

Copia

Geom. Marcello Pelagatti
Via M. Paoli n. 10
50013 Campi Bisenzio (FI)
C.F. PLGMCL47A10B507D
Tel./Fax 055 89 52 705
e-mail: radon21@libero.it

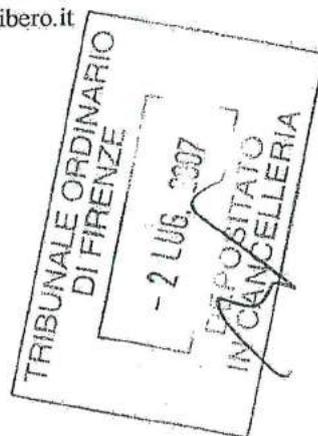
TRIBUNALE DI FIRENZE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 222/06 del Ruolo Gen.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice delle esecuzioni immobiliari: Dr. A. Riccucci



Con apposita ordinanza del 27/02/2007 il giudice Dr. A. Riccucci nominava il sottoscritto geom. Marcello Pelagatti consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe.

Nell'udienza del 29/03/2007 dopo il giuramento di rito,

il Sig. Giudice:

A) richiede all'esperto:

I° - di esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., 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 comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi 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 avvertire tempestivamente il creditore procedente e questo Giudice in caso di impossibilità o difficoltà di accesso all'immobile e di provvedere nel caso all'uso della Forza Pubblica come da autorizzazione di cui al punto VII° - lettera C):

IV° - di rispondere ai 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;

* riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi 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);

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

2. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

3. provveda 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;

4. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiali, 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.civ.;*

** atti di asservimento urbanistici, 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.*

5. A 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.

6. A verificare la regolarità edilizia ed 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.L.vo 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.

7. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando

a) il valore di mercato

b) il prezzo a base d'asta:

** indicando il più probabile valore all'attualità che il bene potrebbe avere normalmente trattato, che quindi avrà per l'aggiudicatario;*

** tenendo conto dei meccanismi d'asta (pagamento in contanti, dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene e, nel caso, l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzata o onerosa.*

8. Ad indicare, in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

a) il valore, come al punto 7. che precede, sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

b) 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.

9. Ad indicare il regime impositivo della vendita:

- indicando il regime fiscale nei casi in cui sia di facile individuazione (con l'aliquota, se I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

10. Ad effettuare un riepilogo nel caso di più lotti:

- Riportando in sintesi la descrizione fisica, la situazione di locazione o meno, l'individuazione catastale sintetica, il prezzo a base d'asta."

V°) di allegare inoltre alla relazione:

- a) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- b) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali);
- c) oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96) con gli allegati sub a);
- d) l'attestazione di aver proceduto agli invii di cui al punto VI° che segue.

VI°) di DEPOSITARE, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza di vendita, la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne una copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

VII°) di presentare tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 45 giorni prima dell'udienza.

B) 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.

C) Autorizza il CTU all'accesso all'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica;
designa

a tal fine i C.C. territorialmente competenti, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile;

D) 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 per fornire i chiarimenti necessari;

E) 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.

.....

Il sottoscritto, in quanto dipendente dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze - espletate le dovute formalità, iniziava le operazioni peritali con l'esame preventivo della documentazione consegnata in occasione del conferimento dell'incarico.

Proseguiva poi con i successivi accertamenti presso i vari uffici competenti, prendeva visione degli immobili ed infine proseguiva con gli opportuni sopralluoghi ed indagini, tenuto conto della documentazione agli atti del procedimento esecutivo. Continuava poi con analisi e ricerche sul mercato immobiliare locale per avere notizie dei prezzi verificatisi nella zona per compravendite di immobili simili, opportunamente ridotti per tenere conto del fatto che lo scopo della stima è la determinazione del valore del bene oggetto di esecuzione, ai fini della vendita all'asta; da tali rilevazioni è emerso quanto segue circa i quesiti posti dal Sig. G.E.

QUESITO n. 1 - Identificazione del bene ed atti relativi:

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da quattro locali di varia ampiezza, al piano terreno di una villetta in Fucecchio - via Trivellini 23/25, con annesso servizio igienico ed annesso resede comune.

Confini: proprietà ██████, proprietà ██████, resede comune, via Trivellini, s.s.a .

Dati catastali: al C.F. del comune di Fucecchio l'unità immobiliare urbana è rappresentata nel foglio di mappa n°62 dalla particella n°234 sub.501, piano terreno, categoria C/2, classe 5[^], mq. 61, rendita € 170,12; il resede ed il portico comune sono rappresentati dal sub. n°502, bene comune non censibile tra i sub. n°500, 501.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti, e sono riferiti alla piena ed intera proprietà del bene; la persona esecutata risulta unico proprietario.

L'immobile di cui sopra è pervenuto con atto di divisione notaio [REDACTED] [REDACTED] il 20/04/2000, repertorio n°85383, raccolta n°12606, trascritto a Pisa il 16/05/2000 R.G. n°7349 R.P. n°4578, dipendente da successione legittima in morte del sig. [REDACTED] apertasi in data 21/03/1997, denuncia n°34/770 registrata ad Empoli il 17/12/1997, trascritta a Pisa il 5/6/1999 – R.G. n° 8957, R.P. n° 5561.

QUESITO n. 2 - Sommara descrizione del bene:

Porzione di fabbricato a due piani fuori terra di non troppo recente costruzione, sito in comune di Fucecchio, via Trivellini civici 23/25, con loggiato, ingresso e circostante resede a comune.

Detta porzione comprende tre locali discretamente disimpegnati, di normali dimensioni ed uno piuttosto ridotto, oltre servizio, zona cottura ed accessori, per una superficie utile netta di circa mq 61, di altezza piuttosto limitata (ml 2.50), corredata di impianto di riscaldamento autonomo.

L'unità immobiliare è adibita a tavernetta, locali ripostiglio, camera per ospiti etc., è pavimentata in monocottura e rivestimenti in ceramica, gli infissi sono in legno comune, versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione, presenta nel complesso caratteristiche tipo civile medio, piuttosto gradevoli.

QUESITO n. 3 – Stato di possesso:

I locali sopradescritti risultano essere di proprietà esclusiva della persona eseguita, come meglio indicato nell'atto di provenienza di cui al punto 1 della presente relazione.

All'attualità l'immobile è tenuto in uso dalla proprietaria.

QUESITO n. 4 – Esistenza di formalità a carico dell'acquirente:

Non risultano formalità o vincoli di natura condominiale gravanti sul bene, che possono restare a carico dell'acquirente.

La persona eseguita dichiarava che non esistono spese condominiali in quanto, essendo il fabbricato composto di sole due unità immobiliari, non è mai stato costituito un regolamento di condominio e le eventuali spese sono state sempre ripartite in maniera bonaria.

QUESITO n. 5 – Esistenza di formalità non opponibili all'acquirente:

Sull'immobile in oggetto esistono le seguenti formalità, per le quali deve essere richiesta la cancellazione e più esattamente:

1. Trascrizione R.G. n°13722, R.P.n°8323 - atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento Tribunale di Firenze, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

Spese di cancellazione € 35,00

2. Iscrizione R.G.n°4771, R.P. n°1054 – ipoteca volontaria, concessione garanzia di finanziamento per € 190.000,00 di cui € 95.000,00 per capitale, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] piazza [REDACTED]
Spese di cancellazione € 35,00

3. Iscrizione R.G. n°27627, R.P. n°6182 – ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo Tribunale di Pisa per € 60.000,00 di cui € 35.152,98 per capitale, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] con domicilio eletto in via [REDACTED] n. [REDACTED]
Spese di cancellazione € 394,00.

4. Iscrizione R.G. n°6526, R.P. n°1337 – ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo Tribunale di Pisa sez. staccata di Pontedera, per € 42.000,00 cui € 34.428,23 per capitale, € 3.098,54 importo interessi, € 4.473,23 spese a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Spese di cancellazione € 304,00.

QUESITO n. 6 – Regolarità edilizia ed urbanistica:

I locali fanno parte di un edificio costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 che è stato oggetto degli interventi edilizi assentiti con concessione n°218/86 rilasciata dal comune di Fucecchio in data 15/10/1986, nonché delle opere interne eseguite al piano terra, ai sensi dell'articolo 26 della legge n°47/85, comunicazione presentata in data 16/09/1986, protocollo n°16195. Sono state poi effettuate altre opere esterne, ai sensi dell'articolo 2 della legge 23/12/1996 n°662, a seguito di

richiesta presentata in data 19/02/1997, protocollo n°3592 e successiva variante in corso d'opera protocollo n°1843 in data 28/01/1998 per altre modifiche esterne (recinzione intera proprietà etc.).

Per la parziale chiusura del portico, D.I.A n°355/94 del 13/10/1994, pratica n°19530.

Per il rifacimento parziale della copertura, la D.I.A protocollo n°315/03 del 12/06/03, pratica n°15976, è stata lasciata decadere.

Sul resede comune insistono due tettoie con struttura portante in legno, una delle quali ancorata al terreno in modo amovibile, oltre ad un modestissimo manufatto ad uso centrale termica.

Dette tettoie ed il manufatto sono stati costruiti in assenza di titolo; una tettoia, in adiacenza all'edificio, potrebbe essere sanata ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 (come da conteggi di seguito indicati), come anche il piccolo manufatto; l'altra tettoia, invece, a parere del sottoscritto, dovrebbe essere demolita in quanto, per la sanatoria potrebbe essere invocata la L. 122/89 (Legge Tognoli), ma la persona esecutata non avrebbe il titolo, in quanto non proprietaria di abitazione.

Poiché i manufatti sopradescritti sono stati costruiti su terreno a comune con altro proprietario, l'eventuale sanatoria dovrà essere richiesta concordemente, con ripartizione delle spese:

- Tettoia aperta su due lati, ½ del volume = circa mc. 20 x € 43,40 al mc. = € 868,00
- Raddoppio per sanzione amministrativa.....altri .. € 868,00
- Sanzione amministrativa per volume tecnico ... a corpo... circa € 1.000,00

- Spese tecniche per sanatoria ed aggiornamento catastale (Tipo mappale, doc.fa etc.) ... circa € 3.000,00
- TOTALE spese, in cifra arrotondata circa € 6.000,00
- Eventuale quota di spettanza € 3.000,00

La planimetria depositata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze, registrata il 03/12/1997 n°AO5252, corrisponde allo stato dei luoghi, fatta eccezione della tettoia e del piccolissimo manufatto che ospita la caldaia del riscaldamento; per la modesta consistenza e destinazione non alterano il classamento catastale, in quanto beni comuni non censibili.

QUESITO n. 7 – Valore dell'immobile:

La disciplina estimale prevede che un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato nel più probabile valore di mercato dell'immobile riferito all'attualità.

Per la determinazione di tale valore sussistono due distinti criteri aventi come fondamento logico la comparazione (univocità del metodo estimativo).

Il primo - denominato sintetico - che si avvale normalmente di due distinti procedimenti, dei quali il primo diretto, si estrinseca nell'analisi dei prezzi noti riferiti

a beni simili o assimilabili a quelli oggetto di stima, mediante l'individuazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e il successivo rapporto qualitativo e comparativo con il bene da valutare.

L'applicazione di tale criterio di stima prevede quindi l'esistenza di un mercato delle compravendite in regime di libera contrattazione, tale da produrre una scala di valori di riferimento al fine di un'adeguata comparazione, situazione che a parere del sottoscritto si verifica nel caso in oggetto.

Il secondo procedimento - denominato indiretto o analitico - non risulta applicabile al caso in oggetto in quanto non è possibile stabilire un eventuale canone d'affitto trattandosi di unità immobiliare a destinazione non precisamente definita: non può essere assimilata ad un'abitazione per carenza di altezza dei locali, ma neanche a magazzino per lo stato di manutenzione, il grado di finitura ed i servizi di cui è dotata, pertanto potrebbe essere fatta una contrattazione fra le parti, che certamente sarebbe fuorviante da quelle che può essere l'ordinarietà di mercato, al fine della capitalizzazione di un reddito.

Di conseguenza è da ritenere equo ed opportuno adottare il primo metodo e cioè quello sintetico per comparazione.

In dipendenza di quanto sopra detto, la stima è effettuata attraverso un'indagine del mercato immobiliare, con l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa, il sottoscritto ritiene procedere alla valutazione a mezzo di stima sintetico-comparativa.

Dopo aver assunto informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, nonché avvalendosi dell'esperienza personale in campo estimativo e tenuto conto della tendenza ad ad una stagnazione del mercato immobiliare in generale, il sottoscritto ritiene valutare i beni come segue:

a) Valore di mercato:

Locale al piano terreno di Via Trivellini n. 23	Mq. 61 x € 2200 / mq	€	134.200,00
--	----------------------	---	-------------------

b) Prezzo base d'asta:

Per la determinazione del prezzo base d'asta è da ritenere equo ridurre il valore sopraindicato con una certa prudenzialità, tenendo conto che l'unità immobiliare è occupata dal soggetto esecutato:

Valore	€ 134.200,00		
Riduzione 15%	- € 20.130,00		
Netto	€ 114.070,00	... in cifra arrotondata	€ 114.000,00

QUESITO n. 8 – Valore dell'intero e/o delle quote:

Il valore sopraindicato è riferito alla piena ed intera proprietà, in quanto trattasi di un solo possessore, come rilevasi dal contesto del rogito di provenienza, di cui al punto 1 della presente relazione.

QUESITO n. 9 – Regime impositivo:

Considerato che l'esecuzione immobiliare è nei confronti di persona fisica, l'alienazione è soggetta ad imposta di registro.

QUESITO n. 10 – Riepilogo in caso di più lotti:

Trattasi di un solo lotto, prezzo base d'asta € 114.000,00 (centoquattordicimila/00), al lordo di tutte le spese sopra indicate.

CONSIDERAZIONI SUL PREZZO.

Nella determinazione del valore o del prezzo sono state considerate le condizioni di libero mercato, il valore di massima frequenza nell'ordinarietà della zona, caratterizzata dall'appetibilità per il tipo di immobile, nonché il caso dell'alienazione all'incanto, comportante maggiori incombenze sia per i pagamenti, visite all'immobile etc. rispetto ad una normale compra-vendita.

Il valore dell'unità immobiliare è comprensivo della plus-valenza del resede comune.

* * * * *

I valori, pur ricavati da superfici catastali attendibili, devono intendersi reali, anche se in un eventuale controllo le misure risultassero imprecise, in quanto i valori riportati sono stati considerati a corpo e non a misura.

* * * * *

Ritengo di aver svolto compiutamente il mandato ricevuto, pertanto rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami.

Attesto infine di aver proceduto all'invio, a mezzo posta ordinaria, di copia della relazione ai legali dei creditori procedenti ed al debitore.



Marcello Pelagatti

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Pelagatti', written over a horizontal dotted line.

Campi Bisenzio, 28 Giugno 2007

Allegati:

- n. 3 copie avvisi ricevimento raccomandate
- n. 1 estratto della carta provinciale scala 1:10.000
- n. 1 estratto di mappa scala 1:2.000
- n. 1 Visura catastale
- n. 1 planimetria scala 1:200
- n. 8 fotografie a colori
- n. 1 compact disk