

TRIBUNALE DI FIRENZE
terza sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

Giudice delle Esecuzioni

Esecuzione Immobiliare n° 95/2021 R.G.

contro

Perizia per consulenza tecnica d'ufficio

C.T.U.
Geom. Stefania Todaro

PREMESSA

La sottoscritta geom. Stefania Todaro con studio in [REDACTED] iscritta all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al N° [REDACTED] ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, in data 15.07.2021 veniva incaricata, dal Giudice dell'Esecuzioni [REDACTED] nella procedura n° 95/2021 R.G., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] **(Sentenza dichiarativa di fallimento del 25.11.2021 Tribunale di Firenze n.rep. 171/2021 trascritta a Firenze il 28.12.2021 ai n. 55319/39293)** di rispondere al quesito di cui al verbale di giuramento riguardante in sintesi:

- Identificazione dei beni oggetto di pignoramento
- Descrizione dei beni
- Accertamento dello stato di possesso
- Formalità che resteranno a carico dell'acquirente
- Formalità non opponibili all'acquirente
- Situazione edilizia ed urbanistica
- Valore dei beni sia liberi che occupati ed il prezzo a base d'asta
- Regime impositivo della vendita

La risposta al quesito è data secondo le indicazioni contenute nell'incarico e per le parti riguarda il caso in esame.

OPERAZIONI SVOLTE

Si riepilogano in breve le principali operazioni svolte:

- comunicazione dell'incarico ricevuto con raccomandata A.R. ed invito a consentire la visita come ordinato dal Giudice (vedi allegati);
- indagini presso gli uffici tecnici dei Comuni di Cerreto Guidi, Montelupo F.no e Capraia e Limite;
- visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in aggiornamento;
- visure presso l'Agenzia del Territorio di Firenze per identificazione catastale dei beni e quanto altro necessario con estrazione di copie;
- sopralluoghi e rilievi dei beni;
- redazione della documentazione fotografica degli esterni e degli interni;
- indagini per la ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili;
- redazione della relazione e atti disposti dal magistrato;
- collazione allegati.

LOTTO 0 - SPECIFICA

Si tiene a precisare che alcuni dei beni pignorati, per la loro natura, non possono essere oggetto di valutazione e di interesse commerciale. Di seguito si elencano "gli esclusi" e la motivazione.

A - Comune di Capraia e Limite [REDACTED]
[REDACTED]

B - Comune di Montelupo F.no [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

C - Comune di Montelupo F.no [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D - Comune di Montelupo F.no [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

E - Comune di Montelupo F.no [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Descrizione - Individuazione Catastale - Provenienza

Intera piena proprietà di unità immobiliare con destinazione a garage, di superficie catastale mq.23, costituente porzione di un fabbricato ad un solo piano parzialmente interrato posto in Comune di Montelupo Fiorentino (FI) Via Toscoromagnola Nord snc all'interno del complesso immobiliare "Villa Antinoro" all'Antinoro

Confini: [REDACTED]

parti condominiali su più lati, o loro aventi causa, salvo se altri e migliori confini.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino(FI) l'unità immobiliare è in giusto conto a [REDACTED] per la piena proprietà così identificata al Foglio di mappa **1** particella **346** sub. **505** Via Toscoromagnola Nord piano S!, categoria C06, classe 06, mq. 23,00, rendita Euro 79,59.

Quanto oggetto della presente procedura è pervenuto a parte eseguita, con maggior consistenza, con atto ai rogiti del notaio dott. [REDACTED] rep.n. 44860/9814 del 26.07.2007, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 01.08.2007 ai numeri 38091/21060, per compra da [REDACTED] (nota di trascrizione già in atti nella procedura)

Il tutto come da planimetria in **Allegato 1a (il certificato catastale è già in atti)**

L'unità immobiliare sarà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie.

1.2 Corrispondenza dei dati catastali a quelli del pignoramento.

Gli elementi identificativi catastali, corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione giudiziale del 14.04.2021 n. 15446/10912 presso l'Agenzia del Territorio di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare - a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento notificato il 24.03.2021 emesso dal Tribunale di Firenze.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Quanto in oggetto è ubicato all'interno del complesso immobiliare denominato "Villa Antinoro" all'Antinoro nel Comune di Montelupo (FI) con accesso dalla Via Toscoromagnola Nord tramite cancello comandato a distanza.

Il bene pignorato è porzione di un fabbricato a destinazione garages ad un solo piano parzialmente interrato.

La facciata d'accesso è rifinita in pietra per conformarsi all'ambiente di cui il fabbricato è parte. Internamente tinteggiato su intonaco civile e pavimentazione in cotto. Il bene è dotato di impianto idrico ed elettrico di cui non si può garantire la conformità alle vigenti norme e regolamenti.

Si sono rilevate tracce di umidità al soffitto (forse per infiltrazioni dalla copertura a terrazza) e a pavimento per probabile risalita. (**Allegato 2** - documentazione fotografica).

4. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità di parte esecutata

Pertanto ai fini della vendita il bene deve ritenersi libero.

5. FORMALITÀ VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il bene risulta in regime di condominio.

L'amministrazione Condominiale [REDACTED]

[REDACTED] nonostante i ripetuti solleciti non ha ritenuto di dover comunicare la posizione della Società nei confronti del Condominio.

6. FORMALITÀ NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Alla data del 11.01.2022 risultano accese, sul bene e contro l'esecutata come sopra generalizzata, le seguenti formalità:

- Trascrizione giudiziale del 14.04.2021 n. 15446/10912 presso l'Agenzia del Territorio di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare - a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento notificato il 24.03.2021 emesso dal Tribunale di Firenze.

7. SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

L'unità immobiliare è porzione di un edificio costruito in forza di Denuncia Inizio Attività n.184/03 del 18.06.2003 a cui è seguita l'Attestazione di Agibilità prot. 5136 del 14.09.2005

Conformità edilizia.

L'unità immobiliare è conforme a quanto rappresentato nella Variante Finale deposita con l'Attestazione di Agibilità prot. 5136 del 14.09.2005 e la sua consistenza trova la giusta rappresentazione nella planimetria catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio Firenze .

8. VALORE IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO

Il bene è indubbiamente appetibile per chi è già proprietario di unità immobiliare nel complesso. Al fine della determinazione del suo valore, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comunemente denominato sintetico-comparativo, che individua il valore unitario (€/mq) attraverso la legge della domanda e dell'offerta di immobili simili a quello in esame.

Gli elementi che determinano il più probabile valore di mercato sono l'ubicazione, le caratteristiche della zona, la presenza di altri parcheggi, l'accessibilità, le finiture, la superficie, il grado di conservazione e manutenzione.

In merito alla stima si sono ricercati i "comparabili" oltre ad assumere informazioni da operatori del settore immobiliare locali, consultate pubblicazioni specializzate, Il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Si è così individuato un valore medio a mq. di €. 800,00 che tiene conto anche dello stato di conservazione e manutenzione ed assumendo come superficie commerciale quella catastale si ha :

mq. 23,00 x €.800,00 = €. 18.400,00 arrotondato in **€. 18.000,00**

8.1. VALORE DI MERCATO IMMOBILE LIBERO

Il valore del bene in libera contrattazione di mercato corrisponde al valore medio sopra determinato: **€.18.000,00** in considerazione dell'appetibilità per chi è già comproprietario nel complesso di altro/i bene/i anche se non vi è difficoltà di parcheggio.

8.2. PREZZO A BASE D'ASTA

Tenendo conto dei meccanismi d'asta, per la determinazione del "prezzo a base d'asta" il valore sopra determinato viene ridotto di circa il 15%

PREZZO a Base Asta Immobile libero = €. 15.000,00 (quindicimila/00)

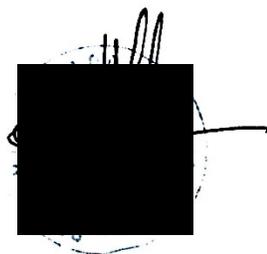
9. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Importo soggetto ad IVA o in esenzione IVA in relazione alle specifiche fattispecie del cedente nonché del bene oggetto di cessione.

La scrivente C.T.U. ritenendo di aver risposto compiutamente ai quesiti posti nell'incarico affidatole, rimane a disposizione del Magistrato per ogni eventuale chiarimento o adempimento.

Firenze, 12.01.2022

C.T.U. geom. Stefania Todaro

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Stefania Todaro', is written over a large black rectangular redaction box. The signature is partially visible above and to the right of the box.