

Tribunale di Firenze
Sezione III – Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecutore Dott.ssa Lucia Schiaretti

Oggetto:
Proc. n° 234/14 R.G.

promosso da:
Barclays Bank PLC

contro:
###

ooo

RELAZIONE

premessa		pag. 2
quesito n°1	Identificazione dei beni oggetto di pignoramento	2
	1.1 Identificazione	2
	1.2 Confinanti	2
	1.3 Identificazione catastale	2
	1.4 Corrispondenza dei dati catastali all'atto di pignoramento	2
	1.5 Regolarità catastale e planimetrie	3
quesito n°2	Estremi dell'atto di pignoramento e diritto di proprietà	3
quesito n°3	Estremi dell'atto di provenienza	3
quesito n°4	Descrizione del bene	3
quesito n°5	Stato di possesso	4
quesito n°6	Esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente	4
quesito n°7	Esistenza di formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente	5
quesito n°8	Regolarità edilizia ed urbanistica	5
quesito n°9	Valore del bene Stima degli immobili (valore di mercato)	5
	9.1 Valutazione a Prezzi di Mercato	6
	9.2 Indicazione del Prezzo a Base d'Asta	6
quesito n°9 bis	Regime impositivo della vendita	7
<i>elenco allegati al deposito telematico</i>		7



PREMESSA

La sottoscritta architetto Sandra Pratesi, nata a Firenze il 18 marzo 1961, residente a Firenze v.le Calatafimi 58, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze con il n°4401 e all'Albo di questo Tribunale con il n°9494, nominata C.T.U. dal Giudice Esecutore con comunicazione in data 09/03/2015, incarico accettato il 12/03/2015, in riferimento ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione, dichiara quanto segue:

Il sopralluogo dell'immobile oggetto del pignoramento è stato da me eseguito in data 20/04/2015 alla presenza della Sig.ra ### ##.

ooo

QUESITO n°1 - Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

1.1 - Identificazione

Trattasi di civile abitazione nel Comune di Reggello, località Tosi (Fi), posta in via Biagio Milanese n°30 e composta da un terratetto monoaffaccio con ingresso esclusivo al piano terra oltre a primo e secondo piano.

1.2 – Confini

##, via B. Milanese, s.s.a.

1.3 - Identificazione catastale

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze-Territorio

Catasto **Fabbricati** del Comune di Reggello (Fi) foglio **7**

via B. Milanese n°36 piano-T/1/2

part.**318** categoria **A/4** classe **3** consistenza **3,5** vani rendita € **280,18**

intestato a :

nata in ### ## il ##/##/##

c.f. ##, proprietà per 1/1.

1.4 - Corrispondenza dei dati catastali all'atto di pignoramento

L'immobile risulta univocamente individuato nei dati catastali, foglio e particella, presenti nell'atto di pignoramento, si segnalano inoltre le seguenti inesattezze: nella documentazione catastale l'indirizzo dell'unità immobiliare è Via Biagio Milanese n°36, dalla consultazione della numerazione civica del Comune di Reggello, l'immobile risulta attualmente identificato con il **n°30**.

Nell'atto di pignoramento, l'indirizzo è erroneamente riportato come via 'Milanese' anziché via '**Milanesi**'.



1.5 - Regolarità catastale e planimetrie

l'unità immobiliare urbana, nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Firenze, Comune di Reggello, 'variazione del 01/10/2017 n°24579.1/2007–protocollo n°FI0332322 'esatta rappresentazione grafica', **corrisponde** sostanzialmente allo stato di fatto salvo alcune lievi differenze ininfluenti per la determinazione della rendita catastale.

L'intestataria catastale, ### ## ## corrisponde al soggetto esecutato.

QUESITO n°2 – Estremi dell'atto di pignoramento e diritto di proprietà

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Firenze territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare è stata reperita la seguente nota di trascrizione relativa all'atto di pignoramento:

- trascrizione contro, R.G.10744 R.P.8214 del 08/04/2014, Verbale di pignoramento immobili, Atto Giudiziario del 18/03/2014, Ufficiali Giudiziari Firenze rep.4265/2014.

a favore: Mercurio Mortgage Finance S.r.L Milano c.f. 036226220965 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro:### ## ## nata il ##/##/## in ###

c.f. ###

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'immobile sito nel Comune di Reggello Via B. Milanese n°30 Catasto Fabbricati, Fg.7, part.318, A4 abitazione di tipo popolare, consistenza 3,5 vani.

QUESITO n°3 - Estremi dell'atto di provenienza

Esaminati gli atti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Firenze i beni in oggetto sono pervenuti a ### ## ## con "Atto di compravendita" trascritto il 04/08/2009 R.P.22652 R.G.35057 redatto dal notaio Steidl Francesco rep.56637/14999 del 28/07/2009, riprodotto in allegato.

QUESITO n° 4 – Descrizione del bene

Il bene di cui si tratta è ubicato nel Comune di Reggello in località Tosi, frazione di alta collina a circa 500 metri s.l.m. in via B. Milanese n°30. E' situato nel centro storico nelle immediate vicinanze dei servizi essenziali, fra i quali la fermata delle autolinee di trasporto pubblico che collegano Tosi con la stazione di S.M.N a Firenze in circa 1 ora, e dista approssimativamente 16 Km. dalla sede del Comune di Reggello.

Si tratta di una civile abitazione con caratteristiche tipiche degli abitati di alta collina, inserita nel tessuto storico al margine nord-ovest del paese è raggiungibile attraverso una strada pedonale lastricata in pietra.

L'ingresso all'appartamento monoaffaccio avviene attraverso un piccolo resede esclusivo pavimentato in cotto e munito di ringhiera. L'abitazione è disposta su tre



livelli, al piano terra ingresso cucina e ripostiglio sottoscala, al primo piano un bagno con lavello, wc, doccia ed una camera di passo, al secondo piano una camera con un piccolo ripostiglio. Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti della cucina e delle camere sono in mattonelle di graniglia di bassa qualità, la scala è in graniglia e nel bagno, pavimento, rivestimenti e sanitari sono di bassa qualità ed in cattivo stato di manutenzione.

Per quanto riguarda gli impianti al momento del sopralluogo, alla sottoscritta non son state fornite informazioni in merito ad alcuna certificazione.

L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento in tubi di rame esterni non è in uso e mancano gli elementi radianti. I fuochi della cucina sono alimentati con bombola a gas GPL, nel bagno l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico, in ogni camera è presente un termoconvettore.

Si segnala che Toscana Energia non ha in attivo nessuna utenza di gas metano al civico indicato.

Le finestre sono in legno con scuri esterni in legno verniciato, l'ingresso è dotato di portoncino in legno con serratura semplice e portafinestra in legno e vetro, al piano terra la finestra è munita di inferriata di sicurezza in ferro battuto.

Le facciate in pietra facciavista, sono in medio stato di conservazione ad esclusione del bagno che occupa un volume in aggetto sulla facciata rifinito in intonaco tinteggiato, con evidenti segni di degrado.

L'immobile risulta in carente stato di manutenzione per quanto riguarda tutti gli elementi di rifinitura e di impiantistica grondaie comprese e, per quanto visibile, la copertura in tegole marsigliesi sembra anch'essa in scarso stato di manutenzione.

La superficie **commerciale** è di mq. **64** più mq. **6** di **resede** esclusivo.

La superficie **calpestabile** di mq. **52,84** è così articolata:

ing./cucina	mq. 13,61
camera p.1	mq. 15,16
camera p.2	mq. 15,19
bagno	mq. 1,53
ripostiglio p.t	mq. 1,63
ripostiglio p.2	mq. 0,72
disimpegni/scale	mq. 5,00

QUESITO n° 5 - Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sola debitrice residente, come da certificato prodotto in allegato.

QUESITO n° 6 – Esistenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente

Dagli atti consultati i beni in oggetto non risultano gravati da formalità vincoli o oneri e privilegi anche di natura condominiale.



Non risultano debiti per spese condominiali.

Non risultano atti di asservimento urbanistici.

Non risultano convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso.

QUESITO n° 7 Esistenza di formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente

Iscrizione contro del 23/09/2010 R.P.6947 R.G.34040 notaio Steidl Francesco in Firenze rep.59097/16255 del 20/09/2010 per **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per gli immobili siti in Reggello.

a favore Barclays Bank PIC. Milano

contro: ### ## ## nata il ##/##/## ##

c.f. ##.

Trascrizione contro del 08/04/2014 R.P.8214 R.G.10744 Ufficiale Giudiziario (Fi) rep.4265/2014 del 18/03/2014 **verbale pignoramento immobili**

per l' immobile sito nel Comune di Reggello, via B. Milanese n°30, Catasto Fabbricati foglio 7 part.318, cat. A4, cons. 3,5 vani

a favore di: Mercurio Mortgage Finance S.r.L. Milano, c.f. 03622620965 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: ### ## ## nata il ##/##/## in ##

c.f. ##, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

QUESITO n° 8 - Regolarità edilizia ed urbanistica

Presso il 'Settore Urbanistica' del Comune di Reggello, è stata consultata la seguente pratica in sanatoria:

- **concessione edilizia in sanatoria** n°145/92 rilasciata il 9 maggio 1992 (prot. n°19556 del 30/09/1986) riguardante l'ampliamento del bagno esistente, il rifacimento di scale interne e modifiche alle finestre.

Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello, l'immobile ricade in Zona omogenea A art.26 'centri e nuclei storici', art.10 classe di valore 'C', edifici di modesto valore architettonico e/o ambientale con interventi massimi ammissibili R2, vedi Regolamento Edilizio art. 63/67.

L' immobile **non** ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Presso l'ufficio competente **non** è stato reperito alcun permesso di abitabilità.

La costruzione è iniziata prima del 1 Settembre 1967.

Alla data del sopralluogo **non sono state rilevate difformità** sostanziali in merito alla **regolarità catastale, edilizia ed urbanistica**

QUESITO n° 9 - Valore del bene

Stima degli immobili (valore di mercato)

Il criterio estimativo che si può applicare in questo caso per la ricerca del valore di



mercato, data la caratteristica dell'immobile in oggetto, è il criterio del più probabile prezzo di mercato.

In considerazione dell'andamento del mercato immobiliare del Comune di Reggello frazione Tosi, (Comunità Montana Montagna Fiorentina), della particolare situazione del mercato locale e della collocazione territoriale nel nucleo storico del paese, la condizione è tale da consentire la comparazione del bene da stimare con altri ad esso analoghi.

La valutazione è stata fatta tenendo presente:

- le caratteristiche e le condizioni del comprensorio nel quale il bene si trova
- le caratteristiche specifiche del bene stesso;
- l'andamento dei prezzi in generale e delle attuali condizioni del mercato immobiliare con previsione di futura tendenza al ribasso;
- la consistenza globale del bene desunta mediante rilievo planimetrico.

9.1 - Valutazione a Prezzi di Mercato

A tale scopo sono state effettuate indagini presso l'Ufficio del Territorio di Firenze, siti specializzati del settore immobiliare, Il Sole 24 Ore, OMI e accreditate Agenzie Immobiliari di zona.

Calcolo: mq commerciali x prezzo al mq = prezzo dell'immobile.

Determinazione del prezzo: per il calcolo del valore di mercato si considera la superficie lorda commerciale dell'appartamento.

Il prezzo al mq dell'appartamento, è stimato in € 600,00.

La superficie lorda commerciale dell'appartamento è di mq **64** +
mq **1,5** (25% della superficie complessiva del resede esclusivo di mq **6**)

La superficie lorda commerciale è di mq **65,5**

mq 65,5 x 600,00 €/mq = € **39.300,00**

pertanto il valore è stimato in € **39.300,00**

9.2 - Indicazione del Prezzo a Base d'Asta

In considerazione dell'appetibilità del tipo di bene in rapporto ai meccanismi della vendita all'asta si opera una diminuzione del valore di mercato del 15%.

€ **39.300,00** - 15% (€ 5.895,00) = € 33.405,00, arrotondato a **33.000,00**

il prezzo finale a base d'asta è stimato in
€ 33.000,00
(trentatremila)



QUESITO n°9 bis - Regime impositivo della vendita

La proprietà dei beni oggetto del procedimento è di persona fisica. Il regime fiscale è pertanto l'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

•••

Elenco allegati al deposito telematico:

1. *relazione epurata.*
2. *documentazione fotografica.*
3. *tabella riepilogativa del lotto.*
4. *atto di compravendita fornito dalla debitrice*
5. *mappa catastale Foglio 7 Comune di Reggello, estratto.*
6. *catasto fabbricati, visura e planimetria.*
7. *certificato di residenza debitrice.*
8. *ispezione ipotecaria Conservatoria Servizio Pubblicità immobiliare.*
9. *concessione edilizia in sanatoria n°145/92 del 9 /05/92 (prot. n°19556 del 30.09.1986) estratto.*
10. *R.U. classi di intervento, estratto.*
11. *rilievo immobile.*
12. *A.R. raccomandata inizio operazioni peritali debitrice.*
13. *Posta certificata inizio lavori peritali esecutore.*

nota: *altri allegati, oltre a quelli depositati in forma digitale sul Processo Civile Telematico sono depositati e visionabili in forma cartacea presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze Sezione III, Esecuzioni Immobiliari.*

Firenze, 29 Marzo 2016

Arch. Sandra Pratesi
Via B. da Maiano n° 45 Fiesole Firenze
tel. 055602487 mob.3479479605

sandrapratesi.fi@gmail.com
sandra.pratesi1@pec.architettifirenze.it

cf: PRTSDR61C58D612P
p.iva:02321690485

