

TRIBUNALE DI FIRENZE

*** **

**RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 505/2019 DEL RUOLO
GENERALE**

*** **

CREDITORE PROCEDENTE:

CREDITORI INTERVENUTI:

DEBITORE:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA PASQUALINA PRINCIPALE

RINVIO UDIENZA: 14/12/2021

*** **

Alla sottoscritta Arch. Laura Mandò con studio professionale in Firenze, via Fratelli Bandiera 20 – tel./fax 055.674039 e.mail: laura.mando@libero.it PEC: laura.mando@pec.architettifirenze.it, iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 4874 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze, in data 04.02.2019 la Dott.ssa Pasqualina Principale in qualità di Giudice delle Esecuzioni nella procedura n. 505/2019 R.G. promossa da con sede in, Via, sostituita da(C.F.) con sede in,, non in proprio ma quale procuratrice di (C.F.) con sede in,, e per essa (C.F.) con sede in, Via, rappresentata e difesa dagli Avvocati Margherita Domenegotti (C.F. DMNMGH78H69A182Z), pec margheritadomenegotti@milano.pecavvocati.it, e Marco Pesenti (C.F. PSNMRC65E05F205W), pec marco.pesenti@milano.pecavvocati.it,

elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Silvia Fersino (C.F. FRSSLV64T59L219A), pec silvia.fersino@firenze.pecavvocati.it, in Viale Giuseppe Mazzini n.19 Firenze, contro, nato a il (C.F.) e residente a,

ha posto il seguente quesito:

“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 nel catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra 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, da acquisire se non già in atti, 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 trovano, 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 – 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:

- domanda 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 da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), 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 procedente, 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 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 dei beni, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche dati nazionali ecc.

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;**

(13) in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

- il valore come al punto 9. (10) 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;

(14) (9 bis) indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

(15) effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato

dell'immobile (libero/occupato)".

*** **

A tal fine

si fa presente che

oggetto dell'esecuzione risulta la piena proprietà di abitazione di tipo economico posta in Reggello (FI), frazione Vaggio, Piazza Rigacci n. 6, individuata al catasto fabbricati del Comune di Reggello, foglio 107 particella 154 subalterno 501;

dopo aver provveduto

- ad eseguire le ricerche catastali presso l'Agenzia delle Entrate Territorio per reperire estratto di mappa catastale, visura catastale, elenco dei subalterni assegnati, elaborato planimetrico e ultima planimetria in atti;
- a ricercare, visionare ed estrarre copia presso il Comune di Reggello le pratiche edilizie relative all'immobile;
- a reperire copia degli atti di provenienza del bene immobile;
- ad eseguire un primo tentativo di accesso in data 20/07/2021 al bene immobile congiuntamente al custode giudiziario, non potendolo eseguire in quanto non era presente né l'esecutato, né suo delegato;
- ad eseguire in data 07/09/2021 sopralluogo ai beni immobili congiuntamente al custode giudiziario e con la presenza della Forza Pubblica.

Tutto ciò premesso, si espone quanto segue:

Quesito punto 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Piena proprietà di **appartamento per civile abitazione** in cattivo stato di manutenzione, costituito da porzione di più ampio fabbricato; l'unità

immobiliare è distribuita su tre piani fuori terra e si trova in Reggello (FI), frazione Vaggio, Piazza Rigacci n. 6 ed è composta: al piano terra da cantina con annesso ripostiglio oltre resede esclusivo; al piano primo, avente accesso dalla Piazza Rigacci mediante scala esclusiva, da cucina, soggiorno e bagno; al piano secondo, accessibile dalla medesima scala, da due camere, un piccolo ripostiglio ed una terrazza.

Il bene immobile è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello al foglio di mappa 107, particella 154, subalterno 501, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 6,5, Superficie catastale Totale 123 mq, Totale escluse aree scoperte 115 mq, Rendita euro 453,19, indirizzo Piazza Rigacci n. 6 - piani T-1-2, intestato a nato a il (C.F.) proprietà per 1/1 (vedi allegato 2).

L'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 19/04/2010 – prot. n. FI0120991 (vedi allegato 3), corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi salvo il fatto che un ripostiglio interno graficamente rappresentato al piano secondo non risulta presente.

Ai fini della vendita giudiziaria non risulta necessario il deposito della variazione catastale per adeguamento della planimetria in quanto il bene risulta correttamente identificato.

Confini: foglio 107 particella 154 subalterno 500, foglio 107 particella 152, Piazza Rigacci, salvo se altri.

Corrispondenza con il pignoramento:

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

Quesito punto 2) ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto Presentazione n. 35 in data 25/11/2019, Registro generale n. 46558, Registro particolare n. 33169, in forza di atto giudiziario in data 21/10/2019, a favore di, con sede in (C.F.) contro, nato a il (C.F.), gravante per il diritto di proprietà 1/1 sul bene identificato al precedente punto1) e contro (parte mutuataria) nata a il (C.F.) residente in

Quesito punto 3) ESTREMI ATTO PROVENIENZA (vedi allegato 8)

Dal certificato notarile in atti, rilasciato dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate (VA) alla data del 26/11/2019, risulta che il bene immobile di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello al foglio 107 particella 154 subalterno 501 è pervenuto in piena proprietà al signor

- per la quota di $\frac{1}{4}$ mediante atto di compravendita ricevuto dal Notaio Marcello Zazzaro in Bibbiena (AR) in data 13/09/2006, numero 23705/5657 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 05/10/2006 ai numeri 52882/31829, da

- per la quota di $\frac{3}{4}$ mediante atto di compravendita ricevuto dal Notaio Marcello Zazzaro in Bibbiena (AR) in data 22/02/2006, numero 22428/5204 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 21/03/2006 ai numeri 13379/7260, da

Quesito punto 4) DESCRIZIONE DEI BENI (vedi allegato 4 - rilievo fotografico)

L'unità immobiliare, in cattivo stato di manutenzione, è costituita da un appartamento posto ai piani primo e secondo di un più ampio fabbricato, oltre cantina e giardino al piano terra.

Il bene si trova nella frazione di Vaggio del Comune di Reggello, in zona centrale rispetto alla frazione stessa.

La zona è dotata dei servizi essenziali, sia in termini di reti pubbliche, sia per quanto riguarda esercizi commerciali, sia in relazione al trasporto pubblico su strada.

Il fabbricato ha pareti portanti in muratura (mista laterizio e pietrame) e solai in parte in legno ed in parte in latero-cemento; la copertura in legno è a vista e si presenta in ottime condizioni.

L'appartamento ha accesso da portone in legno dal civico 6 di Piazza Rigacci: superato il portone di ingresso si trova una scala in pietra ad unica rampa che conduce al piano primo; a questo livello sono presenti una cucina, un vano soggiorno e un servizio igienico di altezza compresa tra 2,50 e 2,55 metri.

I locali sono dotati di pavimentazione in graniglia, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in parte in legno (dotati di persiana) ed in parte in metallo.

Il servizio igienico è dotato di sanitari vecchi e non recuperabili; l'intonaco della copertura del bagno è completamente caduto per infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal soprastante terrazzino.

Dalla cucina si diparte un'ulteriore rampa di scale che conduce al secondo piano ove si trovano due vani destinati a camera da letto al grezzo, con altezze variabili da 2,55 a 3,70 metri, oltre un piccolo terrazzo posto sulla copertura del bagno del livello sottostante.

I locali sono completamente al grezzo, privi di impianti e di pavimentazioni; il terrazzino non è dotato di parapetto e in situazione statica precaria.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno, dotati di vetro camera, completati da persiana.

Risulta in ottime condizioni la copertura con struttura lignea a vista, oggetto di recente rifacimento.

Da una delle due camere si accede ad un ripostiglio di modeste dimensioni posto sopra il corpo scale.

La proprietà è completata da una cantina ed area esterna scoperta poste al piano terra e con accesso da un cancello in metallo posto immediatamente a sinistra del prospetto del fabbricato di riferimento.

Nel medesimo edificio è presente altra unità immobiliare non oggetto della procedura identificata al Foglio 107, particella 154, sub. 500; **questa unità immobiliare risulta di fatto fusa sul piano fisico con il bene oggetto di procedura esecutiva**: la medesima unità immobiliare, ancorché dotata di accesso autonomo dalla pubblica via (Piazza Rigacci 5) non è divisa da alcuna muratura dalla cantina posta al piano terra, presentandosi quindi come un unico vano; inoltre il sub. 500 non oggetto di procedura è dotato di ulteriore acceso dal pianerottolo della scala posta al piano terra del bene oggetto di procedura, diviso da questo da un infisso interno in legno.

La cantina posta al piano terra è costituita da un vano e un piccolo ripostiglio; anche questi spazi, di altezza tra 2,10 e 2,37 metri, sono caratterizzati da uno stato di manutenzione cattivo e sono senza pavimento.

L'intera unità immobiliare è priva di impianti funzionanti, si riscontrano la presenza di un vecchio impianto elettrico e di un vecchio impianto termoidraulico non recuperabili.

La superficie interna netta o **superficie calpestabile dell'appartamento**,

corrispondente alla superficie al netto delle murature esterne ed interne, risulta pari a circa **mq 79,16**.

La superficie netta o **superficie calpestabile della cantina**, corrispondente alla superficie al netto delle murature esterne ed interne, risulta pari a circa **mq 19,64**.

La **superficie della terrazza**, determinata sulla base della pratica edilizia reperita, è pari a circa **mq 5,80**.

La **superficie delle aree esterne**, desunta dalla consistenza catastale dell'unità immobiliare, risulta pari a circa **mq 62,60**.

La **superficie esterna lorda dell'appartamento o superficie commerciale**, corrispondente alla superficie comprensiva delle murature interne ed esterne e della metà dei muri di confine, risulta pari a circa **mq 99,72**.

Per determinare la **superficie lorda commerciale** occorre considerare anche la superficie della cantina, raggugliata con un coefficiente pari a 0,50, la superficie del balcone, raggugliata con un coefficiente pari a 0,30, e la superficie dell'area esterna raggugliata con un coefficiente di 0,10 (riferimento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate):

superficie lorda cantina mq 27,12 x 0,50 = mq 13,56

superficie raggugliata terrazzo mq 5,80 x 0,30 = mq 1,74

superficie raggugliata area esterna mq 62,60 x 0,10 = mq 6,26

superficie commerciale (mq 99,72 + mq 13,56 + mq 1,74 + mq 6,26) = **mq 121,28**.

Le superfici sopra riportate sono indicative ed eventuali discrepanze non incidono sulla stima del valore di mercato del bene, determinato successivamente a corpo.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 07/05/1998 e successive varianti, inserisce il bene immobile in Zona A “centri e nuclei storici” (Art. 26 Norme Tecniche di Attuazione), Sottozona A1.

Quesito punto 5) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'esecutato risulta residente nell'appartamento oggetto di procedura (certificato di residenza del 04/08/2020), ma al momento del sopralluogo, avvenuto in data 07/09/2021, l'unità immobiliare risultava non in uso. L'immobile è da considerarsi libero.

Quesito punto 6) FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo il bene oggetto di pignoramento non si trova in un condominio costituito e pertanto, in assenza di un amministratore, non è possibile assumere informazioni in merito a eventuali oneri e spese condominiali.

Resteranno a carico dell'acquirente le servitù attive e passive, apparenti e non, con particolare riferimento a quelle nascenti in regime di costruzione e per la vendita frazionata del fabbricato, per destinazione del padre di famiglia nonché quelle pubbliche per tubazioni acqua, gas, energia, elettricità.

Nello specifico si segnala una fusione fisica tra il bene oggetto di esecuzione

(ed in particolare la cantina) e la contigua unità immobiliare di altra proprietà.

Nella vendita del bene sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Quesito punto 7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla certificazione notarile in atti del Dott. Candore Carmelo alla data del 26/11/2019 (con aggiornamento alla data del 14/02/2019 e alla data 22/10/2021 - vedi allegato 7) i beni risultano interessati dalle seguenti formalità che dovranno essere cancellate:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 17/04/2007 ai numeri 18640/3769 per Euro 170.000 a favore di, sede,, contro, nato a il (C.F.); interviene nel mutuo in qualità di debitrice non datrice di ipoteca la signora, nata a il (C.F.);

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto all'Agenzia del Territorio di Firenze in data 25/11/2019 ai numeri 46558/33169 a favore di, sede,, contro sopra generalizzato.

Oneri di cancellazione a carico della procedura:

a) Annotamenti per Cancellazioni di Trascrizioni del pignoramento:

- Imposta Ipotecaria € 200,00
- Bolli € 59,00
- Tassa Ipotecaria € 35,00
- € 294,00

b) Annotamenti per cancellazione di iscrizioni ipotecarie volontarie

- Tassa ipotecaria € 35,00

TOTALE a) + b) = € 294,00 + 35,00= € 329,00

**Quesito punto 8) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI
MANUTENZIONE, SPESE GIA' DELIBERATE E EVENTUALI
SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE NON PAGATE**

Dalle informazioni acquisite durante il sopralluogo non risulta costituito nessun condominio per le unità immobiliari che compongono l'edificio e pertanto, in assenza di un amministratore, non è stato possibile reperire informazioni in merito ad eventuali spese o oneri di tipo condominiale.

Quesito punto 9) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 07/05/1998 e successive varianti, inserisce il bene immobile in Zona A "centri e nuclei storici" (Art. 26 Norme Tecniche di Attuazione), Sottozona A1.

Il fabbricato, di antica costruzione e posto all'interno del centro urbano, è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967 (come dichiarato anche negli atti di provenienza) e in ragione della tipologia edilizia e dei materiali utilizzati anche anteriormente all'entrata in vigore della Legge n.1150/1942.

A questo fine si è consultata anche la cartografia del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale del 10/01/2013, nel quale il fabbricato in esame viene classificato nel patrimonio edilizio esistente all'anno 1900.

L'immobile non è dotato di abitabilità.

La ricerca di pratiche edilizie presso il Comune di Reggello ha permesso di reperire i seguenti titoli edilizi:

a) Richiesta di licenza edilizia n. 267/1968 per la realizzazione di un ampliamento del servizio igienico e la realizzazione di un ampliamento del terrazzo tergale; tale titolo non risulta rilasciato, ma i lavori non sono stati eseguiti;

b) Denuncia Inizio Attività 8547 del 05/04/2007 per opere di manutenzione straordinaria, in particolare per il rifacimento della copertura; in relazione a questa pratica sono stati reperiti anche gli estremi della pratica strutturale depositata all'ufficio del Genio Civile di Firenze: pratica 128837 del 29/05/2007, con chiusura lavori del 20/07/2007.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) demolizione di tramezzo interno al piano primo rappresentato nello stato di rilievo della pratica del 1968 e non presente nello stato di rilievo della pratica del 2007;

2) mancata realizzazione di un tramezzo al piano secondo per delimitare un ripostiglio previsto nel progetto D.I.A. 8547/2007;

3) mancata messa in opera delle linee vita sulla copertura, così come previste nella D.I.A. 8547/2007;

4) maggior altezza libera dei locali al piano secondo, in parte per la mancata posa del pavimento (valutabile in circa 5/10 cm) e in parte per l'incremento dell'altezza del fabbricato (valutabile in circa 15/20 cm) per traslazione verso l'alto della quota di imposta della copertura.

Considerato che le ragioni di credito risultano successive all'entrata in vigore della Legge n. 724/1994 non risulterà possibile procedere alla sanabilità mediante condono ai sensi della Legge n. 47/1985 e Legge n.

724/1994. Stante la natura delle difformità riscontrate si ritiene però possibile procedere ad accertamento di conformità edilizia ordinario secondo le procedure indicate dall'art. 36, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014 per le difformità interne riscontrate ed a sanzionamento ai sensi dell'art. 34, comma 2 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 206 della L.R.T. n. 65/2014 per l'incremento di altezza del fabbricato, trattandosi di opere indemolibili senza pregiudizio della porzione legittima. Rimarrà a carico dell'acquirente l'obbligo di installazione delle linee vita.

Pur evidenziando che le difformità riscontrate non incidono sulla commerciabilità del bene, si ritiene comunque corretto quantificare i costi per l'accertamento di conformità ed il sanzionamento, al fine di dedurre dal valore più sotto determinato il costo di tale operazione per determinare il prezzo a base d'asta.

Per la sanatoria i costi e le sanzioni sono valutate secondo casi medi, ma la determinazione esatta potrà essere avvenire solo dopo presentazione di istanza all'amministrazione comunale, competente per legge per la irrogazione delle sanzioni:

Diritti di segreteria, marche da bollo e spese	€ 500,00
Redazione accertamento conformità/sanzionamento	€ 1.000,00
Aggiornamento catasto	€ 500,00
<u>Sanzioni</u>	<u>€ 6.000,00</u>
TOTALE	€ 8.000,00

Totale per sanatoria € 8.000,00.

Quesito punto 10) VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI

Nella determinazione del valore di mercato del bene immobile si è adottato il criterio della stima con il metodo del confronto di mercato.

Il valore di mercato del bene immobile viene stimato mediante comparazione con immobili simili contrattati o venduti di recente e appartenenti allo stesso segmento immobiliare.

I prezzi di mercato rilevati per gli immobili simili al bene da stimare, cioè comparabili, vengono corretti in funzione delle differenti caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Dalla media ponderata dei prezzi corretti degli immobili comparabili si ottiene il valore di mercato dell'immobile da valutare.

Nel caso in esame non si sono rilevate recenti vendite forzate di immobili, cioè immobili aggiudicati in asta giudiziaria, che per ubicazione, tipologia, e caratteristiche potessero essere comparate al caso in esame (le procedure sono visionabili sul sito del Tribunale di Firenze nella sezione Esecuzioni Immobiliari).

Vengono quindi utilizzati prezzi di immobili in offerta nel mercato immobiliare (*asking prices*); il prezzo richiesto viene ridotto del 13% in coerenza con i dati indicati dalla Banca d'Italia relativi allo scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.

Il valore di mercato ottenuto con il suddetto metodo viene confrontato con i valori forniti da banche dati di operatori del settore immobiliare in relazione a zone territoriali omogenee, intervalli massimi e minimi per unità di superficie in base alla tipologia immobiliare e allo stato di conservazione: più precisamente utilizzando le Banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La ricerca nel mercato di immobili in offerta su siti immobiliari di operatori specializzati ha permesso di individuare nel libero mercato immobiliare tre appartamenti comparabili al caso in esame, molto vicini al bene da valutare (in un raggio inferiore a 100 metri), ma che si presentano in condizioni mediamente sufficienti; al valore determinato dalla media dei valori dei comparabili si procederà quindi ad applicare un coefficiente di riduzione che tenga conto del cattivo stato di manutenzione del bene da stimare, come sotto descritto in dettaglio.

A. Reggello, Località Vaggio Via Lorenzo Pignotti: appartamento con ingresso indipendente in porzione di più ampio edificio, disposto su due piani (terra e primo), di 65 mq in buono stato di manutenzione, composto: al piano terra da soggiorno; al piano primo da cucina-pranzo, camera da letto e servizio igienico. La superficie commerciale dell'appartamento risulta pari a circa mq 65. Richiesta € 79.000. Applicando la riduzione del 13% per i motivi sopra esposti si ottiene un valore di $€ 79.000 \times 0,87 = € 68.730$. Ne discende un valore unitario pari a €/mq 1.057,38, arrotondato a €/mq 1.050,00.

B. Reggello, Località Vaggio, Via Lorenzo Pignotti: appartamento in porzione di più ampio fabbricato, posto al piano secondo, di 75 mq, oltre soffitta e garage, in sufficiente stato di manutenzione, composto da cucina abitabile, soggiorno, due camere, servizio igienico e due balconi. La superficie commerciale dell'appartamento viene valutata pari a circa mq 85 per considerare anche l'incidenza degli accessori. Richiesta € 89.000. Applicando la riduzione del 13% per i motivi sopra esposti si ottiene un valore di $€ 89.000 \times 0,87 = € 77.430$. Ne discende un valore unitario pari a

€/mq 910,94, arrotondato a €/mq 900,00.

C. Reggello, Località Vaggio: appartamento in porzione di edificio di più ampie dimensioni, posto al piano primo di 95 mq in mediocre stato di manutenzione, oltre annesso di 18 mq e piccolo giardino, composto da cucina-soggiorno, tre camere, servizio igienico e ripostiglio. La superficie commerciale viene valutata pari a 105 mq per considerare anche l'incidenza degli accessori. Richiesta € 85.000. Applicando la riduzione del 13% per i motivi sopra esposti si ottiene un valore di $€ 85.000 \times 0,87 = € 73.950$. Ne discende un valore unitario pari a €/mq 704,29, arrotondato a €/mq 700,00.

I tre appartamenti comparabili, caratterizzati da un valore unitario discendente in maniera omogenea dalle condizioni di manutenzione, forniscono un valore medio degli appartamenti nella specifica area di interesse pari a $(€/mq 1.050 + €/mq 900 + €/mq 700) : 3 = €/mq 883,33$, arrotondabile a €/mq 880,00 per appartamento in condizioni di manutenzione sufficiente.

Si rileva che il valore unitario dei singoli comparabili differisce di circa il 13% al passaggio da uno stato manutentivo ad un altro: il valore unitario dell'immobile in sufficiente stato di manutenzione è inferiore del 14% rispetto al valore unitario dell'immobile in buono stato di manutenzione; il valore unitario dell'immobile in mediocre stato di manutenzione è inferiore del 12% rispetto al valore unitario dell'immobile in sufficiente stato di manutenzione.

In ragione di queste considerazioni si ritiene congruo determinare il valore unitario del bene oggetto di stima applicando al valore unitario sopra determinato una riduzione del 26% (coefficiente 0,74) al fine di ponderare lo

stato manutentivo medio dei comparabili (sufficiente) con quello del bene in esame (cattivo).

Il valore unitario viene quindi determinato in €/mq $880 \times 0,74 = \text{€}/\text{mq}$ 651,20.

Ne consegue che per il bene oggetto di stima viene determinato un valore di €/mq $651,20 \times 121,28 \text{ mq} = \text{€ } 78.977,53$, arrotondato a € 79.000,00, che si ritiene il più probabile **valore di mercato della quota di 1/1 (intero) del bene immobile libero.**

Il valore di mercato unitario sopra determinato, in considerazione delle caratteristiche e dello stato cattivo di manutenzione dell'immobile, può essere ritenuto in linea con i valori forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate: per il secondo semestre dell'anno 2020 per il Comune di Reggello Extraurbana Resto del Territorio Vaggio per la tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale il valore di mercato per superficie lorda oscilla tra un minimo di 1150 €/mq e un massimo 1.650 €/mq.

Quesito punto 11) PREZZO A BASE D'ASTA

Ai fini della determinazione del prezzo a basa d'asta si applicano al valore di mercato sopra determinato le deduzioni dovute sia ai costi di regolarizzazione edilizia, che alla particolare modalità di vendita mediante asta.

Per il primo abbattimento si fa riferimento a quanto indicato al precedente punto 9), mentre per il secondo abbattimento viene operata una riduzione del 10% sul valore residuo in ottemperanza alle indicazioni del Giudice dell'Esecuzione (riduzione del valore di mercato praticata anche per

l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto).

Pertanto si ottiene.

$\text{€ } 79.000,00 - \text{€ } 8.000,00 = \text{€ } 71.000,00 \times 0,9 = \text{€ } 63.900,00$

arrotondato a **€ 64.000,00 prezzo a base d'asta per il diritto di piena proprietà del bene libero.**

Quesito punto 12) APPETIBILITA' DEI BENI SUL MERCATO

L'immobile è parzialmente con altra fuso con altra unità immobiliare non oggetto della procedura e si presenta in condizioni pessime: ciò riduce l'appetibilità del bene in oggetto.

Quesito punto 13) SPECIFICHE IN CASO DI VENDITA DI QUOTA DI BENE INDIVISO

La vendita avviene per la piena proprietà.

Quesito punto 14) REGIME IMPOSITIVO

Il regime tributario per il trasferimento della proprietà, avvenendo da persona fisica e non da società, risulta essere "l'imposta di registro" nella aliquota stabilita dalla legge.

Quesito punto 15) RIEPILOGO DEI LOTTI

Lotto unico.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Firenze, 03/11/2021

Il C.T.U.
Arch. Laura Mandò

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1: Estratto di mappa catastale

ALLEGATO N. 2: Visura catastale

ALLEGATO N.3: Planimetria catastale, elenco subalterni e elaborato
planimetrico

ALLEGATO N. 4: Rilievo fotografico.

