

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANIA TODARO
VIA FRANCESCO DATINI, 51 – 50126 FIRENZE
TEL.055476716 – FAX.055486514
e-mail:geomstefaniatodaro@gmail.com



TRIBUNALE DI FIRENZE
terza sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

Giudice delle Esecuzioni
Dott.ssa Giovanna Mazza

Esecuzione Immobiliare n° 281/2023 R.G.

contro

Perizia per consulenza tecnica d'ufficio

C.T.U.
geom. Stefania Todaro
geomstefaniatodaro@gmail.com
stefania.todaro@geopec.it



INDICE

Premessa e operazioni svolte	pag. 3
1. Identificazione dei beni	pag. 3
1.1 descrizione – individuazione catastale – provenienza	pag. 3
1.2 corrispondenza dati catastali al pignoramento	pag. 4
2. Estremi atto di pignoramento	pag. 5
3. Descrizione del bene	pag. 5
4. Accertamento dello stato di possesso	pag. 7
5. Formalità vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 7
6. Formalità non opponibili all'acquirente	pag. 7
7. Situazione edilizia ed urbanistica	pag. 7
8. Valore immobili sia liberi che occupati	pag. 8
8.1 valore di mercato immobile libero	pag. 9
8.2 prezzo a base d'asta	pag. 9
9. Regime impositivo della vendita	pag.10

ALLEGATI

- ALL.1.** Documentazione fotografica
- ALL.2.** Stato rilevato
- ALL.3.** Documentazione Catastale
- ALL.4.** Copia raccomandata inizio operazioni peritali e verbale accesso beni
- ALL.5.** Provvedimento di convalida sfratto
- ALL.6.** Nota di trascrizione titolo di provenienza
- ALL.7.** Tabella riepilogativa



PREMESSA

La sottoscritta geom. Stefania Todaro con studio in Firenze Via F. Datini, 51 iscritta all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al N° 2298/10 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, in data 15.01.2024 veniva incaricata, dal Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Giovanna Mazza nella procedura n° 281/2023 R.G., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] di rispondere al quesito di cui al verbale di giuramento riguardante in sintesi:

- Identificazione del bene oggetto di pignoramento
- Descrizione del bene
- Accertamento dello stato di possesso
- Formalità che resteranno a carico dell'acquirente
- Formalità non opponibili dall'acquirente
- Situazione edilizia ed urbanistica
- Valore del bene sia libero che occupato 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 riguardanti il caso in esame.

OPERAZIONI SVOLTE

Si riepilogano in breve le principali operazioni svolte:

- comunicazione dell'incarico ricevuto con raccomandata A.R. e posta ordinaria ed invito a consentire la visita come ordinato dal Giudice (vedi allegati);
- indagini presso gli uffici tecnici del Comune di Signa con acquisizione documentazione tecnica;
- visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in aggiornamento;
- visure presso l'Agenzia del Territorio di Firenze per identificazione catastale del bene e quanto altro necessario con estrazione di copie;
- sopralluogo, rilievo e restituzione grafica del bene;
- redazione della documentazione fotografica degli esterni e degli interni;
- indagini per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile;
- redazione della relazione e atti disposti dal magistrato;
- collazione allegati.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**1.1 Descrizione - Individuazione Catastale - Provenienza**

Intera piena proprietà di unità immobiliare con destinazione abitativa su due piani fuori terra di vani tre oltre servizi igienici e ripostigli, costituente porzione di un fabbricato bifamiliare posto in Comune di Signa (FI) località San Mauro Via del Vecchio civ.n.1.



Confini: Via del Vecchio Ponte, Via delle Molina, proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo se altri e migliori confini.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Signa (FI) quanto oggetto di pignoramento risulta in giusto conto alla società [REDACTED] con sede in Campi Bisenzio (FI) cf [REDACTED] per la piena proprietà con i seguenti identificativi:

Foglio di mappa **11** particella **348** sub. **501** Via del Vecchio Ponte 1 piano terreno e primo, categoria F/3 privo di rendita e consistenza (le categorie catastali fittizie – tipo F – sono state istituite con il D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 e disciplinate dalle Circolari n. 2 del 20 gennaio 1984 del Ministero delle Finanze, n. 1/T dell'8 maggio 2009 dell' Agenzia del Territorio e n. 18/E dell'8 giugno 2017 dell' Agenzia delle Entrate. Per dette categorie ai sensi del comma 2 dell'art. 3 del D.M. n. 28/98, è previsto "Ai soli fini della identificazione, ai sensi dell' articolo 4, possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso")

Quanto oggetto della presente procedura è pervenuto a parte eseguita:

- con atto ai rogiti dott. Giampaolo Bon del 17 luglio 2007 rep.N.193673/8799 trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare a Firenze il 19 luglio 2007 al N. Reg. Gen. 35247 e N. Reg. Part.19440 da [REDACTED]
[REDACTED]. **La Società [REDACTED]** r acquista i diritti di piena proprietà sull'intero immobile all'epoca individuato al NCEU al Foglio 11 particella 348, immobile soppresso e variato che ha generato il bene oggetto della presente procedura;
- con atto ai rogiti dott. Paolo Nencioni del 22 ottobre 1991 rep.N.28539/6531 trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare a Firenze il 20 novembre 1991 al N.Reg.Gen. 32608 e N. Reg. Part.20752 la Sig.ra [REDACTED] come sopra generalizzata acquista da [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] la piena proprietà del bene immobile censito al NCEU del Comune di Signa al Foglio 11 particella 348 (immobile originario)

Il tutto come documentato in **Allegato 3 per la parte catastale ed in Allegato 6 per il titolo di provenienza.**

Il bene verrà trasferito 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.

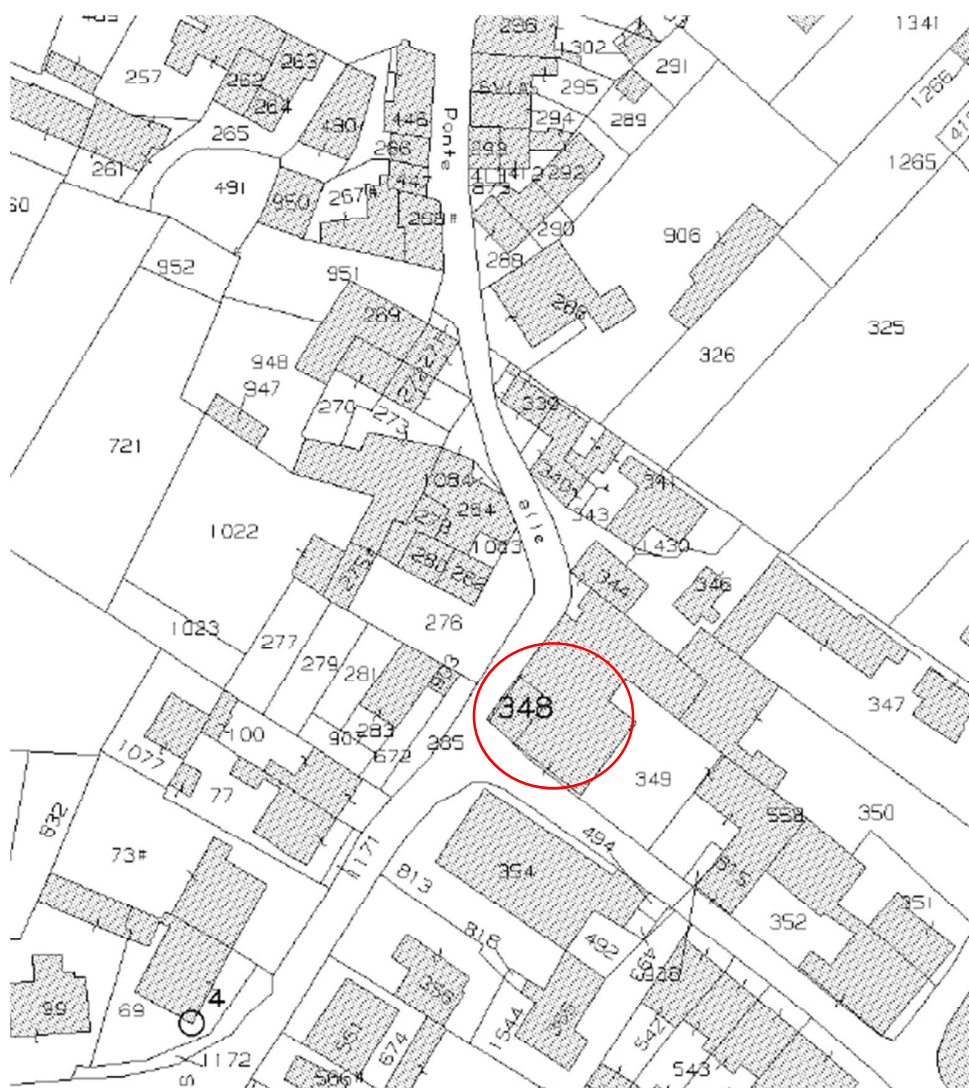
Gli elementi identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



2. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di Pignoramento del 06 ottobre 2023 Numero di Repertorio 8962 Trascritto il 22 novembre 2023 ai nn. 45475/33745 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti di piena proprietà sul bene di cui al Foglio 11 particella 348 sub.501 Catasto Fabbricati del Comune di Signa..

3. DESCRIZIONE DEI BENI



Particolare Estratto di Mappa Catastale del Comune di Signa Foglio 11



L'unità immobiliare oggetto della presente procedura costituisce porzione di un fabbricato terratetto diviso in due unità abitative, posto in Comune di Signa (FI) località San Mauro Via del Vecchio Ponte civ.n.1.

Il fabbricato di tre piani fuori terra sorge in angolo fra la Via del Vecchio Ponte e Via delle Molina in contesto prevalentemente residenziale con buona possibilità di parcheggio.

Il tetto è ad unica falda inclinata con manto di copertura in tegole e coppi, le facciate intonacate e tinteggiate con colorazione gialla, la struttura portante è in muratura ed i solai in laterocemento.

Dal numero civico 1 della Via del Vecchio Ponte si accede a un piccolo disimpegno a comune delle due unità immobiliari (disimpegno individuabile catastalmente come bene comune non censibile al sub.500 della particella 348 del Foglio 11) e frontalmente si entra nell'abitazione oggetto di procedura.

Al piano terreno troviamo l'ambiente giorno con angolo cottura e ripostiglio sottoscala, procedendo si ha un piccolo disimpegno da cui si accede a un servizio igienico e alla camera dotata di ripostiglio sottoscala. Dal disimpegno tramite rampa scala si accede al piano primo dove troviamo un vano adibito a camera, l'ulteriore servizio igienico e il vano di alloggiamento del generatore termico.

Il piano primo ha subito, successivamente all'ultimo atto amministrativo reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Signa, alcune modifiche interne quali:

- diminuzione della superficie contenente il generatore termico;
- cambio d'uso del vano principale da studio a camera

Il bene pignorato è stato realizzato nel corso del primo decennio del 2000 come meglio specificato nel capitolo inerente la situazione edilizia ed urbanistica.

Lo stato di conservazione e manutenzione può definirsi normale ma si segnala la presenza di tracce di umidità nei ripostigli sottoscala e nel vano scala (si veda la documentazione fotografica) i materiali usati per pavimentazione e rivestimenti sono di qualità commerciale

L'appartamento è di circa mq.94,00 lordi, di cui calpestabili (compresa la scala di comunicazione tra i piani) di circa mq. 70,00

Il riscaldamento autonomo a gas metano con corpi radianti in alluminio.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario ed elettrico funzionanti di cui non si può garantire la conformità alle vigenti norme e regolamenti (**Allegato 1**- Documentazione Fotografica; **Allegato 2** – Stato dei Luoghi Rilevato; **Allegato 3** – Documentazione Catastale: Certificato, Elaborato Planimetrico, Planimetria 1939)



4. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO

Il bene in oggetto, all'atto del sopralluogo, è risultato occupato dal Sig. [REDACTED] e familiari, nonostante che in data 09.01.2024 sia stato convalidato lo sfratto per morosità esecutivo al 09.02.2024 (Allegato 5).

Pertanto, ai fini della vendita il bene deve ritenersi libero.

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

I beni oggetto di pignoramento non risultano in regime di condominio e la nota di trascrizione dell'atto di acquisto non indica formalità o vincoli.

6. FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Alla data del 23 maggio 2024 risultano accese, sul bene e contro l'esecutata come sopra generalizzata, le seguenti formalità:

Iscrizione nn. 35248/8343 del 19 luglio 2007 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo edilizio del 17 luglio 2007 Rep. 193674/8800 -Ufficio Pubblicità Immobiliare di Firenze - Notaio Giampaolo Bon a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] per un capitale di €. 260.000,00 oltre interessi e spese per un totale di €.520.000,00 con durata anni otto, prorogati in data 13 aprile 2012 n.1558. Gravante su **Signa Foglio 11 particella 348** (intero fabbricato originario), in data 11 marzo 2009 con annotazione 501n.12410/2977 per restrizione di beni;

Iscrizione nn. 32902/6951 del 04 agosto 2008 Ipoteca Giudiziaria Decreto Ingiuntivo Tribunale di Firenze n.12082 del 29 luglio 2008 - Ufficio Pubblicità Immobiliare di Firenze - a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] per un capitale di €. 38.316,95oltre interessi e spese per un totale di €. 45.000,00. Gravante su **Signa Foglio 11 particella 348 sub.501**;

Trascrizione nn.45475/33745 del 22 novembre 2023 - Ufficio Pubblicità Immobiliare di Firenze - da verbale di pignoramento immobili del 06 ottobre 2023 Rep. 8962 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Firenze a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti di piena proprietà sul bene di cui al **Foglio 11 particella 348 sub.501** di Signa.

7. SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

L' unità immobiliare è porzione di un edificio costruito antecedentemente al 1942 (la planimetria catastale è datata 24 novembre 1939) successivamente è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:



- Permesso di Costruzione n.1046/1967 del 21 luglio 1967 per opere interne, costruzione di terrazze, rialzamento e sostituzione copertura;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 0057/2007 del 10 agosto 2007 per opere di adeguamento e completamento per ristrutturazione con frazionamento in due unità immobiliari;
- Variante all'Attestazione di Conformità ed Opere di Completamento n.0057/2007 Busta n.358/2008 del 15 luglio 2008;
- Richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria presentata il 09 agosto 2010 Busta n. 313/2010 per opere di adeguamento e completamento per ristrutturazione con frazionamento in due unità immobiliari. Pratica rimasta inevasa per mancato pagamento della sanzione determinata in data 29 marzo 2011. La Commissione Edilizia con decisione n.16 del 25 novembre 2010 aveva espresso parere favorevole con prescrizioni (deroga dei rapporti aeroilluminanti per il locale studio)

Conformità edilizia e catastale

In data 15 febbraio 2024 la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo ed il rilievo del bene pignorato, dal confronto con l'ultima documentazione in atti presso il Comune di Signa (09 agosto 2010) si è rilevato che lo stato attuale non corrisponde a quanto rappresentato graficamente. Occorrerà ripristinare quanto dichiarato nell'agosto 2010 e presentare nuova richiesta di **Attestazione di Conformità in Sanatoria** ai sensi dell'art.209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 dimostrando la doppia conformità (all'epoca di realizzazione ed al momento della richiesta) previo pagamento della sanzione amministrativa di €. 1.000,00 (informalmente confermata dall'Ufficio Tecnico Comunale) oltre diritti di segreteria e spese tecniche professionali stimabili in complessivi €.1.200,00. Andranno poi aggiunti i costi per il ripristino stimati in circa €. 800,00.

Come specificato al capitolo "1" nel 2008 il fabbricato di cui il bene è porzione fu accatastato **"provvisoriamente" nella categoria fittizia F/3** con presentazione dell'elaborato planimetrico ed individuazione dei subalterni derivanti dal frazionamento. Per la regolarizzazione catastale (che dovrà essere contestuale alla presentazione di Attestazione di Conformità) vi è l'obbligo dell'aggiornamento con causale "Variazione ed ultimazione di fabbricato urbano. Le spese tecniche e i diritti amministrativi si stimano in €. 500,00. In buona sostanza si stima ad oggi un **costo complessivo per la conformità edilizia e catastale di €. 3.500,00.**

8. VALORE IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO

Al fine della determinazione del valore dei beni in oggetto, 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 quelli in esame.

Gli elementi che determinano il più probabile valore di mercato sono l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la presenza di parcheggi, la rumorosità e la salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati, nonché, le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, 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 della Camera di Commercio e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Si riassumono di seguito i valori significativi individuati:

Stima Sintetico-Comparativa

- Agenzie Immobiliari – Valore medio prezzi in pubblicità maggio 2024: €/mq. 2.523,00 ;
- Valore medio di mercato Agenzia Entrate secondo semestre 2023: €/mq. 2.000,00;
- Valore medio di mercato Borsino Immobiliare maggio 2024: €/mq. 2075,00
- Valore medio dichiarato quarto trimestre 2023 Agenzia Entrate : €/mq. 2.075,00
- Valore di mercato immobile all'asta confinante febbraio 2023: €/mq. 2.500,00

Si ritiene applicabile il valore medio al mq. dedotto da quelli indicati dal Borsino Immobiliare e dall'Agenzia delle Entrate basato sui valori richiesti/dichiarati negli atti di compravendita più recenti e che a giudizio della sottoscritta meglio si adattano alla situazione e posizione del bene in esame.

Determinazione della Superficie Commerciale

- Superficie commerciale appartamento al 100% : mq. 94,00

Totale Superficie Commerciale : mq. 94,00

Da cui si ha :

mq. 94,00 x €. 2.075,00 = €. 195.050,00 quale Valore di Mercato in libera contrattazione

8.1. VALORE DI MERCATO IMMOBILE LIBERO

Il valore del bene in libera contrattazione di mercato è quello come sopra determinato **arrotondato € 195.000,00 (euro centonovantacinquemila/00):**

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% : **€ 166.000,00** da cui si detraggono le spese per ripristino, regolarizzazioni edilizie e catastali per complessivi €. 3.500,00 determinando un prezzo a base d'asta di €. 162.500,00



PREZZO a Base Asta Immobile libero = €. 162.500,00 ^{geom. stefania todaro} (euro
centosessantaduemilacinquecento/00)

9. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Vendita soggetta ad IVA poiché bene di società a responsabilità limitata.

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, 24 maggio 2025

C.T.U. geom. Stefania Todaro

