

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

^^^

Perizia epurata del C.T.U. Geometra Santacroce Emanuele con studio in Empoli (Fi) via G. Verdi n. 56, iscritto al Collegio dei Geometri di Firenze al n. 4329/13 ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Firenze al n. 7192, inerente la proc. n. 432/2012 R.G..

^^^

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

DOMANDA

a) identificazione del/i bene /i oggetto del pignoramento;

RISPOSTA

proprietà per la quota 1/2 di un appartamento di civile abitazione posto in Sesto Fiorentino, via Calatafimi n. **, al piano quarto, "blocco B". All'appartamento si accede dalla via con scale esterne e due ascensori esterni condominiali che immettono ad ogni piano in un ampio camminamento condominiale, si compone di tre vani compreso spazio cottura, bagno-w.c., ripostiglio, due piccoli balconi posti sul lato opposto alla porta di ingresso. Sono compresi a corpo e non a misura, tutti i connessi diritti, accessori, pertinenze, servitù attive e passive, nonché la relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come risultano dall'art. 1117 del codice civile e dal titolo di provenienza, tra i quali ha importanza lo spazio a parcheggio esterno posto nel "blocco A" per 10-12- posti auto.

Il valore millesimale dell'appartamento è di 7,590/1000;

DOMANDA

b) precisazione dei confini;

RISPOSTA

via Calatafimi, affacci su spazi condominiali, sig.ri *****, **, sig.ra *****, sig.ri *****, **, sig.ra *****, salvo se altri miglior confini;

DOMANDA

c) identificazione dati catastali;

RISPOSTA

al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, l'immobile è in conto per la quota parte di 1/2 di proprietà alla parte eseguita ed è identificato nel foglio 53, particella 996, subalterno 45, categoria A/3,

classe 3, consistenza vani 4, rendita euro 268,56, via Calatafimi n. **, piano quarto;

DOMANDA

d) corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nel pignoramento;

RISPOSTA

i dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento;

DOMANDA

e) accertamento se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile;

RISPOSTA

al catasto fabbricati è depositata la planimetria catastale dell'appartamento;

DOMANDA

f) accertamento se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato;

RISPOSTA

al catasto fabbricati vi è corrispondenza tra la planimetria e lo stato di fatto dell'appartamento e tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato;

QUESITO 2

DOMANDA

estremi dell'atto di pignoramento e specifica 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.....);

RISPOSTA

atto Giudiziario emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze il 16.06.2012 al repertorio n. 7185/2012, trascritto a Firenze il 12.07.2012 al R.P. n. 15485 e R.G. n. 21215, pignoramento immobiliare a favore del ***** (**), con sede a ***** (**), C.F: ***** , gravante per la quota di 1/2 di proprietà del bene, contro la parte esecutata (sig. ***** , C.F: *****) per la quota di 1/2 di proprietà del bene. Il pignoramento riguarda il diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2; la restante quota di proprietà di 1/2 è del coniuge della parte esecutata (sig.ra ***** , C.F: *****), in regime di comunione dei beni;

QUESITO 3

DOMANDA

accertamento di quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

RISPOSTA

l'immobile pervenne alla parte eseguita per atto di compravendita di cui al rogito del notaio Beatrice Ceccherini in Firenze, repertorio n. 2405 raccolta n. 1873, in data 20.06.2008 registrato a Firenze 1 in data 07.07.2008 al n. 8959 serie 1T e trascritto a Firenze in data 08.07.2008 al R.P. n. 18412.

QUESITO 4

DOMANDA

sommatoria descrizione del/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;

RISPOSTA

proprietà per la quota di 1/2 su di appartamento posto al piano quarto, di un più ampio edificio condominiale con accesso tramite scale esterne e due ascensori, posto in Comune di Sesto Fiorentino via Calatafimi n. **, composto da tre vani compreso angolo cottura, bagno-w.c, ripostiglio, due piccoli balconi. Al catasto fabbricati, foglio di mappa 53, particella 996, sub. 45, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, rendita euro 268,56;

QUESITO 5

DOMANDA

referire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi;

RISPOSTA

l'appartamento è libero da persone. Da certificato di stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Sesto Fiorentino in data 26.02.2014, risulta che prima della data del 29.03.2013, data di irreperibilità della parte eseguita, nell'appartamento era residente una famiglia composta della parte eseguita e dal coniuge;

QUESITO 6

DOMANDA

accertare dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;

RISPOSTA

all'acquirente della quota di 1/2 di proprietà non resterà alcuna formalità vincolo ed oneri tranne il vincolo della comproprietà dell'immobile con il coniuge della parte esecutata, premesso che i debiti della parte esecutata esistenti e maturandi per le spese condominiali saranno riscossi dalla parte proponente "condominio di ***** a Sesto Fiorentino";

QUESITO 7

DOMANDA

verificare dell'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; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà;

RISPOSTA

si fa riferimento e si demanda a tutta la documentazione in atti alla procedura in oggetto, consistente nella certificazione ipocatastale; si evince all'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Firenze Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che sono presenti le seguenti formalità:

1- iscrizione contro del 08.07.2008 Registro Particolare n. **5868** Registro Generale n. 28324, **ipoteca volontaria** di complessivi euro 271.620,00 a garanzia di mutuo di originari euro 181.080,00 per capitale, al tasso annuo di interesse del 7,05% di durata anni 30, di cui all'atto del rogito del notaio Ceccherini Beatrice di Firenze del 20.06.2008 al repertorio n. 2406/1874, a favore (del creditore ipotecario) di UNICEDIT BANCA PER LA CASA S.p.A.. con sede a Milano (Mi), C.F: 13263030150, gravante per la piena ed intera proprietà del bene, contro la parte esecutata (sig. *****), C.F: *****) per la quota di 1/2 di proprietà del bene e contro la sig.ra ***** C.F: *****), per la quota di 1/2 di proprietà del bene;

2- trascrizione contro del 12.07.2012 Registro Particolare n. **15485** Registro Generale n. 21215, emessa da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze il 16.06.2012 al repertorio n. 7185/2012, **Pignoramento immobiliare** a favore del ***** (**), con sede a ***** (**), C.F: *****), gravante per la quota di 1/2 di proprietà del bene, contro la parte esecutata (sig. *****), C.F: *****) per la quota di 1/2 di proprietà del bene;

QUESITO 8

DOMANDA

verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene;

RISPOSTA

Ai sensi del D.P.R. del 06.06.2001 n. 380, legge del 28 Febbraio 1985 n. 47, legge n. 23 Dicembre 1994 n. 724 art. 39, legge 23 Dicembre 1996 n. 662, l'unità immobiliare è stata edificata in forza della concessine edilizia n. 326/13219 rilasciata dal Signor Sindaco del Comune di Sesto Fiorentino in data 17.07.1984. Successivamente l'immobile è stato oggetto di concessine edilizia a sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28.02.85, n. 68/14560 rilasciata dal Signor Sindaco il 14.03.1987. Inoltre l'immobile è stato oggetto di abitabilità con permesso n. 15/1993, rilasciata dal Signor Sindaco del Comune di Sesto Fiorentino il 24.07.1993;

QUESITO 9

DOMANDA

indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato, indicando il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),

RISPOSTA

- a) giudizio di stima adottato;

Il valore di mercato, ovvero il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di denaro in funzione della domanda e dell'offerta, relativo al bene pignorato, è stato calcolato ricorrendo al metodo sintetico o per confronto assumendo come parametro tecnico il mq utile con riferimento ai prezzi di immobili analoghi presenti nella stessa zona recentemente compravenduti; per la stima dei prezzi al mq utile ho tenuto conto tra l'altro dei seguenti fattori:

- come si certifica attestato di prestazione energetica A.P.E. redatto dal C.T.U. tecnico incaricato, ai sensi del D.P.R. n. 75 del 16.04.2013 l'appartamento è in classe G;

- l'abitazione ha una superficie utile abitativa al piano quarto di circa mq 50,00;

- i balconi hanno una superficie di circa mq 3,00;

- l'intero fabbricato è realizzato con travi e pilastri in c.a., i solai sono in laterocemento e le murature esterne in parti in calcestruzzo, in parti in laterizio ed in parte realizzate con interi pannelli in lega di alluminio e lastre in p.v.c. e vetri camera;

- all'interno ed all'esterno ove esistono murature in laterizio esse sono intonacate con intonaco al civile e tinteggiate;

- il pavimento è realizzato per il reparto giorno con mattonelle di ceramica dimensioni cm 33x33, e per le due camere in parquet di legno;
- tutti i pavimenti sono provvisti di battiscopa degli stessi materiali;
- gli infissi esterni sono in lega di alluminio "tipo pannelli" e vetri camera e provvisti di avvolgibili in p.v.c.;
- gli infissi interni sono realizzati con porte tamburate in legno lisce verniciate a smalto colore chiaro provvisti di ferramenta e maniglie di media qualità;
- il portoncino di ingresso all'appartamento è del tipo blindato in acciaio e rivestimento con compensato di legno;
- il locale bagno-w.c. è pavimentato e rivestito con mattonelle di ceramica e accessoriato da apparecchi igienici sanitari con lavabo, bidet, vaso igienico, box doccia, aspiratore per l'aria essendo il bagno sprovvisto di finestra;
- l'impianto di riscaldamento è indipendente del tipo centralizzato con caldaia murale a metano posta in corrispondenza dell'angolo cottura, con radiatori in lega di alluminio e contatore del metano proprio indipendente posto all'esterno dell'appartamento;
- l'acqua calda per il servizio igienico e per la cucina è prodotto attraverso la caldaia murale;
- l'acqua fredda è servita attraverso l'acquedotto comunale, con allaccio condominiale, impianto di autoclave condominiale e ripartizione della relativa spesa con contatore acqua privato posto sotto l'angolo cottura;
- l'impianto elettrico per l'intero appartamento è allacciato al contatore Enel indipendente, con impianto del tipo sottotraccia, provvisto di punti luce, prese, salvavita, linea di scarico a terra, antenna T.V. condominiale;

-b) valore di mercato dell'intero lotto;

premesso che la superficie utile dell'abitazione al piano quarto è di circa mq 50,00 alla quale si somma la superficie dei balconi pari a circa mq 3,00 con coefficiente di riduzione stimato a 0,40 pari quindi a mq 1,20 e quindi per un totale di superficie di stima di circa mq $50,00 + 1,20 =$ pari ad una superficie di calcolo di mq 51,20.

Premesso che la totale superficie utile di stima è di circa mq 51,20, valutati attentamente tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sulla determinazione del valore medio di mercato, **valuto al prezzo medio di mercato corrente alla data odierna a corpo e non a misura l'intero immobile compresi i suoi accessori e pertinenze in euro 200.000,00 dicesi euro (duecentomila/00).**

- c) valore di mercato dell'intero lotto libero;
l'immobile è libero da persone e quindi il valore di mercato corrispondente è di euro 200.000,00;

- d) valore di mercato della quota pignorata;
la quota pignorata è **pari alla proprietà di 1/2 sull'intero indiviso** è stimata in euro 100.000,00 dicesi euro (centomila/00).

- e) il prezzo d'asta della quota pignorata (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi);

riferisco che il più probabile **prezzo base d'asta della quota pignorata è di euro 90.000,00** valore che è dato dal valore di mercato della quota pignorata pari a euro 100.000,00 detratto l'importo totale delle detrazioni pari ad euro 10.000,00 e cioè:

- ribasso d'asta che valuto nella percentuale valutata nel 10% pari a euro 10.000,00

- f) il prezzo d'asta dell'intero immobile (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi);

riferisco che il più probabile **prezzo base d'asta dell'intero immobile è di euro 180.000,00** valore che è dato dal valore di mercato dell'intero immobile pari ad euro 200.000,00 detratto l'importo totale delle detrazioni pari ad euro 20.000,00 e cioè:

- ribasso d'asta che valuto nella percentuale valutata nel 10% pari a euro 20.000,00

- g) riepilogo valori:

- il valore di mercato dell'intero immobile è di euro 200.000,00;

- il valore di mercato della quota pignorata pari a 1/2 è di euro 100.000,00;

- il più probabile prezzo di base d'asta dell'intero immobile è di euro 180.000,00;

- il più probabile prezzo di base di asta della quota pignorata è di euro 90.000,00;

QUESITO 10

DOMANDA

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;

RISPOSTA

trattasi di acquisto da privati per cui è sottoposto ad imposta di registro, se l'aggiudicatario non avrà la facoltà di acquistare il bene come prima casa, l'aggiudicazione sarà tassata con importo percentuale pari al 10% sul valore catastale (registro 7%, ipotecaria 2%, catastale 1%); nel caso che l'aggiudicatario possa usufruire delle agevolazioni prima casa, l'assegnazione sarà tassata con imposta percentuale pari al 2% sul valore catastale, oltre a euro 50,00 per imposta ipotecaria, oltre a euro 50,00 per imposta catastale;

QUESITO 11

DOMANDA

divisibilità del compendio pignorato;

RISPOSTA

il compendio pignorato non è divisibile;

QUESITO 12

DOMANDA

provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d-lgs. 311/06, e della l. 90\13, ad acquisire, ove esistente, la relativa documentazione energetica prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, predisporre l'A.P.E.;

RISPOSTA

il sottoscritto C.T.U. ha provveduto al predisporre e consegnare alla Regione ed in Comune di Sesto Fiorentino l'attestato di prestazione energetica, dal quale risulta che l'appartamento è in classe G.

Si allega alla presente fascicolo degli allegati.

Empoli li 03.03.2014

Il C.T.U.

Geom. Santacroce Emanuele

