

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di
Firenze Dott.ssa Pasqualina Principale

PREMESSA

In data 19 dicembre 2017 la D.ssa Pasqualina Principale 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.164/2017 R.G.E. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

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 dicembre 2017 alle ore 15.00 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>5</u>
<u>5. STATO DI POSSESSO</u>	<u>7</u>
<u>6. FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, QUOTE MILLESIMALI, SPESE DI GESTIONE E DEBITI CONDOMINIALI</u>	<u>7</u>
<u>7. FORMALITÀ CHE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</u>	<u>7</u>
<u>8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI</u>	<u>8</u>
<u>9. STIMA DEL VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA</u>	<u>9</u>
<u>10. PRESENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)</u>	<u>12</u>
<u>11. RIEPILOGO</u>	<u>12</u>

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

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

-*Indirizzo*: Certaldo, via Marcialla snc, zona nei pressi del centro della frazione Marcialla, in corrispondenza del confine amministrativo tra il Comune di Certaldo ed il Comune di Barberino Val d'Elsa.



Identificazione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Certaldo Fg.36,
 , categoria A/2, classe 4, consistenza vani catastali
4,0, rendita € 433,82.

2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

La Nota di Trascrizione di Pignoramento Immobiliare riguarda la piena proprietà dell'appartamento da terra a tetto destinato a civile abitazione con accessori e pertinenze, precisamente:

- Appartamento al piano terreno e primo, individuato al C.F. Comune di Certaldo al Fg.36, categoria A/2, classe 4, consistenza vani catastali 4,0, rendita € 433,82;
- Porzione di resede rappresentata al C.T. Comune di Certaldo al Fg.36 superficie mq.22.

La proprietà dei beni risulta intestata a:

I dati catastali corrispondono, sostanzialmente, con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare promosso da

regolarmente trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Pisa territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra –

La planimetria catastale presente in atti alla data di redazione della presente relazione risulta difforme dallo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



-Coerenze:

via Marcialla, [REDACTED]

[REDACTED] s.s.a.

-Data della costruzione:

l'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967.

- Note in materia di pignorabilità dei beni:

come meglio riportato nella relazione notarile in atti, il terreno di cui al C.T. Fg.22 non può essere oggetto di pignoramento, in quanto soppresso ed unito alla particella (Ente Urbano) del medesimo foglio, che comprende anche le particelle

che non sono oggetto di pignoramento, già

nel .

3. ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA

I beni, oggetto della presente relazione, sono pervenuti alla esecutata per acquisto



Finestra No. BHTT ANCEI A Emissione No. ADIDADEC D N A NC C A C C A I M. 47EE C O C 4000 A 79 C 9 E O C E C 9 E J 4 7 L 4 4 -

del piano terreno, quindi, permette l'accesso al locale cucina, attraverso una corta rampa di scale, dal quale si accede, a sua volta, ad un ampio ripostiglio. Sempre sul soggiorno si attesta un piccolo wc sottoscala, dal quale si accede anche ad un ripostiglio. Al piano superiore, al vertice della rampa delle scale, trova posto un disimpegno che permette l'accesso alla camera, al bagno, al terrazzo ed anche ad un armadietto a muro sul lato prospiciente la parete cieca. Dalla camera si può accedere al ripostiglio soprascala. Gli infissi esterni dell'appartamento sono tutti in legno con vetrocamera, provvisti di persiane al piano terreno, mentre al piano primo ne dispone solamente la portafinestra che conduce al terrazzo. L'appartamento dispone di tutti gli impianti principali quali impianto di riscaldamento, impianto idrico, impianto elettrico e di antenna TV. Lo stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso è discreto.

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

	PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (MQ)	SUPERFICIE UTILE LORDA (MQ)
APPARTAMENTO TERRATELLO	T	PIANO TERRENO	39,14	56,58
	1	PIANO PRIMO	26,21	40,17
		TOTALE SUPERFICI INTERNE	65,35	96,75
	T	LOGGIATO	20,70	20,78
	T	RESEDE ESCLUSIVO	104,23	104,23
	1	TERRAZZO	17,22	17,22
		TOTALE SUPERFICI ESTERNE	142,15	142,23



La superficie netta calpestabile totale dell'appartamento è pari a mq. 65,35, alla quale si devono aggiungere mq. 142,15 di superfici esterne, per un totale complessivo di mq.207,50. *La superficie lorda commerciale coperta ragguagliata, invece, è pari a mq.114,14.*

5. STATO DI POSSESSO

Come da verbale di sopralluogo del 21 febbraio 2018 (cfr. Allegati), i beni 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 che resteranno a carico dell'acquirente, mentre dalle informazioni raccolte non risultano amministrazioni condominiali né spese fisse di gestione o amministrazione.

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

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, aggiornata al giorno 8 maggio 2017, risultano, presso l'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Volterra, i seguenti gravami che non saranno opponibili all'acquirente:



8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Edilizia competente risulta che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata realizzata in data antecedente al 1 settembre 1967 e che, successivamente, è stata interessata dai seguenti titoli abilitativi edilizi, tutti rilasciati dal Comune di Certaldo:

- * Denuncia di Inizio Attività per
Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da fienile in civile abitazione;



(Variante

Non risultano certificazioni e/o attestazioni di abitabilità/agibilità.

Dai sopralluoghi effettuati, l'immobile presenta una serie di difformità rispetto a quanto descritto nei titoli abilitativi sopra indicati, come evidenziato negli elaborati grafici. Sono presenti differenze non solo nella distribuzione interna dei vani e delle destinazioni, ma sono anche presenti volumi maggiori di quanto riportato nei progetti (ripostiglio al piano terreno) e superfici coperte e/o praticabili maggiori sia al piano terreno (loggiato, oltre al citato ripostiglio) che al piano primo (terrazzo in luogo della copertura a falda), fino alla presenza di destinazioni interne incompatibili con le caratteristiche dimensionali e igienico-sanitarie dei vani (bagno sottoscala non disimpegnato e di altezza inferiore ai minimi di legge, cucina in locale privo di adeguata aerilluminazione e di superficie inferiore ai minimi di legge. Le difformità rilevate, a parere dello scrivente, non sono sanabili laddove concretizzano superfici e volumi superiori a quelli previsti nei progetti depositati e, comunque, si rende necessaria una riprogettazione complessiva che riadatti gli spazi esistenti legittimati alle destinazioni d'uso con essi compatibili. In ogni caso si renderà indispensabile una pratica SCIA con il successivo deposito di Variazione catastale presso la competente Agenzia delle Entrate – Territorio, con una spesa valutabile in € 10000,00.

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'idonea 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 di riferimento specifica, il borsino immobiliare della zona specifica di riferimento, le quotazioni degli annunci immobiliari per beni simili del circuito "Immobiliare", tutti aggiornati a Maggio 2018, nonché alcune agenzie immobiliari operanti nella zona ed associate [REDACTED] in particolare l'agenzia [REDACTED] [REDACTED] con sede a Figline Valdarno che ha fornito ampio e dettagliato supporto informativo.

Procedimento di stima:

$$Vm_b = p_o \times S_b$$

Vm_b = 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 ragguagliata).

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

Maggio 2018, considerando il momento di particolare contingenza economica nel quale è svolta la stima e lo stato di conservazione dei beni, è riportato nella tabella seguente:

LOTTO UNICO

	TIPOLOGIA	PREZZO UNITARIO ORDINARIO p_o	SUPERFICIE COMMERCIALE S_b	VALORE (ARROTONDATO)
PIENA PROPRIETÀ	APPARTAMENTO CON ACCESSORI E PERTINENZE	€ 1848,61	mq. 114,14	€ 211.000,35
VALORE DI MERCATO (ARROTONDATO) V_m				€ 211.000

Il valore dei beni, quindi, risulta, aggiornato a Maggio 2018, pari a € 211.000,00 (Euro Duecentoundicimila/00). Considerando, però, le 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 per la regolarizzazione edilizia che rimarranno a carico dell'acquirente, l'assenza di garanzia sul bene venduto ex art.2922 c.c., *ferma restando la possibilità di porre in vendita il bene al valore di mercato indicato sopra*, si propone i seguenti più convenienti **PREZZI BASE DI ASTA** pari a

€ 190.000,00 (Euro Centonovantamila/00).

Valore delle quote e divisibilità

Per le caratteristiche descritte, i beni non risultano convenientemente divisibili, né altrimenti appetibili sul mercato.



Regime impositivo della vendita

Trattandosi di appartamenti di civile abitazione avente caratteristiche di civile abitazione non di lusso, secondo il D.M. 02.08.1969, e 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 in possesso delle caratteristiche per le c.d. "agevolazioni prima casa":

<u>Imposta di Registro</u>	2% del valore di aggiudicazione (con un minimo di € 1000,00)
<u>Imposta Ipotecaria fissa</u>	€ 50,00
<u>Imposta Catastale fissa</u>	€ 50,00

b) in caso di acquirente **non** in possesso delle caratteristiche per le c.d. "agevolazioni prima casa":

<u>Imposta di Registro</u>	9% del valore di aggiudicazione (con un minimo di € 1000,00)
<u>Imposta Ipotecaria fissa</u>	€ 50,00
<u>Imposta Catastale fissa</u>	€ 50,00

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

Dalla documentazione reperita non risulta che l'appartamento di cui sopra sia in possesso di Attestato di Prestazione Energetica.

11. RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento terratetto di civile abitazione libero su tre lati e posto su resede privato esclusivo, sito in Certaldo, località Marcialla, via Marcialla snc, nei pressi del confine amministrativo con il Comune di Barberino Val d'Elsa, individuato al Catasto Fabbricati di



Certaldo al Fg.36, , categoria A/2, classe 4, consistenza vani catastali 4,0, rendita € 433,82. L'appartamento è formato, al piano terreno, da soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, ripostiglio sottoscala, disimpegno e loggiato. Dal disimpegno si accede al vano scala che conduce al piano primo formato da camera, bagno, disimpegno, ripostiglio soprascala e terrazzo, il tutto per una superficie commerciale di mq.114,14. Il bene è libero ed in discreto stato di manutenzione. Coerenze: via Marcialla, [REDACTED] [REDACTED] s.s.a.

Prezzo di mercato: € 211.000,00 (Euro Duecentoundicimila/00)

Prezzo base d'asta: € 190.000,00 (Euro Centonovantamila/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, lì 28 aprile 2018.

Il C.T.U. Arch. Angelo Butti

