

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**  
**Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedimento Civile R.G. n°619/17-304/18**  
**G.E. Dott.ssa PASQUALINA PRINCIPALE**

.....

**Creditore procedente:**

**Debitori esecutati:**



**Prossima udienza 11/12/2018 ore 9.30**

.....

**BENE IMMOBILE N°1 LOTTO**  
**POSTO A MONTAIONE (FI)**

**TECNICO INCARICATO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**COPIA EPURATA**

(deposito telematico entro il 11/11/2018)



## INDICE :

Incarico	pag. 2
Quesiti	pag. 2
Descrizione operazioni peritali	pag. 7
Risposta ai quesiti	pag. 8
1 Identificazione del bene, dati catastali, confini e corrispondenza	pag. 8
2 Estremi dell'atto di pignoramento	pag. 10
3 Estremi dell'atto di provenienza	pag. 11
4 Descrizione sommaria del bene	pag. 12
5 Stato di possesso dell'immobile	pag. 17
6 Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 17
7 Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	pag. 18
8 Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	pag. 20
9 Regolarità edilizia e urbanistica del bene	pag. 20
10 Valore di mercato dell'immobile libero/occupato	pag. 22
11 Prezzo a base d'asta libero/occupato	pag. 24
12 Valore di mercato di quota di bene indiviso con indicazione sulla divisibilità	pag. 25
13 Regime impositivo della vendita	pag. 26
14 Riepilogo	pag. 26
Allegati	pag. 27



Esecuzione Immobiliare R.G. 619/17 - 304/2018

Creditore procedente:

C.F./P.I.

assistite dall'avv.

Debitori esegutati: sig.ra ,

sig. entrambi residenti in

via il

## INCARICO

In data 26/06/2018, il Giudice Esecutore Dott.ssa Pasqualina Principale conferiva l'incarico, per il procedimento esecutivo indicato in epigrafe, e nominava Consulente Tecnico di Ufficio con studio in Firenze con comunicazione PEC del 27/06/2018, con giuramento di rito effettuato telematicamente in data 28/06/2018.

## QUESITI

Il C.T.U. provveda a:

1. **identificare** il bene 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 l'intestataro 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 è già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** dell/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 - 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 urbanistici, 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 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 dichiari 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 del 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 a 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 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;

13. 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.

14. Effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato)

15. L'esperto dovrà allegare alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;
- fotografie esterne ed interne dell/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe d'auto);
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti

ecc) ed una copia epurata; **di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

**Presentare, se necessario**, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..



## DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito vengono indicate in sintesi le operazioni peritali svolte per ottemperare all'incarico assegnato.

- **09/07/2018** Accesso telematico all'**Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze** per acquisizione planimetrie e visure dell'immobile oggetto di pignoramento. (All. I)
- **11/07/2018** Richiesta di accesso agli atti **Comune di Montaione (FI)**
- In data **27/07/2018** la sottoscritta in adempimento all'incarico ricevuto, previo avviso alle parti effettuato con A\R n°15343180330-8, n°15343180331-9 e n°15343180332-0 del 12/07/2018 e p.c. PEC all'avv. nella quale si dava comunicazione dell'incarico ricevuto e della data del sopralluogo con invio contestuale del foglio notizie (All. II), si recava presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, posta in via Poggio all'Aglione n°8-28 nel Comune di Montaione (FI) al fine di procedere alle operazioni peritali di sopralluogo alla presenza del custode giudiziario dell'Isveg srl e del sig. \_\_\_\_\_ consorte della comproprietaria \_\_\_\_\_
- Durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni e documentazione fotografica con verifica della planimetria catastale. (All. III verbale)
- **27/07/2018** Visure presso l'**Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montaione (FI)**, delle pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto. (All. IV)
- **20/09/2018** Richiesta informazioni presso lo studio del dott. \_\_\_\_\_ amministratore di condominio.
- **20/09/2018** Richiesta tramite PEC all'**Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze**, per la verifica di contratti in essere sugli immobili in oggetto.
- **24/09/2018** comunicazione mail amm.re di condominio dott. \_\_\_\_\_ (All. V)
- **03/10/2018** comunicazione PEC dall'**Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze** inerente i controlli richiesti sull'immobile. (All. VI)
- **28/09/2018** Acquisizione del Contratto di compravendita presso il Notaio Cammuso di Empoli (FI). (All. VII)
- **05-07/11/2018** Accessi all'**Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze**, Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica di iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile in oggetto. (All. VIII)
- Le operazioni peritali si concludevano con la stesura della presente relazione.





## RISPOSTA AI QUESITI

### **1. Identificazione del bene, dati catastali confini e corrispondenza**

I beni oggetto di pignoramento riguardano due unità immobiliari, una civile abitazione, con pertinenze esclusive e condominiali, ed una autorimessa entrambe facenti parte di un più ampio complesso condominiale denominato L'Olmo in via Poggio all'Aglione n°8-22 nel Comune di Montaione.

Le due unità immobiliari risultano intestate ai debitori esecutati<sup>1</sup>, e coniugati in regime di comunione dei beni, per la quota di un  $\frac{1}{4}$  ciascuno di proprietà e  $\frac{1}{4}$  ciascuno di nuda proprietà, mentre la restante quota di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto risulta intestata a coniugata in regime di separazione dei beni.



**Figura 1 Ubicazione dei beni ricadenti nel Comune di Montaione**

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione come segue:

appartamento: F. di mappa 81 part. graffate **177** sub 503, part. **198** sub 503-504 (cantine) cat. A/2 classe 5 consistenza 6,5 vani, sup. cat. 129 mq. rendita € 704,96, piano primo;

garage: F. di mappa 81 part. **177** sub 11, cat. C/6 classe 5 sup. cat. 19 mq. rendita € 82,43 piano s1;

parti comuni:

**piscina**: F. di mappa 81 part. **189**;

**locale termico**: F. di mappa 81 part. **198** sub 1 e sub 2;

**strada privata**: F. di mappa 81 part. **179**

**resede condominiale**: F. di mappa 81 part. **186**

---

<sup>1</sup> Fatto salvo quanto precisato sulle quote nella pagina seguente

Si precisa che nell'atto di pignoramento la strada privata viene indicata erroneamente con l'identificativo **178**, nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale allegate (All. I) tale identificativo non risulta esistente. L'identificativo relativo alla strada privata risulta pertanto essere la part. **179**.

Lo stato attuale risulta sostanzialmente corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale fatto salvo le seguenti variazioni:

- arretramento vano di accesso camera posta a confine con altra proprietà;
- differente localizzazione di un dente di muratura (possibile cavedio) posto nel sottotetto;
- mancata rappresentazione dei lucernari nel sottotetto;
- mancata rappresentazione del bagno (indicato con soffitta) nel sottotetto.

I beni risultano intestati ai signori \_\_\_\_\_ nata a Montaione (FI) il 00/00/0000 C.F. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a Pontedera (PI) il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ coniugati in regime di comunione dei beni, per la **quota di un 1/4 ciascuno di proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà**, entrambi residenti in via \_\_\_\_\_ ; la **restante quota di 1/2 di usufrutto** risulta intestata a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ coniugata in regime di separazione dei beni.

**In merito all'intestazione dei beni si rileva quanto segue (come riportato nella certificazione notarile notaio Cutino RG 304/18 del 19/07/2018):**

la visura catastale intesta erroneamente a \_\_\_\_\_ l'**usufrutto** per 1/2 e non il **diritto di abitazione** per 1/2.

Anche l'atto di trasferimento dei beni, rogato dal notaio Cammuso di Empoli (FI) il 13/01/2010, a fronte della **riserva del diritto di abitazione** da parte della \_\_\_\_\_ indica erroneamente quale diritto ceduto il diritto di nuda proprietà.

Confini appartamento: strada privata, resede esclusivo, propr. appartamento part. 177 sub 501, propr. appartamento part. 177 sub 4, s.s.a.

Confini cantine: strada via Poggio all'Aglione, s.s.a.

Confini garage: strada privata, propr. garage part. 177 sub 10, distacchi, propr. garage part. 177 sub 12, s.s.a.



Corrispondenza dei dati con quelli indicati nel pignoramento: i beni indicati negli atti di pignoramento, trascritti a Firenze in data 19/12/2017 Registro Generale n°9755 ed in data, riguardano la proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno degli esecutati, precedentemente identificati, delle unità immobiliari poste a Montaione (FI) in via Poggio all'Aglione n°22 avente i seguenti identificativi catastali:

appartamento: F. 81 part. graffate **177** sub 503, part. **198** sub 503-504 (cantine) cat. A/2 classe 5 consistenza 6,5 vani, sup. cat. 129 mq. rendita € 704,96, piano primo;

garage: F. 81 part. **177** sub 11, cat. C/6 classe 5 sup. cat. 19 mq. rendita € 82,43 piano s1;

parti comuni F. 81: **piscina** part. **189 - locale termico** part. **198** sub 1 e sub 2 - **strada privata** part. **179 - resede condominiale** part. **186**.

Nell'atto di pignoramento della riunita procedura R.G. 304/18 i suddetti beni vengono pignorati alla  
in relazione alla quota di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e consentono l'univoca individuazione dei beni, fatto salvo quanto già precisato sulle quote di proprietà e sulle rettifiche dell'identificativo catastale della strada privata (part. 179) che tuttavia consente l'univoca individuazione del bene comune.

I precedenti dati corrispondono alle verifiche effettuate presso l'agenzia del territorio dalla sottoscritta CTU fino alla data del 09/07/2018.

## **2. Estremi dell'atto di pignoramento**

Atto di pignoramento degli immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze del 27/11/2017 rep. n°14015/2017, trascritto a Firenze in data 19/12/2017 Reg. Gen. n°9755, Reg. Part. n°6867 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Volterra a favore della

contro i signori

e gravante la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$

ciascuno, dei beni posti a Montaione (FI) in via Poggio all'Aglione n°22 identificati catastalmente al Foglio di mappa 81 part. graffate **177** sub 503, part. **198** sub 503-504 (cantine) cat. A/2, part. **177** sub 11, cat. C/6, parti comuni **piscina** part. **189 - locale termico** part. **198** sub 1 e sub 2 - **resede condominiale** part. **186**.

Atto di pignoramento degli immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze del 19/05/2018 rep. n°5857/2018, trascritto a Firenze in data 27/06/2018 Reg. Gen. n°5104, Reg. Part. n°3701 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Volterra a favore della

contro

e gravante la quota di usufrutto di  $\frac{1}{2}$ , dei beni posti a Montaione (FI) in via Poggio

all'Aglione n°22 identificati catastalmente al Foglio di mappa 81 part. graffate **177** sub 503, part. **198** sub

503-504 (cantine) cat. A/2, part. 177 sub 11, cat. C/6, parti comuni **piscina** part. 189 - **locale termico** part. 198 sub 1 e sub 2 - **resede condominiale** part. 186, **strada privata** part. 178.

### 3. Estremi dell'atto di provenienza

La proprietà dei beni in oggetto è pervenuta ai sig.ri e in ordine ad atto pubblico di compravendita ai rogiti **notaio Gustavo Cammuso** di Empoli (FI) in data **13/01/2010**, repertorio n°11644 racc. n°9507, registrato ad Empoli il 18/01/2010 al n°354 serie 1T, trascritto alla competente Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra il 21/01/2010 Reg. Gen. n°495 e al Reg. Part. n°306. (All. VII)

In particolare nel suddetto atto di compravendita si legge che i signori e il primo per la quota di comproprietà di  $\frac{1}{2}$  e la seconda per la quota di nuda proprietà di  $\frac{1}{2}$  **per sé riservando il diritto di vitalizio di abitazione** relativo alla suddetta quota di  $\frac{1}{2}$ , vendono ai signori e la proprietà di  $\frac{1}{2}$  e la nuda proprietà di  $\frac{1}{2}$  dei seguenti beni immobili, oggetto di pignoramento come precedentemente identificati, posti nel Comune di Montaione in via Poggio all'Aglione n°22 e facenti parte del complesso residenziale denominato L'Olmo "appartamento per civile abitazione posto al piano primo nell'ala nord-ovest del più ampio fabbricato principale del complesso, corredato di soffitte sottotetto; ad esso si accede dal civico 22 della via Poggio all'Aglione, tramite resede, loggiato e vano scala esterno esclusivi. Composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, due servizi igienici e disimpegno oltre ad un locale ripostiglio e terrazza a tasca nel sottotetto. Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare in oggetto, oltre al resede sopra detto, un ripostiglio posto al piano terra sottoscala; nonché due cantine poste al piano terra di un piccolo edificio staccato dal fabbricato principale [...] e più precisamente la prima e la terza [...]. Viene inoltre compravenduto un locale autorimessa, con sovrastante terrazzo, posto al piano seminterrato [...]."

Ai signori e i beni erano pervenuti tramite atto di compravendita effettuato dal notaio Corrado Arangio di Castelfiorentino in data 02/05/2002, rep. n°22474/7405 trascritto a Volterra il 13/05/2002 al Reg. Gen. n°4138 Reg. Part. n°2829, dalla precedente proprietà soc. e C. s.a.s. con sede a Montaione (FI) C.F.

Alla soc. il bene era pervenuto per conferimento in società da e giusto atto a rogito notaio Cesare Lazzeroni di Empoli (FI) in data 17/11/1998 rep. 154935, trascritto a Volterra il 01/12/1998 al Reg. Gen. n°7421 Reg. Part. n°5251.

Gli immobili erano pervenuti alle sig.re per successione legittima in morte di giusta dichiarazione di successione trascritta a Volterra il 30/01/1997 al

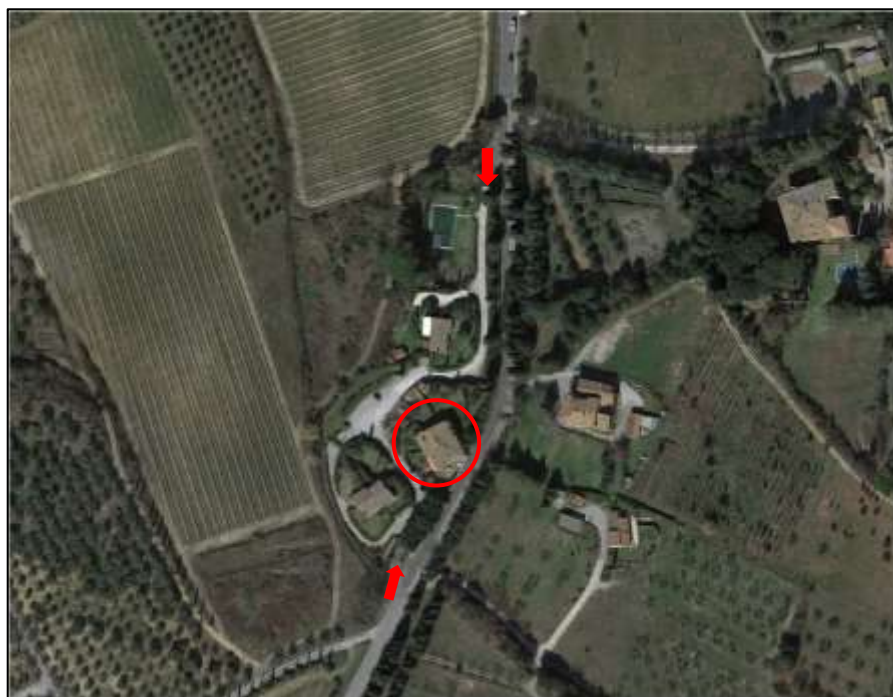
Reg. Gen. n°583 Reg. Part. n°454, ed accettazione tacita di eredità trascritta a Volterra il 22/11/1999 al Reg. Gen. n°8739 Reg. Part. n°5529 e successiva divisione a stralcio giusto atto a rogito notaio Ducci Bucciarelli di Arezzo del 01/10/1997 rep. n°42530 trascritto a Volterra il 25/10/1997 Reg. Gen. n°5753 Reg. Part. n°4089.

Il tutto come risulta dalle certificazioni notarili redatte dal notaio Ferdinando Cutino di Besozzo (VA) presenti agli atti e con le precisazioni già esposte dalla scrivente in merito alle quote di proprietà.

#### **4. Descrizione sommaria dei beni**

I beni oggetto di pignoramento fanno parte del complesso immobiliare denominato L'Olmo accessibile mediante due ingressi carrabili, dalla viabilità pubblica di via Poggio all'Aglione, uno posto in direzione del comune di Montaione ed uno posto nella zona a sud del complesso.

Il complesso immobiliare è posto al di fuori dal centro abitato di Montaione, ed è raggiungibile tramite la strada provinciale 26 in direzione Gambassi; Montaione è un piccolo comune che dista circa una cinquantina di chilometri da Firenze e si trova al confine con la provincia pisana. Il complesso immobiliare è composto da tre fabbricati, ognuno con proprie aree pertinenziali, un piccolo fabbricato costituito da un unico piano seminterrato sede dei garage a servizio delle abitazioni, una piscina ed annessi, locali tecnici, strada e resede condominiali come meglio rappresentato dallo schema planimetrico della fig.5 di pag.15.



**Figura 2 Complesso Immobiliare L'Olmo, indicazione ingressi su via Poggio all'Aglione**

L'unità immobiliare, a destinazione civile abitazione, occupa porzione del piano primo e del piano sottotetto di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra e più precisamente quello ubicato in posizione centrale del complesso immobiliare sopra descritto (fig. 2). L'unità immobiliare, posta al numero civico 22 della strada privata, è accessibile da una loggia tramite una scala esterna posta sul resede, di circa 166,50 mq., entrambi ad uso esclusivo dell'appartamento.

L'appartamento, al piano primo, è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere doppie, doppi servizi e disimpegno, al piano sottotetto da un ampio locale con terrazza a tasca, un bagno con locale ripostiglio oltre ad una zona sottotetto in cui è stata collocata la caldaia. Completano la proprietà due cantine di circa 4 mq complessivi, rispettivamente la prima e la terza, facenti parte di un piccolo volume (distaccato dall'edificio) situato in una zona prossima all'ingresso a sud del complesso condominiale ed accessibili dalla strada privata interna.

Il box ad uso garage di circa 20 mq. è situato invece nell'ala centrale sinistra del fabbricato ad un piano prospiciente il piazzale condominiale ed è completato superiormente da un terrazzo costituente resede di proprietà esclusiva della consistenza di circa 62 mq.

Il suddetto resede è raggiungibile dalla stradina pedonale, posta a confine con il resede principale di più ampie dimensioni, identificata catastalmente dalla part.177 sub 501 sulla quale grava il diritto di passo a favore della part. 177 sub 503.

Risultano inoltre di proprietà la quota pari a 108/1000 dei seguenti beni condominiali:

- a) Piscina ed annessi (part. 189)
- b) Locale tecnico e resede (part. 198 sub 1 e sub 2)
- c) Strada (part. 179)
- d) Resede (part. 186).

L'abitazione presenta una struttura mista in muratura e c.a., infissi interni ed esterni in legno con persiane, pavimentazione in cotto per le camere ed in gres porcellanato per i bagni, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro le coperture sono a falde inclinate con rivestimento in coppi e tegole.

La consistenza complessiva dell'abitazione è di circa 73,95 mq. calpestabili al piano primo, oltre il loggiato esterno di circa 10,90 mq.; il piano sottotetto è di circa 37,50 mq. oltre la terrazza di circa 6,40 mq.

Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie di pag. 14 e alla fig. 5.



TRIBUNALE DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE

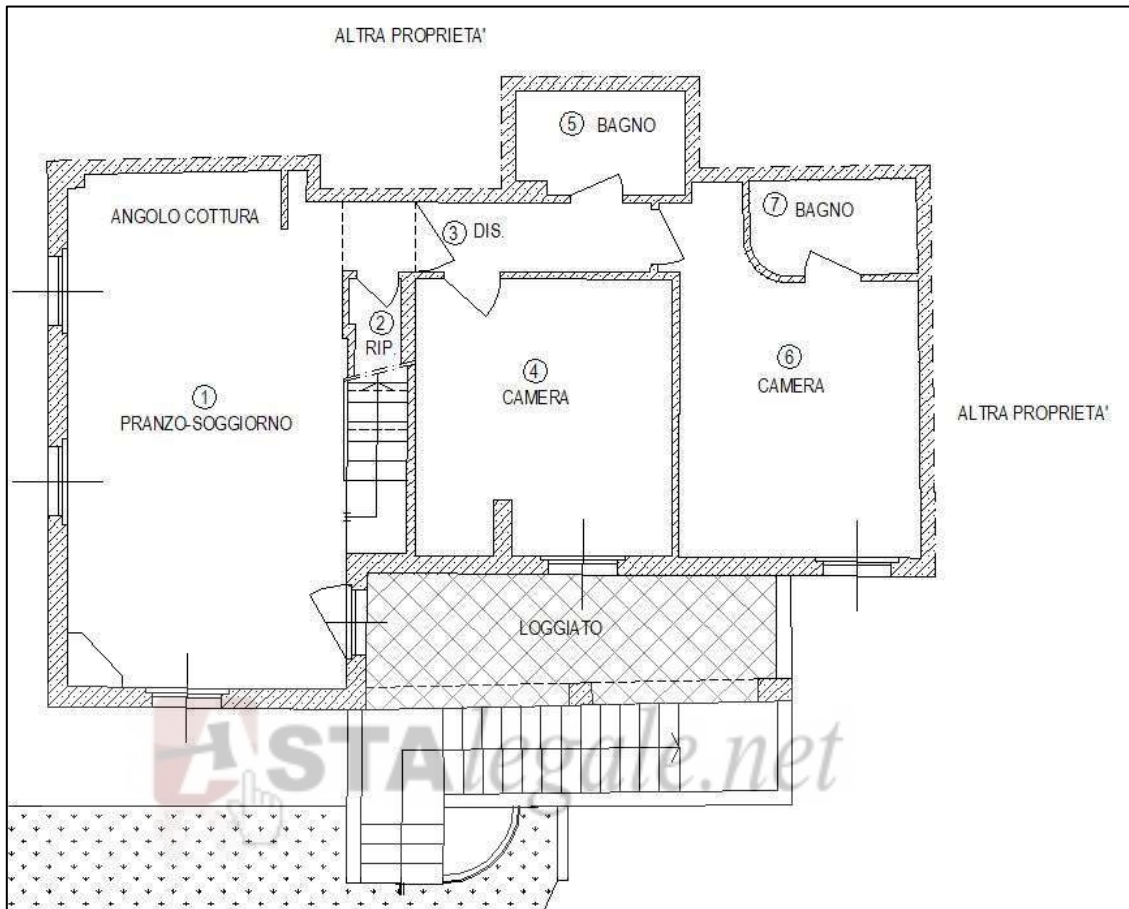


Figura 3 PIANTA PIANO PRIMO

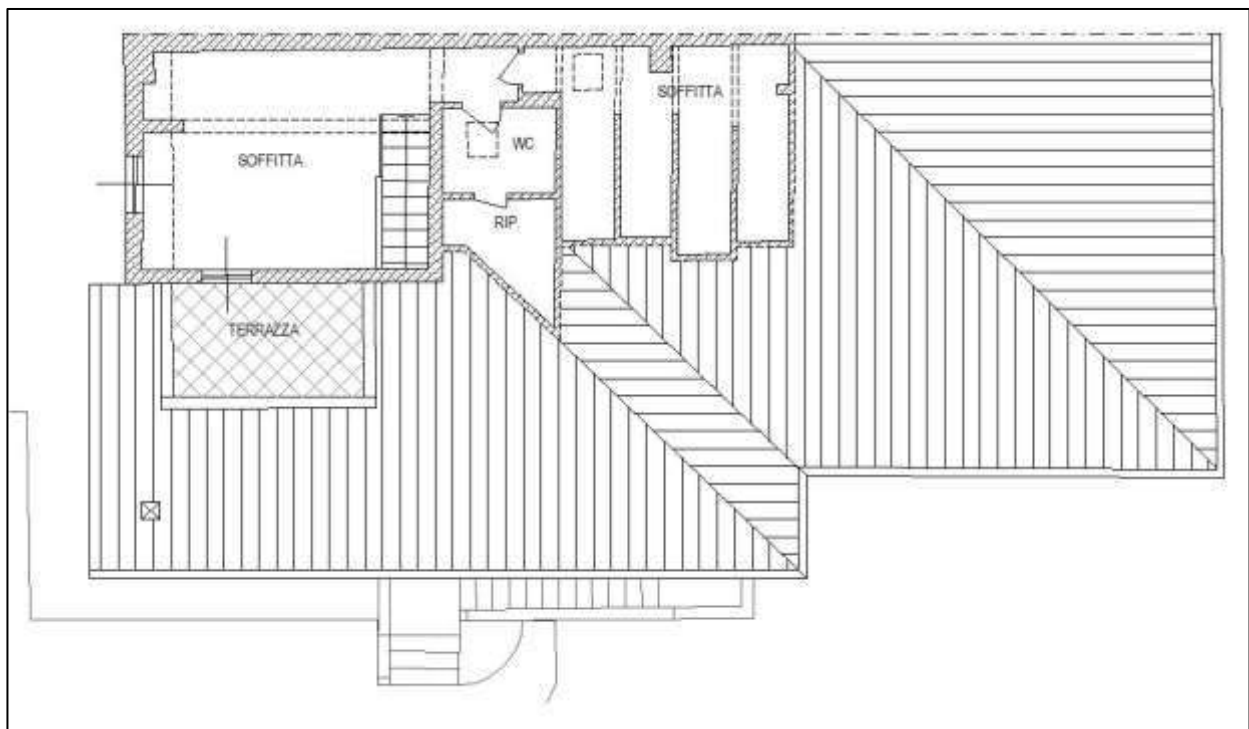


Figura 4 PIANTA PIANO SOTTOTETTO

I vani delle camere e del soggiorno presentano altezza pari a 2,70 mt., nel soggiorno è presente un camino posto in posizione angolare; i servizi igienici risultano corredati di sanitari comprensivi di doccia e di rivestimento in ceramica per un'altezza di circa 2 mt.

Gli impianti, elettrico (sotto traccia), sanitario e termico, dell'unità immobiliare risultavano attivi e funzionanti al momento dei sopralluoghi. L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia è situata nel locale sottotetto, sono presenti radiatori in ghisa. E' altresì presente, a servizio dell'intero complesso immobiliare, un impianto di stoccaggio-emissione di gas GPL composto da una coppia di serbatoi di stoccaggio di lt. 2300 ciascuno, interrati nel terreno del piazzale condominiale, oltre alle apparecchiature di emissione.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo si presentava in buone condizioni di manutenzione.

Il tutto come meglio rappresentato e descritto dalle planimetrie descrittive delle fig.3-4 (All. A), dallo schema planimetrico catastale sottostante e dalla documentazione fotografica allegata (All. B).

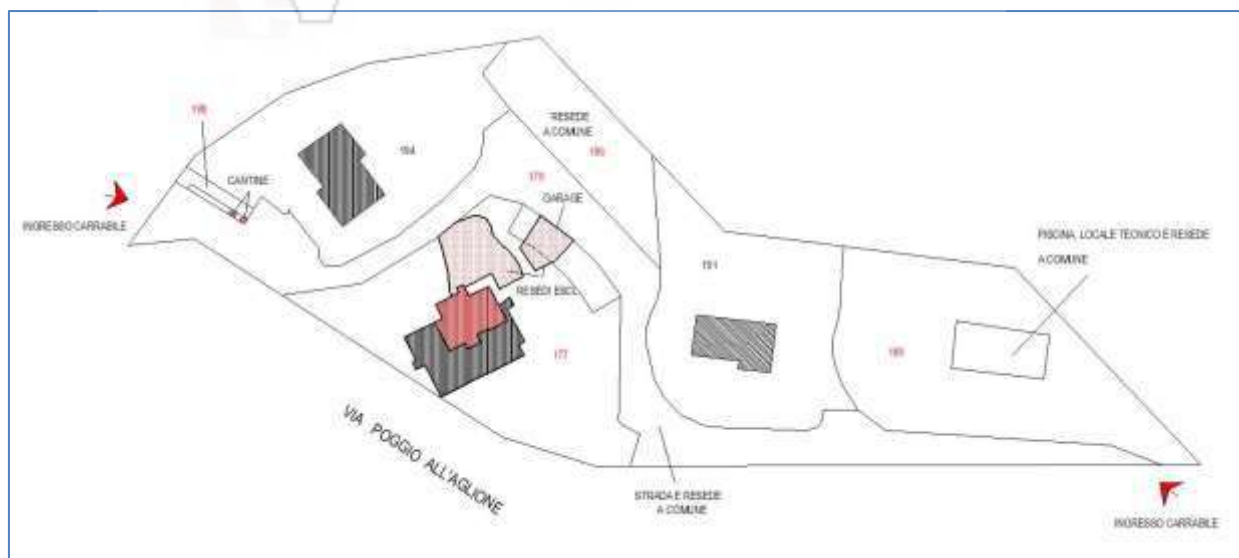


Figura 5 SCHEMA PLANIMETRICO CATASTALE



Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico - RU vigente



Figura 6 Estratto tav.PRTA02 RU MONTAIONE

In base al Regolamento Urbanistico vigente (Seconda variante al secondo Regolamento Urbanistico divenuta efficace il 17/05/2017) gli edifici ricadono in zona classificata come segue:

- UTOE 7 Parco dell'Aglione
- Territorio rurale a specifica valenza ambientale, storica e paesaggistica, parco territoriale dell'Aglione (art. 77 NTA)
- Invarianti strutturali del PTCP approvato con Del C.P. n.1 del 10/01/2013: Articolo 10- Ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale
- Sistema insediativo storico: edificio presente al 1900
- Fascia di rispetto stradale (art. 74 NTA)

## 5. Stato di possesso degli immobili

Gli immobili oggetto della presente relazione, alla data della stesura della presente relazione, risultano intestate ai debitori esecutati, e coniugati in regime di comunione dei beni, per la quota di un  $\frac{1}{4}$  ciascuno di proprietà e  $\frac{1}{4}$  ciascuno di nuda proprietà, mentre la restante quota di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto risulta intestata a coniugata in regime di separazione dei beni con

Come già esposto nel paragrafo 1 a pag. 9, nell'atto di compravendita del notaio Cammuso è stato erroneamente indicato, quale diritto ceduto, dalla il diritto di nuda proprietà al posto del diritto di abitazione.

All'epoca del sopralluogo effettuato (27/07/2018) informava la sottoscritta e l'incaricato dell'Isveg che l'immobile era occupato dallo stesso e dalla di lui consorte pertanto ai fini della stima il bene verrà considerato libero.

La richiesta, effettuata dalla scrivente alla competente Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Empoli (All. VI), di verifica dell'esistenza di contratti ha dato esito negativo.

## 6. Esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a CARICO dell'acquirente

In base a quanto riportato nella certificazione notarile presente agli atti e redatta dal notaio Ferdinando Cutino e relativa al periodo fino al **22/01/2018** e per quanto potuto verificare anche in base alle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente CTU fino al **07/11/2018** (All. VIII) sui beni oggetto di procedura esecutiva sono presenti le seguenti formalità, vincoli od oneri.

- L'amministratore di condominio, come dettagliato nel par. 8 di riferimento a pag. 20, ha comunicato che risulta da versare la quota a saldo relativa al preventivo di spesa dell'anno 2018 (preventivo €. 2.261,94 corrisposti al 24/09/18 €. 1.000,00) **pari ad € 1.261,94.**
- Diritto di abitazione di per la quota di  $\frac{1}{2}$



**7. Esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno CANCELLATI o comunque non saranno opponibili all'acquirente**

In base a quanto riportato nella certificazione notarile presente agli atti e redatta dal notaio Ferdinando Cutino e relativa al periodo fino al **22/01/2018** e per quanto potuto verificare anche in base alle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente CTU fino al **07/11/2018** (All. VIII) sui beni oggetto di procedura esecutiva sono presenti le seguenti formalità, vincoli od oneri.

- *Iscrizione di ipoteca volontaria* iscritta il **13/05/2002** Reg. Gen. n°4139 Reg. Part. n°808 relativa a concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della  
C.F. \_\_\_\_\_ per € 260.000,00 di cui capitale € 130.000,00 durata 30 anni a carico dei signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ gravante l'intera proprietà, per la quota di 1\2 ciascuno, dei beni precedentemente descritti (F.81 part.177 sub 503, graffate part.198 sub 503-504, part. 177 sub 11).

Per quanto riguarda le **spese di cancellazione** trattandosi di un mutuo fondiario dovrà essere corrisposta la sola tassa ipotecaria pari ad **€ 35.00**.

- *Iscrizione di ipoteca volontaria* iscritta il **27/01/2007** Reg. Gen. n°919 Reg. Part. n°184 relativa a concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della

per €

408.000,00 di cui capitale € 204.000,00 durata 15 anni a carico dei signori

l'unità negoziale 2 e altri l'unità negoziale 1 e 3, gravante l'intera proprietà, per la quota di 1\2 ciascuno, dei beni precedentemente descritti (F.81 part.177 sub 503, graffate part.198 sub 503-504, part. 177 sub 11) oltre altri beni afferenti le unità negoziali 1 e 3.

Per quanto riguarda le **spese di cancellazione** trattandosi di un mutuo fondiario dovrà essere corrisposta la sola tassa ipotecaria pari ad **€ 35.00**.

- *Iscrizione di ipoteca volontaria* iscritta il **09/07/2009** Reg. Gen. n°5422 Reg. Part. n°1128 relativa a concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della

per €

320.000,00 di cui capitale € 160.000,00 durata 30 anni a carico dei signori

l'unità negoziale 2 e altri l'unità negoziale 1, gravante l'intera proprietà, per la quota di 1\2 ciascuno, dei beni precedentemente descritti (F.81 part.177 sub 503, graffate part.198 sub 503-504, part. 177 sub 11) oltre altri beni afferenti l'unità negoziale 1.

Per quanto riguarda le **spese di cancellazione** trattandosi di un mutuo fondiario dovrà essere corrisposta la sola tassa ipotecaria pari ad **€ 35.00**.

- Domanda Giudiziale iscritta il **21/05/2012** Reg. Gen. n°3526 Reg. Part. n°2637 relativa a revoca atti soggetti a trascrizione eseguita da avv. \_\_\_\_\_ a carico dei signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ gravante l'intera proprietà dei beni precedentemente descritti (F.81 part.177 sub 503, graffate part.198 sub 503-504, part. 177 sub 11).
- *Pignoramento immobiliare* a favore della \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ a carico dei signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ gravante l'intera proprietà, per la quota di ½ ciascuno, dei beni precedentemente descritti (F.81 part.177 sub 503, graffate part.198 sub 503-504, part. 177 sub 11, part. 189, part. 198 sub 1-2, part. 186), giusto verbale di pignoramento del Tribunale di Firenze del 27/11/2017 rep. n°14015/2017, formalità trascritta a Volterra in data **19/12/2017**, Reg. Gen. n°9755 Reg. Part. n°6867.

Per quanto riguarda le **spese di cancellazione** trattandosi di un atto esecutivo – verbale di pignoramento – le stesse sono quantificabili nella misura fissa di € 200,00 più € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bollo per un totale di **€ 294,00**.

- *Pignoramento immobiliare* a favore della \_\_\_\_\_ a carico di \_\_\_\_\_ gravante la quota di ½ di usufrutto dei beni precedentemente descritti (F.81 part.177 sub 503, graffate part.198 sub 503-504, part. 177 sub 11, part. 189, part. 198 sub 1-2, part. 186, part. 178), giusto verbale di pignoramento del Tribunale di Firenze del 19/05/2018 rep. n°5857/2018, formalità trascritta a Volterra in data **27/06/2018**, Reg. Gen. n°5104 Reg. Part. n°3701.

Per quanto riguarda le **spese di cancellazione** trattandosi di un atto esecutivo – verbale di pignoramento – le stesse sono quantificabili nella misura fissa di € 200,00 più € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bollo per un totale di **€ 294,00**.

Totale spese di cancellazione **€ 693,00**



## **8. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**

A seguito di richiesta effettuata all'amministratore di condominio dott. \_\_\_\_\_ si comunica quanto segue.

L'unità in questione ha spese di gestione ordinaria annuali di circa **€ 2.000,00**.

Ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie.

Per quanto riguarda le quote condominiali negli ultimi due anni le spese sono sempre state corrisposte ad eccezione del saldo del preventivo di spesa dell'anno 2018, preventivo € 2.261,94 corrisposti al 24/09/2018 € 1.000,00, risultano pertanto da versare **€ 1.261,94**. (All. V)

Ad oggi non sono presenti procedimenti giudiziari promossi dal condominio relativamente al bene.

Totale **€ 1.261,94**

## **9. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni**

Ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica delle unità immobiliari sono state eseguite le ricerche presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montaione.

In relazione alle unità immobiliari risultano agli atti del Comune le seguenti pratiche edilizie:

### **Fabbricato:**

- Concessione edilizia n°7 del 25/01/1979
- Concessione edilizia n°7 del 7/02/1980 in variante alla C.E. n°7 del 25/01/1979
- Concessione edilizia n°67 del 14/10/1980 seconda variante alla C.E. n°7 del 25/01/1979
- Concessione edilizia n°83 del 3/10/1981 terza variante alla C.E. n°7 del 25/01/1979
- Concessione edilizia n°44 del 9/06/1982 per v.c.o.

### **Autorimesse e cantine:**

- Concessione edilizia n°99/049 del 4/06/1999
- Concessione edilizia in variante n° 99/068 del 23/07/1999
- Concessione edilizia in variante n° 99/104 del 16/12/1999
- Concessione edilizia in variante n° 99/105 del 16/12/1999
- Concessione edilizia in variante n° 00/024 del 21/03/2000
- Concessione edilizia in variante n° 2002/017 del 26/02/2002

In seguito a detti interventi è stata depositata l'abitabilità n° 32 del 20/12/2003.

Successivamente l'unità immobiliare è stata interessata dai lavori di cui alle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n°63 del 27/05/2001
- Denuncia di Inizio Attività n°102 del 28/08/2001
- Denuncia di Inizio Attività n°116 del 31/10/2001
- Denuncia di Inizio Attività n° 82 del 2/08/2003
- Denuncia di Inizio Attività n° 3 del 9/01/2004

La piscina è stata realizzata con:

- Concessione edilizia n°2000/002 del 5/01/2000
- Concessione edilizia in variante n° 2002/019 del 26/02/2002

Rispetto ai titoli abilitativi depositati sono state rilevate le seguenti difformità:

al primo piano lievi modifiche alla tramezzatura che delimita le due camere; al piano secondo realizzazione della mansarda con altezze leggermente superiori, trasformazione in servizio igienico di locale sottotetto, diversa collocazione di cavedio e realizzazione di n° 2 lucernari.

Al fine del ripristino della situazione di regolarità urbanistica sarà necessario:

- il ripristino dell'originaria destinazione a soffitta del locale trasformato in bagno
- effettuare un accertamento di conformità per la regolarizzazione delle diverse altezze e dei lucernari al piano sottotetto e delle modifiche interne al piano primo.

#### Costi dell'accertamento di conformità:

Ai soli fini di della presente stima la scrivente propone una quantificazione della sanzione amministrativa e del contributo degli oneri, **precisando che gli effettivi costi verranno determinati dall'ufficio tecnico comunale a seguito dell'istruzione della pratica in oggetto.**

- sanzione art. 209 comma 5 della LR 65/2014	€ 1.000,00
- diritti di segreteria per deposito accertamento conformità	€ 90,00
- contributo di costruzione:	
2,50 mc ca x 38,64 €/mc = c.a. oneri di urbanizzazione	€ 96,60
15,38 mq x 0,07 x 0,7 x 241,64 €/mq = c.a. contributo sul c.c.	€ 182,00
Tot.	<u>€ 1.368,60</u>

#### Costi professionali:

- Deposito accertamento conformità
- € 3.000,00

### Opere di ripristino

Al fine della quantificazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica vengono stimati seguenti costi in relazione alle seguenti opere di ripristino:

Ripristino soffitta (smontaggio sanitari) € 500,00

Si precisa che la seguente valutazione rappresenta un costo di massima indicativo.

**Tot. € 4.868,60**

**Tot. arr.to € 5.000,00**

### 10. Valore di Mercato dell'immobile nello stato attuale (libero/occupato)

Al fine di eseguire la stima dell'immobile si procede preliminarmente a determinare la superficie commerciale<sup>2</sup> partendo dalla superficie calpestabile distinta nelle tabelle riportate di seguito.

IDENT. VANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. MQ	H VANI ML
	<b>PIANO PRIMO</b>		
1	CUCINA-PRANZO-SOG	32,15	2,70
2	RIPOSTIGLIO	1,60	
3	DISIMPEGNO	3,40	
4	CAMERA	14,55	2,70
5	BAGNO	3,60	270
6	CAMERA	15,40	2,70
7	BAGNO	3,25	270
	<b>TOTALE</b>	<b>73,95</b>	
	LOGGIATO	<b>10,90</b>	
	RESEDE 1	<b>166,50</b>	
	RESEDE 2	<b>62,00</b>	
	<b>PIANO SOTTOTETTO</b>		
8	SOFFITTA	19,40	H min 2,07 H max 2,20
9	SOFFITTA	2,80	
10	SOFFITTA	2,60	
11	SOFFITTA	12,70	H min 0,90 H max 2,00
	<b>TOTALE</b>	<b>37,50</b>	
	TERRAZZA	6,40	
	GARAGE	20,00	

<sup>2</sup> Calcolo della superficie commerciale secondo la norma UNI 10750 (Uni En Iso 9000) 100% superfici calpestabili, 100% sup. di pareti divisorie interne e perimetrali, (fino ad un max di 50 cm.), il 50% delle sup. delle pareti confinanti (fino ad un max di 25 cm.), compreso superfici coperte e ponderate delle pertinenze per cantine, terrazze, ecc.

Calcolo della superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile.

Nel calcolo viene considerata la Superficie Esterna Lorda e la superficie omogeneizzata delle pertinenze e degli accessori dell'edificio.

SEL piano primo pari a	mq. 87,10 x 1,00 = mq. 87,10+
loggiato	mq. 11,50 x 0,30 = mq. 3,45+
resede	mq. 228,50 di cui
	mq. 113,25 x 0,15 = mq. 16,99
	mq. 115,25 x 0,02 = mq. 2,30
	tot. mq. 19,29+
Soffitta	mq. 21,80 x 0,35 = mq. 7,63
Soffitta	mq. 5,05 x 0,20 = mq. 1,01
Soffitta	mq. 6,15 x 0,15 = mq. 0,92
Soffitta	mq. 12,20 x 0,10 = mq. 1,22
	tot. mq. 10,78+
Terrazza	mq. 6,40 x 0,30 = mq. 1,92+
Garage	mq. 20,00 x 0,50 = mq. 10,00+
Cantine	mq. 4,00 x 0,25 = mq. 1,00=

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq. 133,55**

CRITERI DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Il criterio di stima adottato per la presente valutazione è il valore di mercato calcolato secondo il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che in pratica stima il prezzo di mercato dell'immobile (subject) attraverso il confronto dello stesso con un insieme di immobili simili (comparabili) che siano stati recentemente messi sul mercato e di cui sia noto il prezzo (asking prices). L'MCA è un metodo di stima condiviso a livello internazionale e la sua applicazione consente di eseguire delle valutazioni analitiche su base pluriparametrica che seguono delle regole condivise secondo un percorso numerico-scientifico prescindendo da qualsiasi valutazione soggettiva.

Si rimanda all'allegato **IX** per maggiori dettagli relativi alla procedura ed alla metodologia di calcolo utilizzata.



### Abitazione e garage

Il più probabile valore di mercato determinato tramite MCA risulta pari ad **€ 259.500,00 (€ 1.941,00/mq)**

*La stima effettuata è comunque da intendersi a corpo e non a misura ovvero da intendersi come espressione della stima del più probabile valore di mercato dei beni nella loro complessità comprensivi di pertinenze, accessori e le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non identificate tramite la mera rappresentazione dimensionale.*

Il valore del diritto di abitazione sulla quota di ½ del bene, della titolare di anni 52 compiuti alla data della presente relazione, in applicazione della tabella A allegata al D.P.R. del 26/04/1986 n°131 aggiornata in considerazione del nuovo saggio degli interessi legali dello 0,30% approvato con Decreto dirigenziale del 20/12/2017 risulta pertanto pari a:

$$€ 259.500,00 / 2 = € 129.750,00$$

$$€ 129.750,00 \times 0,69 = \mathbf{€ 89.527,50 \text{ valore diritto di abitazione}}$$

VALORE DI MERCATO	VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE COEFF. 69,00	VALORE NUDA PROPRIETA' COEFF. 31,00
€ 259.500,00	€ 179.055,00	€ 80.455,00
VALORE DI MERCATO QUOTA DI 1/2		
€ 129.750,00	€ 89.527,50	€ 40.222,50

$$€ 259.500,00 - € 89.527,50 = \mathbf{€ 169.972,25 \text{ valore di mercato nuda proprietà}}$$

### 11. Indicazione del prezzo a base d'asta libero

In considerazione dell'appetibilità del tipo di bene, in considerazione dei meccanismi della vendita all'asta si propone una diminuzione del valore di mercato pari al 10%

#### **VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'**

$$€ 259.500,00 - 10\% (€ 25.950,00) = \mathbf{€ 233.550,00 \text{ prezzo a base d'asta libero}}$$

#### **VALORE DI MERCATO NUDA PROPRIETA'**

$$€ 169.972,25 - 10\% (€ 16.997,25) = \mathbf{€ 152.975,25 \text{ prezzo a base d'asta libero}}$$

Ai valori sopra determinati andranno detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, oneri giuridici e condominiali come meglio descritto e quantificato ai paragrafi 7-8-9 delle pagine precedenti, pari ad € 6.954,94 (€ 5.000,00+€ 1.261,94+€ 693,00).

Pertanto il **prezzo a base d'asta libero** risulterà pari a:

**VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'**

€ 233.550,00 - € 6.954,94 = **€ 226.595,06 arrotondato ad**

**€ 226.600,00 prezzo a base d'asta libero**

**VALORE DI MERCATO NUDA PROPRIETA'**

€ 152.975,25 - € 6.954,94 = **€ 146.020,31 arrotondato ad**

**€ 146.000,00 prezzo a base d'asta libero**

**12. Valore di mercato di quota di bene indiviso ed indicazioni sulla divisibilità**

Il pignoramento riguarda la quota di ½ ciascuno di proprietà degli esecutati sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ con diritto di abitazione sulla quota di ½ intestata all'esecutata \_\_\_\_\_ dei beni precedentemente descritti ed inerente un unico lotto<sup>3</sup> che non risulta dal punto di vista economico convenientemente divisibile. Il singolo lotto, per le sue caratteristiche, risulta appetibile sul mercato.

25

LOTTO 1 abitazione e garage	VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	PREZZO B. ASTA INTERA PROPRIETA'	VALORE DI MERCATO NUDA PROPRIETA'	PREZZO B. ASTA NUDA PROPRIETA'
	€ 259.500,00	€ 226.600,00	€ 169.972,50	€ 146.000,00
Quota ½ propr.	€ 129.750,00	€ 113.300,00	€ 84.986,25	€ 73.000,00
Quota ½ propr.	€ 129.750,00	€ 113.300,00	€ 84.986,25	€ 73.000,00

<sup>3</sup> Come raccomandato dal G.E. nell'incarico affidato.

### **13. Regime impositivo della vendita**

Dovendo considerare gli esecutati come privati cittadini e non come entità imprenditoriale il trasferimento è soggetto all'imposta di registro nella misura del 2% in virtù delle agevolazioni "prima casa" o in caso contrario del 9% del prezzo di aggiudicazione con un minimo di € 1.000,00 in entrambi i casi, imposta ipotecaria fissa € 50,00, imposta catastale fissa di € 50,00.

La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

### **14. Riepilogo**

Riassumendo il valore stimato, alla data di stesura della presente perizia, ottobre 2018, per la vendita giudiziale avente ad oggetto le quote di **½ di proprietà** del seguente lotto:

#### LOTTO 1

Una unità immobiliare, posta al piano primo e sottotetto di via Poggio all'Aglione n°22 a destinazione residenziale con annesso garage, accessori e pertinenze esclusive e condominiali.

LOTTO 1 abitazione e garage	VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	PREZZO B. ASTA INTERA PROPRIETA'	VALORE DI MERCATO NUDA PROPRIETA'	PREZZO B. ASTA NUDA PROPRIETA'
	€ 259.500,00	€ 226.600,00	€ 169.972,50	€ 146.000,00
Quota ½ propr.	€ 129.750,00	€ 113.300,00	€ 84.986,25	€ 73.000,00
Quota ½ propr.	€ 129.750,00	€ 113.300,00	€ 84.986,25	€ 73.000,00

26

Ritenendo di aver espletato con diligenza l'incarico affidatole, la sottoscritta CTU deposita la presente relazione peritale (pagine 27) unitamente agli allegati (All. A, B, All. I-IX) meglio specificati nella lista riportata di seguito.



**ELENCO ALLEGATI**

Allegato A	Planimetrie Descrittive
Allegato B	Documentazione Fotografica
Allegato I	Documentazione Catastale
Allegato II	Raccomandate AIR di comunicazione di inizio delle operazioni peritali alle parti
Allegato III	Verbale di sopralluogo
Allegato IV	Documentazione urbanistica
Allegato V	Comunicazione amministratore di condominio
Allegato VI	Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze (PEC verifiche contratti)
Allegato VII	Atto di Compravendita Notaio Cammuso
Allegato VIII	Ufficio Pubblicità Immobiliari ispezioni
Allegato IX	MCA

Firenze li 08/11/2018



Con osservanza,  
il CTU

.....

