

TRIBUNALE DI FIRENZE
Ill.mo Sig. Giudice Dott. LUCIA SCHIARETTI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 37/2015. e vertente tra

BANCA CARIGE S.P.A.

CONTRO

PROSSIMA UDIENZA 17-4-2017

.....
PERIZIA EPURATA

IL CTU

Ing. Marcello Cipolli



TRIBUNALE DI FIRENZE
Ill.mo Sig. Giudice Dott. LUCIA SCHIARETTI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 37/2015. e vertente tra

CONTRO

PROSSIMA UDIENZA 17-4-2017

Il sottoscritto Ing. Marcello CIPOLLI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze n.1672, ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al N. 461/A, con studio nel Comune di Empoli in Via R. Sanzio n. 206, nominato C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Lucia Schiaretti nella procedura esecutiva promossa da "***** CONTRO *****" è stato incaricato della relazione peritale di descrizione e stima dei beni sotto descritti.

Il giuramento è avvenuto il 22 Febbraio 2016

Il Giudice dell'Esecuzione sottopone al C.T.U. il seguente quesito:

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 confoni) 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 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 identificativi catastali;



2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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.....);

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, 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 a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, 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., anche a seguito di confronto con il custode. 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:

- domanda 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, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), 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) 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 **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, 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 (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 11° (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..

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 7-7-2016 con l'acquisizione delle visure catastali e delle planimetrie e proseguite con la richiesta di visura presso il Comune di Castelfiorentino degli atti abilitativi con i quali sono stati eseguiti gli interventi edilizi sull'immobile oggetto della presente esecuzione; successivamente con l'acquisizione delle certificazioni catastali, e proseguite con le acquisizioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfiorentino dei progetti presentati.

In data 27-7-2016 sono state inviate le raccomandate previste con indicazione della data del sopralluogo al giorno 12-9-2016, presso l'unità immobiliare interessata. Durante detto sopralluogo, effettuato insieme con il rappresentante dell'ISVEG, sig. Marchi Andrea, non e' stato possibile accedere all'immobile per l'assenza del debitore o di un suo rappresentante, per cui è stato lasciato avviso che si sarebbe proceduto ad un nuovo accesso con l'ausilio della forza pubblica. Detto nuovo accesso è stato comunicato in data 13-10-2016 con la data del nuovo sopralluogo al 15-11-2016; tale sopralluogo è avvenuto senza l'ausilio della forza pubblica, in quanto il debitore aveva comunicato che sarebbe stato presente ed avrebbe consentito l'accesso, effettuato il quale, sono stati compiuti rilievi metrici e fotografici, che si allegano per una migliore descrizione dei beni.



Degli accessi effettuati sono stati compilati i relativi verbali che si allegano alla presente.
Analizzati i documenti allegati all'esecuzione ed eseguite le indagini necessarie, il sottoscritto C.T.U ha redatto la seguente relazione così articolata.

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 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 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'intestataro 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;

1.1 identificazione del bene.

- 1) Appartamento che costituisce porzione di fabbricato posto in comune di Castelfiorentino, via XX Settembre n. 21, piano terra e primo, composto da ingresso con scale interne e piccolo vano adiacente alle scale al piano terra, da n. 3 locali oltre servizi con n. 1 bagno, una veranda chiusa, un disimpegno ed un terrazzo al piano primo.

Si accede all'unità immobiliare direttamente da via XX Settembre n. 21 con portone, disimpegno e scale di proprietà esclusiva.

Rappresentazione catastale

Al catasto fabbricati del comune di Castelfiorentino l'unità immobiliare risulta così individuata:
foglio 51 part. 175 sub. 507 , categ. A/3, classe 3, consistenza vani 4 rendita catastale €. 382,18, con superficie catastale di mq. 64, ed escluse le aree scoperte di mq. 61 intestato a:

***** nato in Marocco il 24-9-1967 cod. fisc. ***** proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

I dati corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, e le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto dell'immobile.



2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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.....);

2 pignoramento

Atto di pignoramento repertorio n. 131/2015 del 23-1-2015, formalità trascritta a Volterra Reg. Part. 753 Reg. gen, 1005 del 12-2-2015 A favore di BANCA CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, cod. fisc. 02123210995 contro ***** nato in Marocco il 24-9-1967 cod. fisc. *****proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Gravante per l'intera proprietà su:

1) Appartamento che costituisce porzione di fabbricato posto in comune di Castelfiorentino, via XX Settembre n. 21, piano terra e primo, composto da ingresso con scale interne e piccolo vano adiacente alle scale al piano terra, da n. 3 locali oltre servizi con n. 1 bagno, una veranda chiusa, un disimpegno ed un terrazzo al piano primo.

Si accede all'unità immobiliare direttamente da via XX Settembre n. 21 con portone, disimpegno e scale di proprietà esclusiva.

Rappresentazione catastale

Al catasto fabbricati del comune di Castelfiorentino l'unità immobiliare risulta così individuata:

foglio 51 part. 175 sub. 507 , categ. A/3, classe 3, consistenza vani 4 rendita catastale €. 382,18, con superficie catastale di mq. 64, ed escluse le aree scoperte di mq. 61 intestato a:

***** nato in Marocco il 24-9-1967 cod. fisc. *****proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

3 provenienza

Per acquisto fattone con atto di compra-vendita rogato Notaio Avv FILIPPO LAZZERONI data 6 Agosto 2008 repertorio n. 14311 registrato a Empoli in data 6-8-2008 n. 7271 serie 1T, trascritto il 8-8-2008 al n. 4854 part., da ***** nato a Castelfiorentino il 28-3-1955 e residente in Castelfiorentino, via della Lama n. 5.

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;

- 1) l'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un fabbricato posto in Castelfiorentino, via XX Settembre n. 21 e più precisamente l'appartamento per civile abitazione posto al piano primo, con ingresso diretto dalla via al piano terra attraverso un piccolo atrio e scala indipendente, composto da tre vani compresa la cucina, oltre servizio igienico, veranda e terrazzo.



1.1 Caratteristiche Generali dei Beni.

Il fabbricato, in parte di due piani fuori terra (terreno e primo), ed in parte di tre, è stato costruito in data anteriore al 1-9-1967. L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura tradizionale, le tamponature esterne sono in muratura piena intonacata, i tramezzi divisorii interni sono in laterizio intonacato su entrambi i lati. Le facciate si trovano in pessime condizioni di manutenzione, con intonaco cadente in parte tinteggiato. Gli infissi esterni sono in parte in legno ed in alluminio, e le finestre sono munite di persiane in legno.

La zona d'ubicazione è centrale e presenta edifici simili per caratteristiche tipologiche all'edificio in esame. I negozi e le attività commerciali di servizio primario sono distribuiti e raggiungibili nelle vicinanze.

1.3 caratteristiche proprie dei beni

L'unità immobiliare in esame è costituita da un appartamento posto al piano primo, e si presenta in stato di conservazione e manutenzione precario con finiture risalenti all'epoca della costruzione.

I pavimenti sono in graniglia di cemento e marmo nella parte giorno, nelle camere ed nella parte ingresso e disimpegno, mentre nel bagno e nel cucinotto sono in ceramica, e risultano in buono stato di conservazione; i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica chiara, e sono a tutta altezza.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tempera di colore chiaro come pure i soffitti. I serramenti esterni sono costituiti da finestre in alluminio e in legno verniciato in scuro mentre le persiane esterne sono in legno verniciato; le porte interne sono in legno tamburato.

Il bagno è dotato di lavello, bidet, e vaso; vi è anche la doccia, peraltro senza piatto e cabina, ma di difficile utilizzazione data la dimensione del bagno molto limitata.

L'altezza interna dei locali è di mt. 3,00 circa per l'intera superficie.

L'impianto di riscaldamento è fatiscente e non utilizzabile benchè vi sia la presenza di una caldaia a gas mentre l'acqua calda sanitaria è fornita dalla stessa caldaia.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia e dotato di quadretto generale munito di interruttore differenziale.

L'impianto idrico è approvvigionato tramite acquedotto comunale.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari a mq. 48,14 oltre a mq. 4,17 per la terrazza, mentre la superficie lorda (comprensiva delle murature esterne) è pari a mq. 60,41.

1.4 Confini.

Tutto quanto sopra descritto confina con via XX Settembre e con il resede della part. 176 oltre ad altra unità immobiliare posta in aderenza al piano terra e primo.

1.5 D. Lgs. 490/99.

I beni in oggetto non sono sottoposti alla tutela di cui alla legge 1089/39 –

1.6 situazione urbanistica

L'immobile ricade in zona B residenziale.

5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, 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., anche a seguito di confronto con il custode. 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;

L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore e dalla sua famiglia, ed è ivi residente.

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:

- **domanda 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);**

Verifica presso AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE
Ufficio Provinciale del Territorio di Volterra -

Dall'accertamento eseguito presso l'Agenzia del Territorio di Volterra- Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che - a tutto il giorno 6-3-2017 sulla unità immobiliare oggetto della presente relazione gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 08/08/2008 - Registro Particolare 4854 Registro Generale 7608
Pubblico ufficiale LAZZERONI FILIPPO Repertorio 14311/2709 del 06/08/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 08/08/2008 - Registro Particolare 4855 Registro Generale 7609
Pubblico ufficiale LAZZERONI FILIPPO Repertorio 14311/2709 del 06/08/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 08/08/2008 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 7610
Pubblico ufficiale LAZZERONI FILIPPO Repertorio 14312/2710 del 06/08/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 29/09/2008 - Registro Particolare 5555 Registro Generale 8744
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 4/1004 del 07/07/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 12/02/2015 - Registro Particolare 753 Registro Generale 1005
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI FIRENZE Repertorio 131/2015 del
23/01/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), 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 proprietà; 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) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Le formalità riguardanti la presente procedura immobiliare e relativa all'immobile che verranno cancellate sono:

3. ISCRIZIONE del 08/08/2008 - Registro Particolare 1635 Registro Generale 7610
Pubblico ufficiale LAZZERONI FILIPPO Repertorio 14312/2710 del 06/08/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 12/02/2015 - Registro Particolare 753 Registro Generale 1005
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI FIRENZE Repertorio 131/2015 del
23/01/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Non vi sono altre formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene.

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;

non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione né l'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.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato costruito in data anteriore al 1 Settembre 1967 in relazione alla licenza edilizia n. 1291 del 17-2-1961.

Successivamente, a seguito di opere abusive realizzate sull'immobile, è stata presentata domanda di condono edilizio presentata presso il Comune di Castelfiorentino in data 30 Dicembre 1986 prot. N. 19133. A tutt'oggi, nonostante sia stata presentata la documentazione integrativa richiesta in data 30 Novembre 1990, non è stata ancora rilasciata la concessione in sanatoria. L'intera oblazione dovuta è stata interamente pagata in data 29 Dicembre 1986 per un importo complessivo di L. 1.640.000.

Successivamente non sono state realizzate ulteriori opere.

In seguito al sopralluogo ed ai controlli eseguiti, l'unità immobiliare è risultata perfettamente conforme. Non risulta essere stato depositato presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Castelfiorentino la certificazione energetica, né le dichiarazioni di conformità degli impianti.

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.

- a) La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari a mq. 48,14 oltre a mq. 4,17 per la terrazza, mentre la superficie lorda (comprensiva delle murature esterne) è pari a mq. 60,41.

Tenendo conto che trattasi di abitazione di tipo economico, con uno stato di manutenzione precario, i valori di mercato attuali risultanti dalla banca dati del mercato immobiliare per ciascuno dei componenti sono:

Locali abitazione € 1.000,00 al mq. di superficie commerciale lorda

Terrazzo € 600,00 al mq. di superficie lorda

Valore dell'intero :



appartamento mq. 60,41 x 1.000,00 = €. 60.410,00 arrotondato a €. 60.000,00
terrazzo mq. 4,17 x 600,00 = €. 2.502,00 arrotondato a €. 2.500,00

VALORE DELL'INTERO €. 62.500,00

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.

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 e dei familiari, etc.) si ritiene che il valore debba essere diminuito del 10% per cui avremo

VALORE LOTTO
€. 62.500,00 - 10%= €. 56.250,00 arrotondato a €. 56.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA
€. 56.000,00

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;

il bene può risultare poco appetibile sul mercato a causa della scarsa manutenzione e della necessità di adeguare gli impianti alla normativa vigente, di cui peraltro è stato tenuto conto nella valutazione.

Il bene per le sue caratteristiche non può essere diviso in natura.

Per quanto riguarda il regime impositivo, la vendita è soggetta a tassa di registro.

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



trattandosi di un unico lotto non risulta necessario effettuare un riepilogo, mentre per quanto riguarda lo stato dell'immobile si precisa che esso risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed aver risposto ai quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U

Ing. Marcello CIPOLLI



Empoli 7-3-2017

Allegati:

- 1 - documentazione fotografica;
- 2 - documentazione catastale;
- 3 - planimetrie dell'unità immobiliare di rilievo e catastale;
- 4 - certificazione ipotecaria;
- 5 - una tabella riepilogativa per il lotto;
- 6 - copia domanda di condono;
- 7 - copia verbali di sopralluogo
- 8 - certificato di residenza
- 9 - ricevute raccomandate
- 10 - copia comunicazioni effettuate
- 11 - copia contratto di provenienza
- 12 - copia accettazione di eredita
- 13 - ricevute spese sostenute
- 14 - perizia epurata dai dati sensibili