

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Sezione esecuzione immobiliare**

**Consulenza Tecnico d'Ufficio nella  
Procedura Esecutiva n°R.G.E 131/12  
G.E. Dot. Domenico Ammirati**

**Promosso da:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**C.T.U. Geom. Luca Castiglia**



## INDICE

<b>1. Premessa</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. Svolgimento delle operazioni di consulenza</b>	<b>pag. 4</b>
<b>3. Risposta ai quesiti:</b>	
<b>3.1 Quesito 1: Identificazione del bene</b>	<b>pag.5</b>
<b>3.2 Quesito 2: Descrizione del bene</b>	<b>pag.6</b>
<b>3.3 Quesito 3: Stato di possesso del bene</b>	<b>pag.7</b>
<b>3.4 Quesito 4: Formalità a carico dell'acquirente</b>	“
<b>3.5 Quesito 5: Oneri di cancellazione formalità</b>	“
<b>3.6 Quesito 6: Regolarità edilizia e urbanistica</b>	<b>pag.8</b>
<b>3.7 Quesito 7: Valore dell'immobile</b>	“
<b>3.8 Quesito 8: Valore di quota dell'immobile</b>	<b>pag. 9</b>
<b>3.9 Quesito 9: Regime impositivo di vendita</b>	“
<b>3.10 Quesito 10: Documentazione energetica</b>	“
<b>3.11 Quesito 11: Riepilogo in caso di più lotti</b>	“
<b>4. Conclusioni</b>	<b>pag. 10</b>
<b>5. Allegati</b>	“



## **1. Premessa**

Con ordinanza del 01 marzo 2013 la S.V.I. Nominava, il sottoscritto Geometra Castiglia Luca, con studio in Sovigliana-Vinci viale Palmiro Togliatti 36, Consulente Tecnico d'ufficio per la procedura esecutiva n°131/2012- promossa da [REDACTED] in danno di [REDACTED], invitandomi a comparire all'udienza del 28 Marzo 2013 alle ore 10.00 per affidamento dell'incarico ponendomi i seguenti quesiti.

## **Quesiti**

### **1. Identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione**

- dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento; ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali; sottoscrivendole anche surrogandosi alla proprietà, anche nel caso di comproprietà;
- riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi 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)
- indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti Mortis Causa non trascritti

### **2.A fornire una sommaria descrizione dei beni.**

**3.Proveda a riferire sullo stato di possesso degli immobili** con indicazioni se occupato da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento e 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.

### **4.A 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 e altre trascrizioni
- Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 d.att.c.civ
- 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 dell'eventuale trascrizione
- Altri pesi o limitazioni d'uso(es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù,uso, abitazione)

### **5.A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene(tra cui iscrizioni pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati** o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

**6.A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni**, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 n.724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione /licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria(con indicazione dei relativi costi)ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967

### **7. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando**

- a)il valore di mercato
- b) il prezzo a base d'asta



**8. Ad indicare, in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

- a) il valore come al punto 7. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per le sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura
- c) distinguere i valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati, onde evitare la tassazione dell'intera base imponibile con l'aliquota più elevata del 15%

**9. Ad indicare il regime impositivo della vendita**

**10. A provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art.6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d.lgs. 311/06, ad acquisire, ove esistente, la relativa documentazione energetica prevista dalla normativa suindicata.** Laddove mancante, detrarre, dal prezzo base asta, la somma di 3000,00€ , ponendo l'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica

**11. Ad effettuare un riepilogo in caso di più lotti**

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Conformemente a quanto stabilito nel verbale dell'udienza in cui ho prestato il giuramento di rito ho comunicato alle parti, per mezzo di raccomandata A.R inviata il 22/05/2013, l'inizio delle operazioni peritali è stato altresì comunicato alle parti, la data del sopralluogo stabilita per il giorno 10/06/2012.

Contemporaneamente ho effettuato le dovute verifiche presso L'agenzia del Territorio di Firenze.

Il giorno 21 maggio 2013, a seguito di domanda di accesso agli atti, presso l'ufficio tecnico del Comune di Capraia e Limite, ho preso visione della documentazione disponibile.

Il 10 giugno 2013 ho effettuato il sopralluogo, in presenza dei [REDACTED] [REDACTED] in qualità di parenti dell'esecutato, e il [REDACTED].

In tale occasione procedevo ad un controllo dello stato del bene effettuando sia il rilievo metrico che fotografico, riscontrando così alcune differenze rispetto alle planimetrie catastali in atti.

Il 25 Luglio 2013, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Firenze, ho preso visione delle visure ipotecarie relative al bene, al fine di verificare le iscrizioni e trascrizioni gravanti nel periodo ventennale.

Studiata tutta la documentazione acquisita e fatte le dovute considerazioni in merito, si ritiene di poter espletare quanto richiesto dall'incarico.



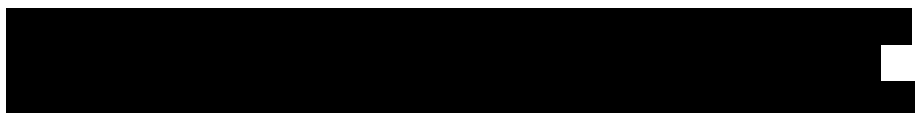
### 3. Risposta ai quesiti

#### 3.1 Quesito 1: Identificazione del bene

L'immobile è posto nel Comune di Capraia e Limite via Gian Domenico Polverosi n 14.

#### **Dai Catastali e confini**

Il bene risulta così intestato:



Foglio	Particella	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
18	222	3	-	A/3	3	6vani	464,81	t 1

Coerenze dell'appartamento: via Polverosi, [REDACTED] Polverosi salvo se altri

Le planimetrie catastali, in atti fino al 26/09/2013, non risultavano conformi allo stato di fatto del bene, ho così provveduto alla presentazione della variazione catastale protocollata con il n°FI0241282 del 26/09/2013.

#### **Estremi dell'atto di pignoramento:**

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento non corrispondono ai dati relativi al bene oggetto della presente relazione, ho riscontrato, infatti, che il subalterno citato nell'atto di pignoramento è il Sub. 1 della particella 222 al posto del Sub. 3 della particella 222.

Alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento, il 01/03/2012, la proprietà dell'unità immobiliare risulta per i 4/6 di [REDACTED] [REDACTED]

L'atto di Pignoramento immobiliare del repertorio gravante sul quota di proprietà [REDACTED] [REDACTED] è stato trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 10/02/2012 e [REDACTED]

Il valore della controversia è pari ad € 166.835,77 oltre interessi, avente per oggetto

*“ Immobile posto in Comune di Caprai e Limite via Polverosi n.63 per civile abitazione composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina e due terrazze al piano terra- rialzato, dal vano ingresso si ha accesso tramite scala interna al primo piano dove si trovano, un disinpegno, il bagno tre camere, nonché resede id proprietà esclusiva “*



## **Provenienza dei beni:**

**Titolare dal 03/10/2012 ad oggi.**

I beni sono pervenuti alla proprietà a seguito di successione di [REDACTED] del [REDACTED]

**Titolari dal 14/04/1976 al 03/10/2012**

L'immobile in oggetto pervenne all'esecutato in forza di atto di compravendita

Dante causa: [REDACTED]

Rogante: Notaio [REDACTED]

## **3.2 Quesito 2: Descrizione del bene**

L'appartamento di civile abitazione, è un terra-tetto che si sviluppa su due piani e una soffitta. L'unità in questione risulta libera su tre lati, il quarto è adiacente ad un altro appartamento facente parte dello stesso fabbricato.

### **Descrizione dell'unità abitativa**

L'appartamento è disposto su due piani fuori terra.

Il pian terreno è, in effetti, un piano rialzato accessibile attraverso una rampa di scale.

L'accesso all'immobile avviene entrando da via Polverosi in un piccolo resede, salendo una rampa di scale si arriva al piano rialzato, composto da un marciapiede esterno, che percorre i tre lati della casa.

Sul marciapiede si trova il Portone principale che si affaccia su via Polverosi, ed una porta finestra sul lato sinistro per chi guarda da via Polverosi.

L'appartamento è così composto: un ingresso, un soggiorno con cucina, una sala da pranzo e un piccolo bagno ricavato nel sottoscala. L'ingresso funziona anche da disimpegno, grazie al quale, per mezzo di una scala si arriva al piano primo.

Il piano primo è così composto: un disimpegno con botola di accesso alla soffitta, due camere matrimoniali una cameretta e un bagno.

Materiali di finitura e caratteristiche:

L'appartamento risulta essere in buono stato di mantenimento, non presenta particolari finiture di pregio fatta eccezione per il rivestimento della scala, composto da lastre di travertino rosa, e per gli infissi in legno massello.

La pavimentazione dell'appartamento, composta da piastrelle di tipo standard, è in un buono stato di mantenimento, similmente alla pavimentazione ed il rivestimento dei servizi igienici.

L'intonaco, di tipo civile e in ottimo stato di conservazione, è tinteggiato con tempera bianca.

La cucina è tinteggiata con tempera colorata, prevalentemente in buono stato di mantenimento ad eccezione di un'area ridotta sopra il radiatore, dove sono presenti delle macchie.



Le murature esterne sono in pietra a faccia-vista in buono stato di conservazione.  
Il tutto è meglio descritto dalla documentazione fotografica.  
Gli impianti esistenti, in normale stato di manutenzione, consistono in un impianto elettrico, un impianto idro-sanitario e termico con caldaia a gas naturale ed elementi radianti in alluminio verniciato.

### **3.3 Quesito 3: Stato di possesso del bene**

L'immobile allo stato attuale risulta nella piena disponibilità dell'esecutato e della sua famiglia.

### **3.4 Quesito 4: Formalità a carico dell'acquirente**

Consultato gli atti di causa, in mio possesso, risulta che non sussistono formalità, vincoli o oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

### **3.5 Quesito 5: Iscrizioni pregiudizievoli e oneri di cancellazione**

Dalla documentazione presente nel fascicolo e dalla personale verifica presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Firenze, fino alla data 25/07/2013, si presenta la seguente situazione

Trascrizione a Favore a seguito di successione

Al nominativo di [REDACTED] relativamente all'unità identificata catastalmente dal Foglio 18 p.lla 222 sub 3 risulta quanto segue:

#### **Iscrizione del 1/09/2003 R.p. 6977 R.g. 35019**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario  
Atto a [REDACTED] del 10/02/2012 repertorio 34972/5221

#### **Trascrizione del 01/03/2012 R.p. n. 5207 R.g. 7160**

Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili dell'ufficiale giudiziario in data 10/02/2012 Repertorio 1701/2012

Da informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio, si è appreso che l'importo necessario per la cancellazione delle iscrizioni/ trascrizioni è così calcolato

Trascrizioni: imposte, bollo e tasse pari ad €162

Iscrizioni se volontarie (mutuo agevolato) 35 €

Iscrizione giudiziale 5% del valore dell'ipoteca 59 € di bollo e 35 € di tasse



### **3.6 Quesito 6: Regolarità edilizia e urbanistica**

Effettuate le ricerche necessarie presso l'Ufficio Tecnico del Comune Capraia e Limite, non ho trovato atti abilitativi attestanti la conformità urbanistica dell'appartamento, si presume che lo stesso sia stato edificato in data anteriore al 1° settembre del 1967.

### **3.7 Quesito 7: Valore dell'immobile**

#### **Criteria di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritengo di procedere alla stima sintetica comparativa in base ai parametri tecnici (€/mq) correnti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti e aventi caratteristiche simili a quello da stimare.

Pertanto si procede alla determinazione del valore medio €/mq.

A seguito di indagini di mercato volte alla determinazione del valore medio si è ricavato che il valore di mercato in quella zona oscilla da €/mq 1700 a €/mq 2300.

Il sottoscritto tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ha ritenuto equo stabilire il seguente valore unitario:

Valore unitario abitazione: € /mq 1850,00

#### **La consistenza**

La consistenza è stata calcolata con misure grafiche desunte dal rilievo effettuato apportando le relative percentuali correttive.

Superficie commerciale dell'abitazione: mq115,24

#### **Valore di mercato del bene intero**

Il valore di mercato del bene è così determinato:

Oggetto	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di mercato
Abitazione	Mq 115,24	€/mq 1850,00	€ 213.194,00

#### **Prezzo base d'asta**

Si determinerà il prezzo a base d'asta partendo dalla valutazione del bene in precedenza determinata in € 213.194,00 tenendo conto dei meccanismi d'asta si ritiene di dover applicare al valore di mercato una detrazione pari al 15% ottenendo il seguente prezzo a base d'asta: un'ulteriore detrazione pari al 5% dovuta alla minore appetibilità di un acquisto in comproprietà con altre persone.

Valore di mercato	Riduzione 20%	Valore a base d'asta
-------------------	---------------	----------------------





€ 213.194,00	€ 42.638,80	€ 170.555,20
--------------	-------------	--------------

### **3.8 Quesito 8: Valore di quota dell'immobile**

La proprietà risulta frazionata nelle seguenti quote:

XXXXXXXXXX proprietario per 1/6  
XXXXXXXXXX proprietario per 1/6  
XXXXXXXXXX proprietario per 4/6

considerando le quote in cui la proprietà è frazionata e tenuto conto delle caratteristiche dell'appartamento, ritengo non conveniente la divisione in più unità.

Valore di quota dell'immobile 4/6 di € 213.194,00 = € 142.129,00

### **Prezzo base d'asta di quota**

Si determinerà il prezzo a base d'asta partendo dalla valutazione della quota del bene in precedenza determinata in € 142.129,00 applicando alla detrazione del 15% dovuta ai meccanismi d'asta e un'ulteriore detrazione pari al 5% dovuta alla minore appetibilità di un acquisto in comproprietà con altre persone.

Valore di mercato	Riduzione 20%	Valore a base d'asta
€ 142.129,00	€ 28.425,80	€ 113.703,20

### **3.9 Quesito 9: Regime impositivo di vendita**

Il bene in esame è sottoposto alla tassa di registro

### **3.10 Quesito 10: Documentazione energetica**

Non risulta presentata alcuna documentazione energetica, si detrae per questo € 3000 dal valore a base d'asta precedentemente trovato, ponendo l'onere all'acquirente di dotare l'immobile al momento dell'acquisto dell'attestato di qualificazione energetica.

Valore a base d'asta	Detrazione per mancata Certificazione Energetica	Valore a base d'asta
€ 113.703,20	€ 3.000,00	€ 110.703,20



### **3.11 Quesito 11: Riepilogo lotti**

Oggetto della presente perizia è un unico lotto.

## **4. Conclusioni**

Il compendio immobiliare relativo alla pratica 131/12 relativo al bene sito nel comune di Capraia e Limite identificato dal Foglio 18 mappale 222 sub 3 è stato stimato in € 110.703,20 prezzo a base d'asta.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatomi, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento

Con Osservanza

**Il Consulente tecnico  
Geom. Castiglia Luca**

**Vinci, 10 Ottobre 2013**



## ALLEGATI

- 1) Raccomandate d'inizio operazioni peritali e sopralluogo**
- 2) Documentazione fotografica**
- 3) Documentazione catastale: visure, planimetrie, estratti di mappa**
- 4) Visure ipotecarie**

