971 trascritto 23 gennaio 1971 al n.1834 e successivamente sempre in regime di comunione dei beni
- per la quota di un ulteriore $\frac{1}{4}$ in quanto in regime di comunione dei beni, per cessione di quota di $\frac{1}{2}$ mediante atto Notaio Giovanni Basetti Sani in data 27 maggio 1980 rep.16893, trascritto a Firenze il 30 maggio 1980 al reg.partic. n.9341.

QUESITO N. 4 (DESCRIZIONE DEL BENE)

Il bene oggetto del pignoramento è porzione di fabbricato più grande composto due piani fuori terra dal lato strada e tre piani fuori terra lato tergoale posto in Comune di Reggello (Firenze), via IV Novembre. Alla proprietà si accede dal numero civico 17 da piazzetta comunale posta al lato della via IV Novembre, mediante una scala ad uso esclusivo è possibile salire al piano primo, ove si sviluppa l'appartamento.

Il portoncino d'ingresso è in legno color legno, non blindato.

Esecuzione n.r.g. 52/2016



La pavimentazione dell'unità immobiliare è in cotto ad eccezione delle camere che hanno pavimento in parquet e del bagno (dotato di lavandino, vasca, wc e bidet) che è in ceramica rivestito in ceramica.

Le finestre hanno infissi in legno, alcune con doppi vetri, sono dotate di persiane in legno. Le porte interne in legno color legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di termosifoni in alluminio e dispone attualmente di stufa a pellets.

L'appartamento ha una superficie di circa 94 m².

QUESITO N. 5 (STATO DI POSSESSO)

Attualmente l'immobile non è utilizzato e comunque nelle disponibilità dell'esecutata e del coniuge. Nessuno dei due è residente al civico n.17.

L'esecutata risulta residente al civico n.15 della via IV Novembre.

QUESITO N.6 (ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE)

L'intero edificio risulta in uso dall'esecutata e dal coniuge comproprietario.

QUESITO N.7 (ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA)

Dal punto di vista ipotecario risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 16/05/2001 - Registro Particolare 3484 Registro Generale 16637 Repertorio 74968 del 04/05/2001



finestre della cucina che nei progetti presentati era stata indicata come porta-finestra ma attualmente è finestra. Internamente vi sono altre piccole differenze nella distribuzione degli spazi interni. Su istanza del sottoscritto C.T.U. l'Ufficio urbanistica del Comune di Reggello nella persona del Geom. Piantini Alessandro ha risposto testualmente come segue (vedi all. "P"):

“Trattandosi di un unico fabbricato è possibile presentare un'unica sanatoria edilizia. Ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 la sanzione pecuniaria (alternativa alla sanzione di tipo ripristinatorio) è pari a 1.000 euro. La spesa complessiva terrà poi conto dei diritti di segreteria (75.00 + 75,00 euro) e dell'imposta di bollo (due marche da 16.00 euro)”.

Per chiarezza, il quesito al Comune riguardava entrambi gli immobili dell'edificio, anche quello del piano inferiore, identificato con LOTTO N.1 e già discusso in precedenza.

QUESITO N.10 (STIMA DEL BENE)

La stima viene determinata analizzando le caratteristiche, la consistenza e lo stato di conservazione dell'immobile, l'ubicazione, la zona e la presenza o meno di infrastrutture, i valori applicati al Comune di Reggello dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze. Concorrono inoltre alla valutazione i prezzi praticati in libere trattative di compravendita a degli immobili analoghi al nostro ed ubicati in zone similari.

Computo della consistenza: le superfici di calcolo o convenzionali delle varie parti che costituiscono l'intera Unità Immobiliare sono computate in base alla destinazione d'uso delle stesse (Civile Abitazione), in misura percentuale



rispetto al valore attribuito all'immobile al quale sono funzionali. Più precisamente:

Immobile ad uso Abitazione $94,00 \text{ m}^2 \times 1,00 = 94,00 \text{ m}^2$

Totale superficie "convenzionale" $94,00 \text{ m}^2$

Il valore di mercato dell'immobile sarà dato dal prodotto della superficie totale "convenzionale" per il prezzo a metro quadro, cioè

Valore di mercato dell'intero bene = $94,00 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{mq } 900,00 = \text{€ } 84.600 = \text{€ } 84.600,00$ (ottantaquattromilaseicento/00)

QUESITO N.11 (PREZZO BASE D'ASTA)

- Prezzo base d'asta:

Si determinerà il prezzo base dell'asta partendo dalla valutazione del bene precedentemente determinata in € 84.600,00 applicando una detrazione pari al 10% dovuta alla modalità della vendita all'asta che non agevolano sicuramente l'acquirente ed al fatto che esistono alcune difformità.

Valore del bene = € 84.600,00

Riduzione del 10% = € 8.460,00

Valore base d'asta intero bene = (€ 84.600,00 - € 8.460,00) =

= € 76.140,00 (settantaseimilacentoquaranta/00).

Come detto in risposta al **quesito n.9** si renderebbero necessarie ulteriori spese necessarie a sanare alcune difformità nella misura di € 1.000,00 + € 150,00 per diritti di segreteria + € 32,00 (due marche da € 16,00). A tale spesa vanno aggiunte le spese tecniche per la presentazione dei necessari rilievi, preparazione e presentazione dei necessari elaborati progettuali, spesa stimata in € 1.600,00 oltre cap ed iva = € 2.030,00. Totale da detrarre al valore complessivo: € 1.000,00 + € 150,00 + € 32,00 + € 2.030,00 = **€ 3.212,00.**

Esecuzione n.r.g. 52/2016



Valore base d'asta quota di $\frac{1}{2}$ = [(€ 76.140,00 – 3.212,00)] = € 72.928/2 =

€ 36.464,00 arrotondato ad € 36.500,00 (trentaseimilacinquecento/00).

QUESITO N.12 (APPETIBILITA' DEL BENE, SE DIVISIBILE)

Il bene risulta pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ e per propria natura non è divisibile.

Un acquirente che dovesse essere interessato all'acquisto si troverebbe in comunione per $\frac{1}{2}$ nella proprietà di un bene immobile ubicato in una zona con caratteristiche piuttosto aleatorie, ciò lo rende decisamente non molto appetibile.

QUESITO N.9 BIS (REGIME IMPOSITIVO)

L'immobile è sottoposto alla tassa di registro oppure ad imposta IVA secondo le normative e le modalità vigenti al momento del trasferimento del bene.

LOTTO N.3

QUESITO N. 1 (IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO)

L'accesso all'immobile avviene mediante un vicolo che parte da una scalinata con ingresso dalla via IV Novembre. Il bene, ad uso civile abitazione, è composto da due piani fuori terra. Mediante un piccolo cortile si accede all'ingresso dell'immobile che risulta composto al piano terra da cucina-pranzo e piccolo cucinotto, al piano superiore si accede mediante scala in legno, tale piano è composto da camera, piccolo disimpegno e bagno. La superficie dell'appartamento è di circa 30 m², il cortile ha la superficie di circa 27 m². Il bene è rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Reggello nel foglio di mappa 7, dalle particelle 96 e 478, subalterno 3, categoria A/5, classe 3, consistenza 3 vani e rendita € 133,25. L'unità immobiliare corrisponde a quella

Esecuzione n.r.g. 52/2016



indicata nei beni soggetti a pignoramento e nelle planimetrie depositate presso l'Agenda del Territorio della Provincia di Firenze. L'immobile, è intestato a

QUESITO N. 2 (ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO)

TRASCRIZIONE del 11/02/2016 - Registro Particolare 3332 Registro Generale 4917. Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 328 del 12/01/2016.

QUESITO N. 3 (PROVENIENZA)

L'immobile è pervenuto per complessivi ½ in quanto coniugata in regime di comunione dei beni con il Sig. nel seguente modo:

compravendita da per atto Notaio Pier Antonio Donnini in data 5 febbraio 1999 rep.76682, trascritto a Firenze il 20 febbraio 1999 al n.3310.

QUESITO N. 4 (DESCRIZIONE DEL BENE)

Il bene oggetto del pignoramento è porzione di fabbricato più grande e si sviluppa per due piani fuori terra, posto in Comune di Reggello (Firenze), via IV Novembre c.n.24. Alla proprietà si accede mediante un vicolo molto stretto, esclusivamente pedonale, che parte da una scalinata con ingresso dalla via IV Novembre. L'immobile risulta non utilizzato ed in un cattivo stato di conservazione.

Il portoncino d'ingresso è in legno color legno, non blindato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è in monocottura/ceramica ad entrambi i piani con rivestimento in ceramica sia nel cucinotto che nel bagno (dotato di lavandino, wc e bidet e doccia a pavimento).

Esecuzione n.r.g. 52/2016



Le finestre, in cattivo stato di conservazione, hanno infissi in legno con vetri senza doppi vetri ad eccezione della finestra del disimpegno del bagno che è in metallo. Le finestre in legno sono dotate di ante con persiana di colore marrone.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, e non vi è impianto di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria avviene mediante boiler posto nel bagno al piano primo.

L'appartamento ha una superficie di circa 30 m², il cortile ha la superficie di circa 27 m².

QUESITO N. 5 (STATO DI POSSESSO)

Attualmente l'immobile non è utilizzato e comunque nelle disponibilità

Nessuno dei due è

residente al civico n.24. L'esecutata risulta residente al civico n.15 della via IV Novembre.

QUESITO N.6 (ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE)

L'intero edificio risulta in uso :

QUESITO N.7 (ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA)

Dal punto di vista ipotecario risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:



Allo stato attuale l'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie presentate ed alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze.

QUESITO N.10 (STIMA DEL BENE)

La stima viene determinata analizzando le caratteristiche, la consistenza e lo stato di conservazione dell'immobile, l'ubicazione, la zona e la presenza o meno di infrastrutture, i valori applicati al Comune di Reggello dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze. Concorrono inoltre alla valutazione i prezzi praticati in libere trattative di compravendita a degli immobili analoghi al nostro ed ubicati in zone similari.

Computo della consistenza: le superfici di calcolo o convenzionali delle varie parti che costituiscono l'intera Unità Immobiliare sono computate in base alla destinazione d'uso delle stesse (Civile Abitazione), in misura percentuale rispetto al valore attribuito all'immobile al quale sono funzionali. Più precisamente:

Immobile ad uso Abitazione $30,00 \text{ m}^2 \times 1,00 = 30,00 \text{ m}^2$

Cortile $27,00 \text{ m}^2 \times 0,10 = 2,70 \text{ m}^2$

Totale superficie "convenzionale" $32,70 \text{ m}^2$

Il valore di mercato dell'immobile sarà dato dal prodotto della superficie totale "convenzionale" per il prezzo a metro quadro, cioè

Valore di mercato dell'intero bene = $32,70 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{mq} 1000,00 =$

= € 32.700,00 (trentaduemilasettecento/00)



QUESITO N.11 (PREZZO BASE D'ASTA)

- Prezzo base d'asta:

Si determinerà il prezzo base dell'asta partendo dalla valutazione del bene precedentemente determinata in € 32.700,00 applicando una detrazione pari al 10% dovuta alla modalità della vendita all'asta che non agevolano sicuramente l'acquirente ed al fatto che esistono alcune difformità.

Valore del bene = € 32.700,00

Riduzione del 10% = € 3.270,00

Valore base d'asta intero bene = (€ 32.700,00 - € 3.270,00) =
= € 29.430,00 (ventinovemilaquattrocentotrenta/00).

Valore base d'asta quota di ½ = € 29.430/2 = € 14.715,00 arrotondato

ad € 14.700,00 (quattordicimilasettecento/00).

QUESITO N.12 (APPETIBILITA' DEL BENE, SE DIVISIBILE)

Il bene risulta pignorato per la quota di ½ e per propria natura non è divisibile.

Un acquirente che dovesse essere interessato all'acquisto si troverebbe in comunione per ½ nella proprietà di un bene immobile ubicato in una zona con caratteristiche piuttosto aleatorie, ciò lo rende decisamente non molto appetibile.

QUESITO N.9 BIS (REGIME IMPOSITIVO)

L'immobile è sottoposto alla tassa di registro oppure ad imposta IVA secondo le normative e le modalità vigenti al momento del trasferimento del bene.

Certo di aver operato per far conoscere a chi di dovere la verità, si segna con osservanza.



Firenze, 4 marzo 2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Erino Becherini

Allegati:

A₁) Documentazione Fotografica foglio 7, P.lle 48-93, Sub.200;

A₂) Documentazione Fotografica foglio 7, P.lle 48-93, Sub.201;

A₃) Documentazione Fotografica foglio 7, P.lle 96-478, Sub.3;

B) Planimetria catastale foglio 7, P.lle 48-93, Sub.200;

C) Planimetria catastale foglio 7, P.lle 48-93, Sub.201;

D) Visura Catastale Storica foglio 7, P.lle 48-93, Sub.200;

E) Visura Catastale Storica foglio 7, P.lle 48-93, Sub.201;

F) Certificato di residenza;

G₁) Visure Ipotecarie immobile foglio 7, P.lle 48-93, Sub.200;

G₂) Visure Ipotecarie immobile foglio 7, P.lle 48-93, Sub.201;

G₃) Visure Ipotecarie immobile foglio 7, P.lle 96-478, Sub.3;

H) Estratto di mappa, scala 1:2000;

I) Copia Atto cessione quota;

L) Planimetria Catastale foglio 7, P.lle 96-478, Sub.3;

M) Visura Catastale Storica foglio 7, P.lle 96-478, Sub.3;

N) Copia Atto di Acquisto lotto n.3;

O) Comunicazione Anagrafe residenza civici 17 e 24;

P) Risposta Ufficio Urbanistica;

Esecuzione n.r.g. 52/2016

