

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Terza Sezione Civile**

**Esecuzioni Immobiliari**

**Procedimento n. 505/2017 R.G.**

**Promosso da:**

[REDACTED]

**contro:**

[REDACTED]

**Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Laura D'Amelio**

**C.T.U. Geom. Stefano Forlucci**

**Prossima Udienza 25 settembre 2018**

\* \* \* \* \*

**PREMESSA**

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Lucia Schiaretti nominava C.T.U. il sottoscritto geometra Stefano Forlucci, nato a Città di Castello (PG) il 5 gennaio 1975, con studio in Firenze, Via Pandolfini 26, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 5061/15, nella procedura in oggetto.

Che, prestato il giuramento attraverso il Portale Telematico del Tribunale di Firenze in data 21.12.2017, il G.E. poneva al C.T.U. il seguente quesito:

Il giudice

A) ordina all'esperto:

I) di esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del

pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

II) di effettuare previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

III) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:

- a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;
- b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
- c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode,** preavvisato il debitore sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere

avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

- d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissario PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata come detto al punto 2);
- e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;
- f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.

IV) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

V) di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con il legale.

VI) **Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie;**

Pone all'esperto il seguente **quesito**:

" 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 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 erronei 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 nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare 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 identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando

- i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto .....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
  4. fornire una sommaria 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; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;
  5. provvedere, anche con l'ausilio del custode, a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed 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. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c.. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

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 disp. 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 ...);
7. 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. Nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
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;**

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
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 quadro 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.

11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

**12. precisare se il bene possa risultare non 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;

9. bis. 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;

**13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);**

**14. L'esperto dovrà allegare alla relazione:**

**una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;**

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

**13. effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.**

**Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.**

**14. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..**

**A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.**

**B) Autorizza Il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica;**

**designa**

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile.

**C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).**

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente\interventuti.

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di €.800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato. Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta..

F) precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto, presa visione della documentazione contenuta nel procedimento, ha provveduto ad inoltrare comunicazione scritta di avvenuto incarico e richiesta di sopralluogo, per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore.

- Data fissata per il sopralluogo 26 febbraio 2018 alle ore 9.30.

In detta data veniva svolto regolarmente il sopralluogo all'unità immobiliare assieme al custode IVG nominato nella persona del sig. 

Si allega la lettera di inizio operazioni con la relativa Ricevuta di

Ritorno della raccomandata (allegato 1) e il verbale delle operazioni (allegato 2).

## RISPOSTA AI 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.

### **Comune di Empoli Via di Corniola 131**

trattasi dell'unità immobiliare ad uso residenziale, in Comune di Empoli, attualmente utilizzata come affittacamere, suddivisa in 6 monolocali non legittimi (come meglio indicato al paragrafo relativo alla regolarità urbanistica), con accesso principale dal civico 131 di Via di Corniola, sviluppatasi al piano terreno e primo, costituita al piano terreno da tre monolocali indipendenti ciascuno con il proprio accesso esclusivo, vano di cottura-soggiorno-camera e servizio igienico; al piano primo da altri tre monolocali simili a quelli al piano terreno con due di questi con soppalco. Fa parte integrante dell'intera unità immobiliare oggetto di Esecuzione, un resede esclusivo.

### **Dati catastali:**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli (FI) l'abitazione, esattamente in conto alla [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà è rappresentata come segue:

foglio di mappa 35, particella 83, sub. 510, Via di Corniola 131, piano T-1, zona censuaria unica, categoria A/2 di classe 3, con la

consistenza di vani 10 (superficie catastale di mq 217, totale escluso aree scoperte mq 205) e la rendita di € 1.110,38.

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi in quanto, sulla base del sopralluogo, l'unità è suddivisa in 6 monolocali. Si fa comunque presente che la stessa planimetria non è neppure conforme alla tavola di progetto della Variante finale alla DIA 226/2010, pertanto si dovrà provvedere alla presentazione della nuova planimetria catastale successivamente alla rimessa in pristino dell'unità come rappresentata nello stato di progetto della variante finale del 2010, per le ragioni esposte nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica.

**Confini:**

Via di Corniola, [REDACTED], s.s.a.

Si allega la documentazione catastale costituita da: planimetria, visura catastale e estratto di mappa (allegato 3).

**Corrispondenza dei dati catastali con il pignoramento:**

i dati catastali attuali dell'unità, corrispondono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento del 25.9.2017 a favore [REDACTED]

[REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.

- riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto ....).

Il pignoramento del 25 settembre 2017 a favore [REDACTED]

[REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 11 ottobre 2017 all'Art. 28822 (R.p. 41131 R.g.), colpisce la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso residenziale posta nel Comune di Empoli distinto al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel foglio di mappa 35, particella 83, sub. 510, Via di Corniola 131.

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

L'unità immobiliare è pervenuta alla [REDACTED] in forza dell'atto di Permuta del not. Valeria Pansa Longobardo di Empoli in data 12 giugno 2009, rep. 121.509/10.660, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizi Ipotecari di Firenze in data 15 giugno 2009 all'Art. 4077 R.p.

Si allega copia dell'atto di provenienza (allegato 4).

Eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti: non ve ne sono.

4. fornire una sommaria 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.

Per quanto qui di seguito si fa riferimento alla documentazione catastale (allegato 3) e alla documentazione fotografica (allegato 5).

Oggetto della presente è l'unità immobiliare ad uso residenziale, in Comune di Empoli, utilizzata come affittacamere, ed oggi suddivisa

in 6 monolocali indipendenti non legittimi (come meglio indicato nel paragrafo della regolarità urbanistica), con accesso principale da Via di Corniola 131 con annesso resede esclusivo (fot. da 1 a 5).

La zona è quella collinare limitrofa alla città di Empoli, immersa nel verde in zona prettamente agricola, di facile raggiungimento la strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno,.

Le caratteristiche intrinseche.

Come già più volte indicato, l'unità immobiliare utilizzata come affittacamere, si sviluppa tra piano terreno e piano primo ed è suddivisa in 6 monolocali indipendenti così suddivisi:

**PIANO TERRENO**

- monocale avente accesso dall'ultimo portoncino sul lato di destra del fabbricato per chi lo guarda dalla Via, attraverso il resede esclusivo, costituito da soggiorno-camera-cottura, un servizio igienico, un disbrigo piccolo e un ripostiglio su cui è presente la caldaia a servizio di tutta l'intera unità (fot. da 6 a 11);
  - monocale avente accesso dal portoncino posto a metà del lato di destra del fabbricato per chi lo guarda dalla Via, attraverso il resede esclusivo, costituito da soggiorno-camera-cottura, un servizio igienico e un disbrigo piccolo (fot. da 12 a 14);
  - monocale avente accesso dal portone principale, costituito da soggiorno-camera-cottura, un servizio igienico e un disbrigo piccolo (fot. da 15 a 19);
- dalle scale esclusive poste nell'ingresso avente accesso dal

portone principale, sotto le quali trova collocazione un piccolo ripostiglio, si accede al piano primo (fot. da 20 a 23).

#### **PIANO PRIMO**

- monolocale, avente accesso alla destra del primo tratto di scale, costituito da soggiorno-cottura, un servizio igienico, un disbrigo piccolo e un soppalco (fot. da 24 a 26);
- monolocale, avente accesso alla sinistra per chi arriva al piano primo dalle scale, costituito da soggiorno-cottura, un servizio igienico, un disbrigo piccolo e un soppalco (fot. da 27 a 30);
- monolocale, avente accesso alla destra per chi arriva al piano primo dalle scale, costituito da soggiorno-cottura- camera e un servizio igienico (fot. da 31 a 33).

Nell'insieme, seppur suddivisa in 6 monolocali indipendenti, l'unità immobiliare si trova in buone dimensioni con pavimenti in cotto, servizi igienici piastrellati, travi a vista sui soffitti al piano primo, infissi interni ed esterni in legno e termo singolo. Per le caratteristiche e lo stato in cui si trova, l'unità si ritiene essere appetibile sul mercato.

La superficie netta dell'unità, misurata vano per vano, è di mq 180,00 oltre mq 120,00 di resede.

5. provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato.

Alla data di sopralluogo i beni sono in uso alla Immobiliare il Roseto che la utilizza come affittacamere.

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

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Firenze - servizi ipotecari, non risultano trascrizioni inerenti.

- Debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. Att. C.c.: non se ne sono riscontrati in quanto non è costituito condominio.

- Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione;

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Firenze - servizi ipotecari, non risultano trascrizioni inerenti.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Firenze - servizi ipotecari, non risultano trascrizioni inerenti.

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ....);

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Firenze - servizi ipotecari, non risultano trascrizioni inerenti.

7. 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. Nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà;

Trascrizioni e iscrizioni sono quelle segnalate dal not. Federico Silvani di Firenze nella certificazione sostitutiva del 12 dicembre 2017, senza ulteriori elementi emergenti da aggiornamento contro il nominativo dell'esecutato, alla Conservatoria dei registri immobiliari di Firenze, alla data di repertoriazione del 31 luglio 2018:

- trascrizione del pignoramento immobiliare Art. 28822 R.P. del 11.10.2017, derivante da Atto Giudiziario Ufficiali Giudiziari Corte D'Appello di Firenze del 25 settembre 2017 rep. 11318/2017, a favore della

relativamente alla piena proprietà per l'immobile in Comune di Empoli distinto al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel foglio di mappa 35, particella 83, sub. 510, Via di Corniola 131.

- iscrizione Art. 4077 R.P. del 15 giugno 2009, Ipoteca Volontaria derivante da Atto Pubblico Not. Valeria Pansa Longobardo del 12

giugno 2009 rep. 121510/10661 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente alla piena proprietà per l'immobile in Comune di Empoli distinto al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel foglio di mappa 35, particella 83, sub. 510, Via di Corniola 131, per un importo complessivo pari ad € 760.000,00 di cui € 380.000,00 di capitale.

- Annotazione Art. 3671 R.p. del 5.10.2012 alla iscrizione Art. 4077 R.P. del 15 giugno 2009, derivante da Atto Pubblico Not. Valeria Pansa Longobardo del 1 ottobre 2012 rep. 128905/13800 a favore della [REDACTED] eseguita per proroga del Preammortamento.

8. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, 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 e 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.Lvo 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.

L'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione è parte è stato edificato in data assai antecedente al 1 settembre 1967. Per gli interventi eseguiti successivamente sull'unità immobiliare, sono

state depositate, al Comune di Empoli, le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n. 903 del 19.12.2000, cui ha fatto seguito la variante n. 184 del 21.3.2002.
- Denuncia di Inizio Attività n. 226 del 21.4.2010, con inizio lavori depositati in data 3.6.2010 e fine lavori depositati in data 30.12.2010.

In data 18.6.2004 prot. 23363 è stata depositata l'Attestazione di Abitabilità o Agibilità a seguito della Denuncia di Inizio Attività n. 903 del 19.12.2000, cui ha fatto seguito la variante n. 184 del 21.3.2002.

Successivamente al 2010 non sono state depositate pratiche edilizie al Comune di Empoli. Si fa presente che, avendo verificato in fase di sopralluogo la suddivisione in 6 monolocali con presenza di angoli cottura in ciascuna unità, il sottoscritto interpellava il tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Empoli, per verificare la possibilità di sanatoria della situazione riscontrata. Il Tecnico riferiva che l'utilizzo, in edifici residenziali, di affittacamere è conforme urbanisticamente ma che la suddivisione creata con sei monolocali con presenza di angoli cottura in ciascuno di essi non è ammissibile e non è sanabile. Infatti trattandosi di immobile ricadente in zona agricola, la superficie minima disponibile per eseguire frazionamenti e creare nuove unità immobiliari è pari a mq 80, pertanto viste le dimensioni assai minori dei vari monolocali generati, non vi è possibilità di sanatoria e pertanto si dovrà provvedere alla rimessa in pristino della situazione di cui alla DIA del 2010, creando un'unica cucina per tutte le porzioni utilizzate di affittacamere.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo Ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle indagini esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura e i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per Legge agli uffici deputati circa i temi in ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro di rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene gli importi economici di indirizzo prudenziale, ciò anche al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

9. Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- Il valore di mercato:

La stima viene eseguita a libero mercato, tenendo in considerazione dell'ubicazione dell'unità, delle condizioni intrinseche ed

estrinseche sopra descritte, oltreché dalle informazioni eseguite e dalle conoscenze proprie del mercato.

L'unità immobiliare ad uso residenziale si può considerare di mq 226,50 commerciali comprensiva della superficie accessoria ragguagliata del resede esclusivo. Tenuto conto, del buono stato di conservazione in cui si trova l'unità, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quanto precedentemente indicato, che la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona in cui ricade l'immobile indica un valore minimo di € 1.450,00 ed un valore massimo di € 2.150,00 per le unità residenziali, che le quotazioni del Borsino Immobiliare indicano un valore di € 1.262,00 per la II fascia, € 1.1532,00 per la fascia intermedia e € 1.802,00 per la I fascia per le abitazioni, oltreché dalle informazioni reperite dalle indagini eseguite tramite internet alle varie agenzie immobiliari del luogo e dalle conoscenze proprie del mercato, si può considerare quindi per la stima il valore unitario di € 1.800,00 al mq per l'abitazione.

valore di mercato abitazione:

mq 226,50	x	€ 1.800,00	=	€ 407.700,00
-----------	---	------------	---	--------------

Considerando la necessità di ripristinare la situazione di cui alla Dia del 2010, quindi eliminando gli angoli cottura presenti in tutti i sei monolocali realizzati (come descritto in precedenza) creando un'unica cucina per tutte le sei affittacamere, al valore di mercato sopra indicato dovrà essere detratto l'importo di € 20.000,00 necessario ad eseguire gli interventi di cui sopra, pertanto il valore di mercato sarà pari a:

€ 407.700,00	-	€ 20.000,00	=	€ 387.700,00
--------------	---	-------------	---	--------------

- Il prezzo d'asta:

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato del bene stesso, debba essere ridotto di circa il 10%, per cui si perviene ad un valore base d'asta pari a:

**base d'asta relativa alla quota di ½ dell'abitazione**

€ 387.700,00	x	-10%	=	€ 348.930,00
--------------	---	------	---	--------------

**Valore che si arrotonda a € 350.000,00.**

- 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;  
il pignoramento colpisce la piena proprietà.
- 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.

L'immobile per sue caratteristiche non è facilmente divisibile.

9. bis. Indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratti di I.V.A.) o segnalando

la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione:

La proprietà è di persone giuridiche, quindi soggetta a IVA.

10. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);

il lotto è unico costituito dall'unità abitativa distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli nel Fg. 35 p.lla 83 sub. 510.

Successivamente al deposito della presente relazione peritale, attraverso il portale del Processo Civile Telematico, il CTU provvederà all'invio della stessa all'esecutato a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Con osservanza,

(Stefano Forlucci)

Firenze, 01 agosto 2018

Allegati:

1. la lettera di inizio operazioni;
2. verbale delle operazioni;
3. documentazione catastale;
4. copia dell'atto di provenienza;
5. documentazione fotografica;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. 000135972 del 18/04/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Empoli

Via Di Corniola

civ. 131

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 35

Particella: 83

Subalterno: 510

Compilata da:

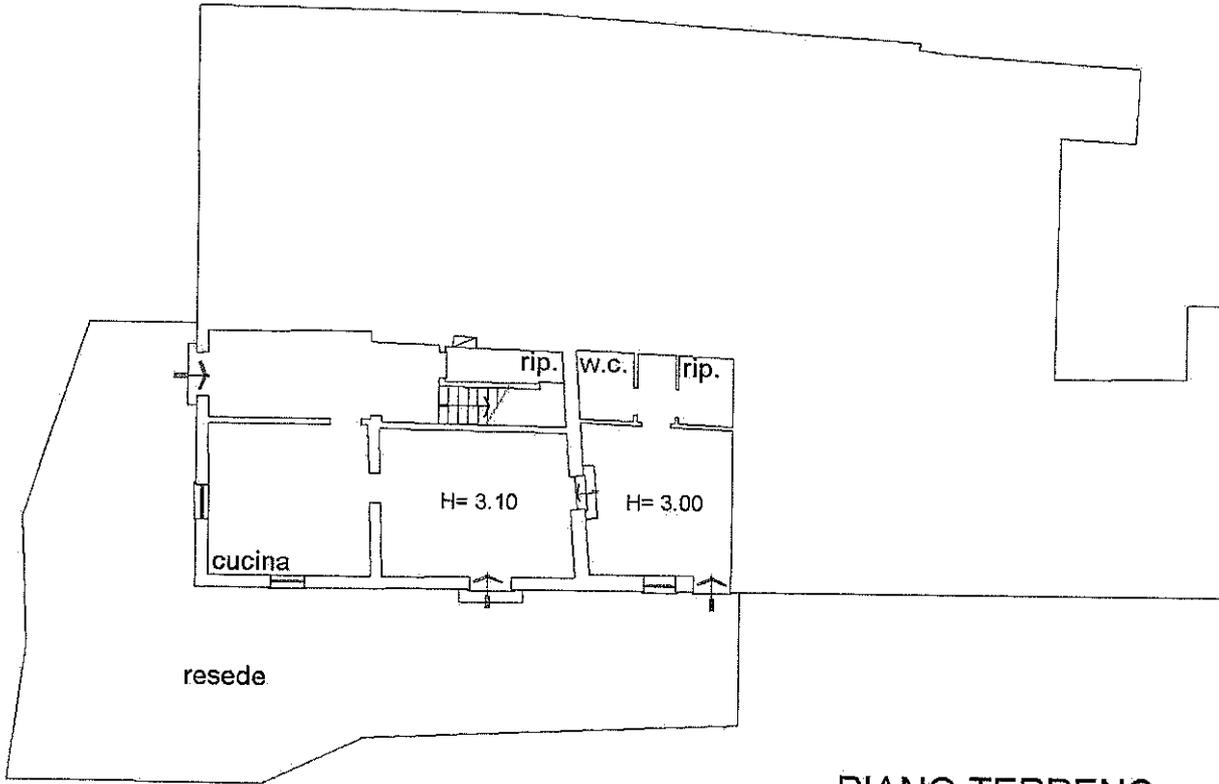
Trasmessa all'albo:

Prov

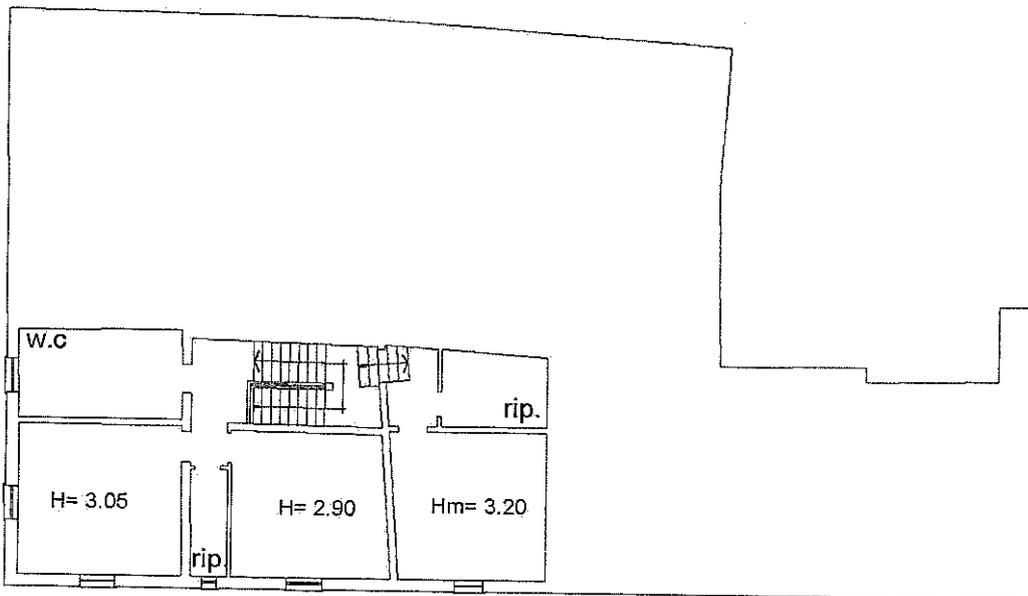
N.

Scheda n. 1

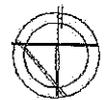
Scala 1:200



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2018 - Comune di EMPOLI (D403) - < Foglio: 35 - Particella: 83 - Subalterno: 510 >  
VIA DI CORNIOLA n. 131 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 02/01/2018 - n. T149333 - Richiedente: FRLSPN75A05C745U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)