

G.E. DOTT. D. AMMIRATI
E.I. n. (omissis)
B. DEL MONTE DI LUCCA
CONTRO
(omissis)
RINVIO Y/Y/2012

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

SEZIONE III CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. DOMENICO AMMIRATI

E.I. n. (omissis)

BANCA DEL MONTE DI LUCCA SPA

CONTRO

(omissis)

ESPERTO DOTT. ARCH. BERNARDO SIMONETTI

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Bernardo Simonetti, con studio in Impruneta (FI) alla via P. Nenni n. 33 - c.a.p. 50023, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Firenze con il numero 4222 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze con il numero 4222, all'udienza del 03 marzo 2011 alle ore 10:00 dalla S.V.I. è stato nominato "Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine, ed allo stesso, dopo avere prestato il giuramento di rito, la S.V.I. ha conferito il mandato, che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

Il 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;

C.T.U. Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 1 di 25

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) in caso di impossibilità o difficoltà di accesso all'immobile, ricorrere 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; ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali; sottoscrivendole anche surrogandosi alla proprietà, anche nel caso di comproprietà;
- 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 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 **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 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 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.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'asta¹

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 vendita²

10. A provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/05, come modificato dal D.Lgs. 311/06, ad acquisire, ove esistente, la relativa **documentazione energetica** prevista dalla normativa suindicata.

Laddove mancante, detrarre, dal prezzo a base d'asta, la somma di

3.000,00 euro, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica;

11. Ad effettuare un *riepilogo* in caso di più lotti³."

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 avere 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 (EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY ovvero dei nomi dei debitori e di eventuali terzi), su **supporto informatico con foto e documenti compressi in Kb e non in Mb (al fine di riconsentire la trasmissione a mezzo p.e.) e ad inviare 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 riferi-

mento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

C) autorizza l'Esperto [il C.T.U.] all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica;

designa

a tal fine i CC. territorialmente competenti, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile⁴.

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.

F) dispone acconto a titolo di fondo spese di € 500,00 a carico del procedente.

G) Si raccomanda agli esperti [ai CC.TT.UU.], in esito allo svolgimento dell'attività, di compilare ed allegare alla nota del loro avere per onorari e spese il provvedimento di liquidazione del Giudice **come da facsimile che si allegano** a seconda delle ipotesi di stima. Si precisa che: 1. le **spese** sono liquidate solo se accompagnate da pezze di appoggio: non sono computabili spese a forfait; 2. ove il bene **superi** di molto (almeno il 50 %) il valore di € 516.456,90 si applicheranno aumenti percentuali ex art. 52

D.P.R. 115/02.

Note esplicative dei quesiti:

1. a) Indicando il più probabile valore all'attualità che il bene potrebbe avere normalmente trattato, che quindi avrà per l'aggiudicatario;

b) 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, seppur in tempi relativamente modesti, può essere forzata o onerosa).

2. 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.

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

4. Per l'**accesso** si seguiranno le seguenti regole di base:

a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo;

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 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 ai CC. 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 dall'Esperto [dal C.T.U.] ed al più presto depositate in Cancelleria.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

L'Esperto, al fine di rispondere in maniera esaustiva alle numerose richieste e quesiti contenuti nel mandato, ha eseguito numerose sessioni esterne di consulenza presso uffici pubblici (e.g. Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fucecchio (FI), Agenzia del Territorio di Firenze), oltre a n. 2 sopralluoghi presso i beni pignorati.

Data la necessità di un aggiornamento completo dei dati catastali, lo scrivente chiedeva alla S.V.I. in data 08 giugno 2011 autorizzazione sia ad avvalersi di personale ausiliario con anche indicazione di spesa sia proroga per il deposito della relazione fino al giorno 31/10/2011. In data 13/06/2011, la S.V.I. concedeva la proroga, in data 20/09/2011 la S.V.I. autorizzava il personale ausiliario. Visto il lasso di tempo trascorso ed i necessari "tempi tecnici", lo scrivente si vedeva costretto a chiedere nuova proroga in data 25/10/2011 fino al giorno 31/12/2011 (proroga concessa dalla S.V.I. in data 28/10/2011).

ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE CONTENUTE NEL MANDATO

A) richiede all'esperto:

I) di esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tem-

pestivamente 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;

Durante l'udienza di giuramento, in data 03 marzo 2011, lo scrivente non ha potuto esaminare il fascicolo d'Ufficio, gli sono stati consegnati solo copia dell'atto di pignoramento immobiliare e la dichiarazione notarile sostitutiva in originale (Notaio *(omissis)*). Da una stampa degli eventi cronologici della procedura, si evince che l'"istanza di vendita" è stata depositata in Cancelleria in data 05 marzo 2011. Successivamente, in data 27 maggio 2011, quindi entro il termine di centoventi giorni, così come disposto dall'art. 567 del c.p.c., è stata depositata in Cancelleria la documentazione ipocatastale, nella forma di certificazione notarile sostitutiva (Notaio *(omissis)*).

Tale dichiarazione non comporta alcuna assunzione di responsabilità, vincoli od obbligazioni per l'Esperto, in quanto la correttezza e la completezza della documentazione in atti non è un compito delegabile all'Esperto, mero estimatore, che, per proprio *curriculum studii*, non è competente in materie di natura giuridica, in particolare di procedura civile. Inoltre, lo stesso Giudice dell'Esecuzione ha preventivamente verificato tale tempestività nella produzione dei documenti ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. (*cfr.*, e.g. atto di nomina dell'Esperto).

Sono stati, inoltre, acquisiti copie, in carta libera, dei due contratti di compravendita dell'immobile (titoli di provenienza).

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 dichiara-

ta 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.

Comunicazioni effettuate: al debitore sig. (*omissis*) tramite lettere raccomandate A/R in data 31 marzo 2011 ed in data 13/04/2011, al creditore procedente (Avv. (*omissis*)) tramite posta elettronica. Ulteriore comunicazione al debitore sig. (*omissis*) per il secondo accesso, sempre tramite lettera raccomandata A/R in data 24/09/2011.

III) in caso di impossibilità o difficoltà di accesso all'immobile, ricorrere all'uso della Forza Pubblica come da autorizzazione di cui al punto **VII lettera C);**

Non è stato necessario, le operazioni si sono svolte correttamente.

IV) di rispondere ai seguenti quesiti.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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; (...)**

I beni immobili, oggetto di pignoramento, sono costituiti da:

- fabbricato terra-tetto (v. aggiornamento catastale successivo), adibito a civile abitazione, posto nel Comune di Fucecchio (FI), in località (*omissis*), alla via (*omissis*). Tale edificio risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio: foglio (*omissis*), particella (*omissis*), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 397,67. La corrispondenza tra l'atto di pignoramento ed i dati catastali è corretta;

- terreno agricolo (v. aggiornamento catastale successivo), posto nel Comune di Fucecchio (FI), in località (*omissis*) (adiacente all'abitazione sopra descritta). Tale terreno risulta così censito al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio: foglio (*omissis*), particella (*omissis*), qualità prato, classe 3, superficie 1.860 mq., reddito dominicale € 1,63, reddito agrario € 0,96. La corrispondenza tra l'atto di pignoramento ed i dati catastali è corretta.

A seguito dell'aggiornamento catastale del 03/11/2011 (frazionamento del 21/10/2011) i suddetti beni sono così di seguito variati:

- **fabbricato terra-tetto**, adibito a civile abitazione, posto nel Comune di Fucecchio (FI), in località (*omissis*), alla (*omissis*). Tale edificio risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio: foglio (*omissis*), particella (*omissis*), sub. 501, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 469,98 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

- **Garage** (autorimessa posta all'interno di suddetto fabbricato terra-tetto), posto nel Comune di Fucecchio (FI), in località (*omissis*), alla (*omissis*). Tale *garage* risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio: foglio (*omissis*), particella (*omissis*), sub. 500, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 m², rendita € 85,53 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

- **Resede a comune** (BCNC, Bene Comune Non Censibile con i subb. 501 e 500), posto nel Comune di Fucecchio (FI), in località (*omissis*), (*omissis*). Tale resede risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio: foglio (*omissis*), particella (*omissis*), sub. 502;

- **terreno agricolo**, posto nel Comune di Fucecchio (FI), in località (*omissis*) (adiacente all'abitazione sopra descritta). Tale terreno risulta così cen-

sito al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio: foglio (*omissis*), particella (*omissis*), qualità prato, classe 3, superficie 1.470 m², reddito dominicale € 1,29, reddito agrario € 0,76.

- *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);*

Dalla certificazione notarile in atti, si apprende che l'atto di pignoramento immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare - in data 11 febbraio 2010 al numero di Reg. Part. 1483.

Il pignoramento immobiliare si riferisce alla piena proprietà dei beni.

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

Dalla certificazione notarile in atti, si apprende che gli immobili in parola sono pervenuti al sig. (*omissis*) a seguito dei seguenti atti:

- per la quota di 1/2 per acquisto dalle sig.re (*omissis*) e (*omissis*), con atto di compravendita Notaio (*omissis*) (si veda copia in allegato) in data 12/05/1992, rep. n. 25938, racc. n. 1294, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 13/05/1992 al Reg. Part. n. 4972 (il sig. (*omissis*) e la sig.ra (*omissis*), coniugi in comunione legale dei beni, hanno acquistato tali immobili);

- per la quota di 1/2 per acquisto dalla sig.ra (*omissis*), con atto di compravendita Notaio (*omissis*) (si veda copia in allegato) in data 07/02/2008, rep. n. 395, fasc. n. 321, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data

15/02/2008 al Reg. Part. n. 2182 (il sig. (*omissis*) ha comprato l'altra metà dei beni dalla coniuge).

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

- **Fabbricato terra-tetto** a due piani fuori terra, adibito a civile abitazione, libero su tutti i lati (v. *garage*), posto nel Comune di Fucecchio (FI), in località (*omissis*), alla (*omissis*). L'accesso a tale fabbricato (*ex* fienile) avviene dalla pubblica via (*omissis*) attraverso una strada sterrata interna di circa 180 metri (attraversante altre proprietà). Il fabbricato presenta una porzione "al grezzo" a piano terreno, oggetto di ampliamento, da terminare (i lavori edili appaiono sospesi).

L'appartamento, su due livelli, risulta così composto: a piano terreno, cucina e soggiorno con scale in legno originali di collegamento al piano primo; a piano primo, ampia camera matrimoniale e parte nuova (ampliamento) costituita da corridoio/disimpegno, cameretta (guardaroba), due camere, servizio igienico con doccia e vasca da bagno. Completano la proprietà i suddetti locali a piano terreno "al grezzo" (cantina e n. 2 piccoli loggiati).

L'altezza interna dell'unità immobiliare è variabile: ca. ml. 3,00 ÷ 3,05 (piano terreno), ca. ml. 2,75 (piano primo parte nuova), ca. ml. 2,75 ÷ 3,40 (piano primo parte vecchia). L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è di tipo singolo con caldaia combinata alimentato da gas GPL con serbatoio interrato, gli elementi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio. Gli impianti dell'abitazione sono sottotraccia e sembrano funzionare regolarmente. Gli infissi sono in legno ed alcuni sono dotati di scuri in legno, i pavimenti sono in prevalenza in gres con effetto cotto, il servizio igienico in

piastrelle di ceramica/monocottura (anche i rivestimenti). Le due portefinestre nel soggiorno e nella cucina sono dotate di cancelletti di sicurezza in ferro. Le facciate esterne risultano carenti delle necessarie due mani (oltre fissativo) di tinteggiatura, nella parte nuova a piano primo mancano le porte interne ed alcune rifiniture.

- **Garage**, autorimessa posta al piano terreno del suddetto fabbricato terra-tetto con accesso carrabile indipendente dall'esterno (resede comune BCNC). Tale locale si presenta "al grezzo", oggetto di ampliamento, da terminare (i lavori edili appaiono sospesi). Attualmente tale autorimessa risulta direttamente collegata con la cantina facente parte del fabbricato terra-tetto sopra descritto. L'altezza interna dell'unità immobiliare è di ca. ml. 3,00.

- **Resede a comune** (BCNC, Bene Comune Non Censibile con i subb. 501 e 500). Tale bene costituisce il resede esterno (giardino) a comune con l'appartamento (sub. 501) e l'autorimessa (sub. 500). Tale resede è costituito in parte da prato, in parte lungo il fabbricato originario da lastricato in porfido (parziale) ed in parte (zona accesso dalla strada sterrata di collegamento) in ghiaia (tipo, ad esempio, brecciolino).

- **Terreno agricolo**, adiacente alle unità immobiliari sopra descritte di ca. 1.470 m² (riduzione a seguito di frazionamento catastale da 1.860 m² originali). Tale gradevole terreno risulta adibito a prato ed è, di fatto, attualmente una pertinenza dell'abitazione (ampio giardino).

3. *provveda a riferire sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato 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;*

Al momento delle operazioni peritali (sopralluogo) i beni risultavano regolarmente occupati ed in uso dal sig. (omissis).

4. A 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 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 re-

lativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Si risponde ai punti 4. e 5. dei quesiti.

Non risultano parti in condominio, né tantomeno la nomina di un amministratore.

Dalla documentazione allegata al fascicolo, certificazione notarile sostituita in atti Notaio (*omissis*), lo stesso notaio ha accertato che per il periodo compreso tra il giorno 11/02/1990 ed il giorno 11/02/2010, gli immobili in parola risultano oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni (pertanto, eventuali ulteriori formalità, oneri o vincoli non trascritti non sono stati potuti essere esaminati). Sarà compito e cura del professionista delegato per la vendita eseguire nuove ispezioni e verificare la effettiva situazione delle formalità gravanti sugli immobili (non sono state eseguite dallo scrivente ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare).

Iscrizioni:

1. Reg. part. 1260 del 13/05/1992;

a favore: (*omissis*);

titolo: nota di iscrizione di ipoteca volontaria (mutuo);

somma: lire 110.500.000, di cui lire 85.000.000 di capitale.

2. Reg. part. 587 del 15/02/2008;

a favore: Banca del Monte di Lucca Spa;

titolo: nota di iscrizione di ipoteca volontaria (mutuo);

somma: € 300.000,00, di cui € 150.000,00 di capitale.

3. Reg. part. 3291 del 06/08/2009;

a favore: Banca del Monte di Lucca Spa;

titolo: nota di iscrizione di ipoteca giudiziale;

somma: € 25.000,00, di cui € 12.143,51 di capitale.

Trascrizioni:

1. Reg. part. 1483 del 11/02/2010;

a favore: Banca del Monte di Lucca Spa;

titolo: nota di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare.

6. *A 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.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.

Da ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fucecchio, è emerso che la costruzione del bene immobile, oggetto della presente perizia, è iniziata prima del 1° settembre 1967. Lo stesso Comune di Fucecchio segnalava allo scrivente il ritrovamento dei seguenti progetti:

- pratica 2490 - condono edilizio L. n. 47/85, *Cambio di destinazione d'uso da fabbricato agricolo a civile abitazione*, richiedente (omissis), Concessione Edilizia in sanatoria n. 722 del 03/11/1990;

- pratica 435/1992: *Ampliamento di fabbricato in zona agricola ai sensi dell'art. 10 L.R. 10/79*, richiedenti (*omissis*) e (*omissis*), Concessione Edilizia n. 435/92 del 23/07/1994;

- pratica 425/1997: *Rinnovo della C.E. 435/92 per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato per civile abitazione*, richiedenti (*omissis*) e (*omissis*), Concessione Edilizia n. 425/97 del 14/07/2000;

- pratica 492/2003: *Completamento lavori di cui alla C.E. 425/97 per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato per civile abitazione*, richiedenti (*omissis*) e (*omissis*), Concessione Edilizia n. 492/PE/2003 del 17/10/2003;

- pratica 66/2008: *Completamento lavori di cui alla C.E. 492/PE/2003 per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato per civile abitazione*, richiedente (*omissis*), DIA (prot. 006211 del 25/02/2008) (non risulta presente la dichiarazione di fine lavori, né l'abitabilità).

I beni, oggetto della presente perizia, in particolare il fabbricato terra-tetto (appartamento), non sono conformi. Infatti, da un confronto con lo stato attuale e lo stato autorizzato secondo la pratica 492/2003, si rilevano alcune difformità. Da un ulteriore confronto con lo stato attuale e lo stato autorizzato secondo la pratica 66/2008, si rilevano alcune difformità, in quanto i lavori edili di completamento non sono stati ultimati, ma risultano interrotti.

I beni immobili (appartamento + autorimessa), a seguito dell'aggiornamento dei dati catastali, risultano conformi alle ultime planimetrie catastali. Si precisa che il resede a comune (BCNC), identificato con il sub. 502 della particella 28, non corrisponde correttamente sul lato Ovest con lo stato dei luoghi.

Inoltre lo scrivente, in merito alla legittimità urbanistica dei beni (ampia-

mento del fabbricato), in riferimento anche al Certificato di Destinazione Urbanistica (si veda allegato), ha interpellato il Geom. (*omissis*), in qualità di Responsabile dell'Ufficio Edilizia - Settore 4 - del Comune di Fucecchio (si veda allegato). Il Tecnico comunale ha risposto (si veda allegato) precisando che sulla particella 23 (ora 118) non insiste il vincolo "Beni paesaggistici ed ambientali D.Lgs. n. 22/01/2004, n. 42", a causa di *un'errata trascrizione cartografica*.

Sempre il medesimo Geom. (*omissis*), durante il colloquio del giorno mercoledì 05 ottobre u.s., suggeriva, in merito alla conformità edilizia, dato che i lavori non sono terminati, di presentare una nuova pratica SCIA in rinnovo per completamento lavori di cui pratica 66/2008 con eventuale variante finale a fine lavori ai sensi della L.R.T. n. 1/2005 e s.m.i.

Il costo complessivo della pratica viene determinato dal Comune di Fucecchio (escluso competenze relative al professionista incaricato) ed, al momento, è quindi indeterminato.

Tali affermazioni ed ipotesi sono da ritenersi puramente orientative e non comportano alcuna assunzione di responsabilità di qualsivoglia natura da parte dello scrivente.

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

a) il valore di mercato

b) il prezzo a base d'asta

Il bene, precedentemente descritto, risulta essere, nel complesso una costruzione gradevole, collocata in una zona piacevole di Fucecchio, in località (*omissis*).

L'attuale crescita del mercato immobiliare, seppur adesso in fase di "stallo", nonché della domanda abitativa di appartamenti di tale tipologia portano ad un moderato innalzamento del valore dello stesso. Le condizioni generali dell'immobile sono buone con eccezione della porzione "al grezzo" a piano terra.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il C.T.U. reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (mq.), come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca il C.T.U. ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, i seguenti valori medi di mercato.

- Abitazione (sub. 501) - lotto 1

Sviluppo superfici lorde:

1) abitazione (P.T. e P.1°) circa: mq. 137,80

2) cantina "al grezzo" (P.T.) circa: mq. 25,50

3) loggiati (P.T.) circa: mq. 9,46

superficie "commerciale":

- mq. 152,91 x €/mq. 2.350,00 = € 359.338,50, valore approssimabile per eccesso a **€ 360.000,00** (più probabile valore di mercato dell'immobile libero).

La superficie "commerciale" di mq. 152,91 è data da: mq. 137,80 + mq.

25,50 x 50 % + mq. 9,46 x 25 %.

Dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 10 % in più od in meno e cioè **tra € 396.000,00 ed € 324.000,00.**

In suddetti valori è altresì ricompreso anche la quota parte del BCNC di cui al sub. 502.

Per i criteri di valutazione delle superfici e dei relativi coefficienti di ponderazione si è tenuto conto dei principi generali di estimo civile, di quanto suggerito dalle norme UNI 10750:2005 e dal D.P.R. n. 138/98 (allegato C).

Valore di mercato dell'immobile occupato (indicativo): € 360.000,00 - 25 %
= € 270.000,00.

Prezzo base d'asta (orientativo) per l'immobile libero ca.: € 320.000,00 (si veda successivo punto **10.** a pag. 23).

Prezzo base d'asta (orientativo) per l'immobile occupato ca.: € 240.000,00 (si veda successivo punto **10.** a pag. 23).

- Garage (sub. 500) - lotto 2

Sviluppo superfici lorde:

1) garage "al grezzo" (P.T.) circa: mq. 26,90

superficie "commerciale":

- mq. 26,90 x €/mq. 1.100,00 = € 29.590,00, valore approssimabile per difetto a **€ 29.000,00** (più probabile valore di mercato dell'immobile libero).

Dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 10 % in più od in meno e cioè **tra € 31.900,00 ed € 26.100,00.**

In suddetti valori è altresì ricompreso anche la quota parte del BCNC di cui al sub. 502.

Per i criteri di valutazione delle superfici e dei relativi coefficienti di ponderazione si è tenuto conto dei principi generali di estimo civile, di quanto suggerito dalle norme UNI 10750:2005 e dal D.P.R. n. 138/98 (allegato C).

Valore di mercato dell'immobile occupato (indicativo): € 29.000,00 - 25 % =
€ 21.750,00.

Prezzo base d'asta (orientativo) per l'immobile libero ca.: € 26.000,00 (si veda successivo punto **10.** a pag. 23).

Prezzo base d'asta (orientativo) per l'immobile occupato ca.: € 19.000,00 (si veda successivo punto **10.** a pag. 23).

- Terreno - lotto 3

1) terreno agricolo circa: mq. 1.470,00 (da visura catastale aggiornata) superficie "commerciale":

- mq. 1.470,00 x €/mq. 6,00 = € 8.820,00, valore approssimabile per eccesso a **€ 9.000,00** (più probabile valore di mercato).

Dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 10 % in più od in meno e cioè **tra € 9.900,00 ed € 8.100,00.**

Prezzo base d'asta (orientativo) per l'immobile ca.: € 8.000,00.

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 ca-

ratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non di-**
visibile in natura.

Il pignoramento interessa l'intera proprietà dei beni. I beni non risultano
"comodamente divisibili".

9. Ad indicare il regime impositivo della vendita

Dato che i beni risultano intestati al debitore come persona fisica, la vendi-
ta non dovrebbe essere soggetta ad I.V.A. Tuttavia, date le continue e re-
centi variazioni di tale regime, tale ipotesi necessita di un suffragio da parte
di persona competente in materia, che non può essere il mero estimatore
(ad esempio un notaio, etc.).

**10. A provvedere, ove necessario, (...), ad acquisire, ove esistente, la
relativa documentazione energetica (...);**

Documentazione mancante. Si dovrà, come indicato dal quesito, detrarre
dal prezzo a base d'asta la somma di € 3.000,00, ponendo a carico dell'ac-
quirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di certifica-
zione energetica.

In Toscana, in data 18 marzo 2010, entrano in vigore sia l'articolo 23 *bis*
della L.R.T. 24 febbraio 2005, 39 (come modificata ed integrata dalla
L.R.T. n. 71/2009) sia il relativo regolamento attuativo D.P.G.R. 25 febbraio
2010, n. 17/R. L'art. 23 *bis*, comma 5, della L.R.T. n. 39/2005 così recita:

*5. Nei casi di cui al comma 4, se l'unità immobiliare non è dotata
dell'attestato di certificazione energetica si dà luogo all'automatica classifi-
cazione dell'unità immobiliare nella classe energetica più bassa, come in-*

dividua dal regolamento di cui all'articolo 23 sexies.

11. Ad effettuare un riepilogo in caso di più lotti."

Lotto 1: fabbricato abitazione: F. (omissis), P. (omissis), sub. 501, A/2;

Lotto 2: garage, F. (omissis), P. (omissis), sub. 500, C/6;

Lotto 3: terreno - prato, F. (omissis), P. (omissis), 1.470 m².

Si ricorda il resede BCNC (Bene Comune Non Censibile, sub. 502) a comune con i subb. 500 e 501.

L'Esperto, ai sensi del punto VI) delle richieste all'Esperto, attesta, che dopo il deposito in Cancelleria, provvederà a trasmettere copia della presente relazione al creditore procedente, all'eventuale creditore intervenuto ed al debitore.

Copia con firma digitale della presente relazione tecnica, completa di allegati, viene inviata, per il tramite del Punto di Accesso, telematicamente a mezzo piattaforma PCT.

Come richiesto dal quesito, viene depositata in cancelleria anche una copia cartacea completa di allegati, come anche di seguito meglio indicato (v. allegati).

L'Esperto ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 25 pagine (1 facciata) dattiloscritte

con mezzi informatici oltre n. 7 allegati.

Allegati:

1. - documentazione fotografica;
2. - planimetrie, visure ed estratto di mappa catastale;
3. - avvisi di ricevimento delle raccomandate;
4. - titoli di provenienza dei beni;
5. - certificato di destinazione urbanistica;
6. - precisazione Geom. (*omissis*) - Comune Fucecchio;
7. - copia della perizia su supporto informatico (*CD-Rom*), copia della perizia epurata dei dati sensibili (*privacy*) su supporto informatico (*CD-Rom*) e copia semplice cartacea.

Impruneta, li 14 dicembre 2011

In fede,

L'Esperto estimatore

Dott. Arch. Bernardo Simonetti