

TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott.ssa P. Principale

Ruolo Gen. N. 281/20

“sig.

”

UNITA' IMMOBILIARI

UBICATE IN

Via frà Guittone n.149

COMUNE DI CAMPI BISENZIO (FI)

II C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. A. Gonnelli
[Signature]


Firenze, Febbraio 2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Giudice Istruttore pone al C.T.U. i seguenti quesiti:***“Provveda a***

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erranei 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' intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificati catastali.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Confini – come riportato sull'atto di compravendita notaio [REDACTED]

Via frà Guittone, Levi, Fedi, parti condominiali, salvo se altri.

Descrizione catastale

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze – Servizi Catastali, i beni oggetto della presente relazione sono accatastati ed intestati, come riportato sulle visure catastali del 10/02/2022, a:

-

, proprietà per ½;

-

, proprietà per ½.

Al Catasto Fabbricati del comune di Campi Bisenzio, le unità

Si allega l'estratto di mappa catastale per l'individuazione del fabbricato e degli spazi esterni (*all.1e*). In atti, alla data delle ricerche catastali, non ci sono elaborati planimetrici per la rappresentazione delle parti comuni del fabbricato.

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

PROVENIENZA

Da quanto descritto sul certificato notarile del notaio _____, la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento è pervenuta ai signori _____, congiuntamente e in parti uguali tra loro (coniugi in regime di separazione dei beni), a mezzo del seguente atto:

- a) atto di compravendita del 28/01/1999 a rogito del notaio _____
– rep. _____ – acquisto dal signor _____, e debitamente trascritto a Firenze il 03/02/1999 ai numeri _____
(all.3a).

Nel contratto a rogito del notaio _____ si precisa che “la vendita avviene con accessioni, pertinenze, diritti e servitù attive e passive, azioni, ragioni ed usi relativi ai beni venduti, nello stato di fatto in cui si trovano,”.

Per una completa e dettagliata lettura di quanto sopra descritto, si rimanda all'atto di cui al rogito del notaio _____.

L'esecutato e il figlio hanno depositato l'accettazione di eredità con beneficio di inventario, ma non è stata presentata la dichiarazione di successione della signora _____ proprietaria della quota di ½. Si rimanda al sig. Giudice ogni valutazione in merito.

superficie lorda di mq.107,00 circa, calcolata sommando la superficie netta di mq.81,50 circa a quella dei muri perimetrali e delle tramezzature interne (calcolate in percentuale forfettaria) oltre alla superficie ragguagliata degli accessori interni/esterni (terrazza, cantina e giardino).

Cantina - Unità immobiliare al piano seminterrato della consistenza di un locale a forma regolare e dotata di accesso diretto dal corridoio condominiale.

Per una migliore rappresentazione del locale, esso è il secondo a destra arrivando dalle scalette di collegamento con il vano scala al piano terreno, e per una migliore individuazione della sua consistenza si rimanda al rilievo planimetrico (all.4a).

Più precisamente il locale ha la superficie netta di mq.7,30 circa.

Garage - Unità immobiliare al piano seminterrato della consistenza di un locale a forma regolare e dotata di accesso diretto dalla corsia condominiale.

Per una migliore rappresentazione del locale, esso è il primo a destra arrivando dalla rampa carrabile, e per una migliore individuazione della sua consistenza si rimanda al rilievo planimetrico (all.4a).

Più precisamente il locale ha la superficie netta di mq.17,00 circa.

Caratteristiche generali.

Appartamento - L'unità è libera su tre lati, dotata di ventilazione contrapposta tramite porte-finestra e finestre.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica smaltata.

Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco e tinteggiati.

Il rivestimento delle pareti con piastrelle si trova sulle pareti del servizio igienico e su quelle della cucina.

Il servizio igienico è fornito da elementi igienico - sanitari di ordinaria

millesimi tab. A 79,27.

Strumento Urbanistico Generale.

Per i vincoli urbanistici e altre eventuali destinazioni si rimanda alla lettura completa del Regolamento Urbanistico e dei suoi allegati, consultabili sulla rete civica del comune di Campi Bisenzio.

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 d. att. c. c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione,).

FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda la posizione contabile condominiale, si rimanda alla lettura dei successivi paragrafi.

Si rimanda alla lettura del paragrafo 3 e degli atti sopra citati, anche se non allegati, e pertanto non mi ritengo responsabile per l'eventuale omessa lettura da parte di coloro interessati all'acquisto dei beni.

Non sono in possesso del regolamento condominiale con la descrizione esatta di parti comuni, servitù, etc.

ISCRIZIONI

- **IPOTECA GIUDIZIALE Reg.Part. del 24/09/2015.**

A favore:

per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$,

Contro:

, per il diritto di proprietà per la

quota di $\frac{1}{2}$, e

gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva subalterni
15 e 16.

Il giorno 07/01/2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare -, ho effettuato l'aggiornamento della situazione verificando che sono presenti altre formalità rispetto a quelle descritte nel certificato notarile (all.6b):

- **ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO Reg. Part. del 13/08/2009.**

A favore:

Contro:

Non sono riportate né le quote di proprietà né le unità immobiliari.

- **IPOTECA GIUDIZIALE Reg.Part. del 03/02/1999, estinta con cancellazione totale.**

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®**SPESE GESTIONE**ASTE
GIUDIZIARIE®

L'amministratrice, in data 08 febbraio 2022, mi ha inviato la situazione contabile riferita all'esecutato, da cui non risultano debiti pregressi anche se non è stato chiuso il bilancio dell'anno scorso. Inoltre non sono stati deliberati lavori straordinari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal confronto tra lo stato di progetto autorizzato con quello dei luoghi, si rilevano difformità consistenti in:

Appartamento:

- varie modifiche interne;
- modifiche esterne tra cui la dimensione di finestre e portefinestre (le dimensioni delle aperture esterne non sono riportate sull'elaborato licenziato, quindi si tratta di una comparazione a livello grafico, e per questo motivo bisogna tener conto delle tolleranze relativamente alla graficizzazione manuale e alla distorsione fotostatica);
- non è possibile comparare le dimensioni interne dei vani perchè non sono state indicate nella rappresentazione del piano terreno. Le misure esterne sono graficizzate in una specifica planimetria. Quindi comparando lo stato dei luoghi con la pianta del piano terreno si riscontrano varie differenze riconducibili alle superfici dei vani e loro accessori.

Cantina:

- si riscontrano lievi variazioni dimensionali.

Garage:

- si riscontrano lievi variazioni dimensionali;
- si rileva una incongruenza relativa alla larghezza del locale, molto probabilmente riconducibile a un refuso.

Stante la situazione riscontrata e analizzati i vari atti, è evidente che la maggior parte delle difformità siano state realizzate in corso d'opera durante la costruzione del fabbricato condominiale. Inoltre, considerando la carenza di quote sugli elaborati autorizzati, la presentazione del certificato di collaudo statico allegato all'Abitabilità, le tolleranze grafiche di legge, le difformità dovrebbero essere regolarizzate con la presentazione di una

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 quadrato e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di 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.

VALORE DI MERCATO

Il prezzo di stima terrà conto dei valori raggiunti in questo periodo nella zona, in libere contrattazioni commerciali, adottando come parametro comparativo la superficie utile di altre unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quella oggetto di perizia.

Il prezzo medio adottato, che varia in funzione degli elementi intrinseci ed estrinseci, è stato determinato tramite ricerche di mercato, comprese le banche dati dei borsini immobiliari.

Agenzie Immobiliari e Privati

Ubicazione	Consistenza e destinazione	Sup. mq.	Richiesta commerciale €	Valore unitario €/mq	Stato manutenz.	Stato occupazione
Via Sant'Ambrogio	Appartamento di quattro vani al p.2, oltre garage e piccolo orto	100	€235.000,00	€2.350,00ca.	Buono / Abitabile	libero
Zona limitrofa	Trilocale al p.1 con accessori oltre sottotetto, un garage, un giardino e un posto auto assegnato	95	€245.000,00	€2.579,00ca.	Nuova costruzione	Libero
	Trilocale al p.1 con accessori oltre sottotetto, un garage, un giardino e un posto auto	86	€230.000,00	€2.674,00ca.	Nuova costruzione	Libero

in libere contrattazioni commerciali è il seguente, precisando che la superficie commerciale è quella lorda sommata a quella rettificata degli accessori:

Piano	destinazione d'uso	sup. lorda (mq)	Coeff. di rettifica (%)	sup. commerciale (mq)
S1	Garage	mq 17,00 ca	100%	mq 17,00
T - S1	Abitazione e cantina	mq 107,00	100%	mq 107,00
Tot. sup. comm. (mq)		Valore unitario medio della zona (€/mq)		Valore totale (€)
Garage		a corpo		20.000,00
mq 17 per arroton to				
Appartamento e accessori		€ 1.900,00		203.300,00
mq 107,00 per arroton to				
Totale € 223.300,00				
Valore complessivo arrotondato secondo il criterio comparativo				
In cifra tonda:		€ 223.000,00 (duecento ventitre mila'00 euro)		
La valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura				

12. precisare se il bene possa risultare appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;
in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. 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.

Il bene sono ubicati in posizione periferica, in una zona mista residenziale, a breve distanza dall'Indicatore di Campi Bisenzio.

Il centro cittadino di Campi Bisenzio è dotato di servizi e di infrastrutture – scuole, uffici postali, sportelli bancari, uffici amministrativi, edifici di culto religioso, impianti sportivi, presidi medici, attività commerciali di ogni genere, etc.. – che si completano con quelli situati nella città di Firenze.

Il territorio comunale è servito da mezzi pubblici extraurbani, in direzione dei principali centri urbani.

I beni possiedono una sufficiente potenzialità nell'attuale mercato immobiliare a causa dei seguenti fattori:

- il contesto in cui sono inseriti, in una zona tranquilla;
- il grado e le caratteristiche dei materiali di finitura;
- la presenza del giardino e del garage.

L'esecutato signor _____ è proprietario della quota di un mezzo di piena proprietà dei beni pignorati, in forza della compravendita a rogito notaio _____. Deve essere definita la successione della sig.ra _____ per la quota di ½. Si rimanda al sig. Giudice ogni decisione del caso.

Considerando le caratteristiche e la superficie dell'appartamento, ritengo che un eventuale frazionamento, anche se fosse possibile, risulterebbe un'operazione antieconomica visti i costi da sostenere.

Non si prevede l'alienazione separata del garage per non penalizzare la

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

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita non dovrebbe essere soggetta ad I.V.A., perché proveniente da privati. Tuttavia, date le continue e recenti variazioni in materia, tale ipotesi necessita di una conferma da parte di persona competente, che non può essere il mero estimatore.
