

Promosso da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMBIANO (Avv. _____)
Contro:

G.E. Dr. Domenico Ammirati

C.T.U. Geom. Umberto Stefanelli

PERIZIA ESTIMATIVA

Ill.mo Sig. Giudice Esecutore,

il sottoscritto Geom. Umberto Stefanelli con studio in Pelago (Fi) Via Fonte ai Massi, 27
iscritto al Collegio dei Periti della Toscana al n° 239 e nell'elenco del Tribunale di Firenze,
incaricato dalla S.V.I. con provvedimento del 25/01/2011, di rispondere ai quesiti posti
sulla procedura in calce, ad espletamento dell'incarico ricevuto dirà quanto segue:

QUESITI

- 1) *provveda a **identificare** il bene 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 bene;*
- 3) *provveda a riferire sullo stato di **possesso** dell'immobile 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:*

- a) Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
b) Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d.att.civ.
c) Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
d) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
e) 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 bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità allo stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.
Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sulla eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e n°724/94 e sui relativi costi.
Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01;indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1°settembre1967.
- 7) Ad indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando
a) il valore di mercato
b) il prezzo a base d'asta
- 8) Ad indicare, in caso di **pignoramento di quota /e di bene indiviso**:
a) il valore come al punto 7che precede sia dell'intero che della quota pignorata
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
- 10)A provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs 192/05 come modificato dal d-lgs 311/06, ad acquisire, ove esistente, la relativa **documentazione energetica** prevista dalla norma suindicata. Laddove mancante, detrarre, dal prezzo base asta, la somma di 3.000,00 euro, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica;
- 11)Di effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti.

Nella medesima seduta ritiravo la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale.

Il giorno 26/01/2011 il sottoscritto C.T.U.

trasmetteva tramite raccomandata A.R. all'esecutata l'invito a consentire la visita dei beni pignorati il giorno mercoledì 02/02/2011 dando inizio alle operazioni peritali, nei giorni successivi allo scopo di procedere compiutamente all'incarico affidatomi ho eseguito accessi e visure presso l'Agenzia del Territorio e Comune di Empoli, richiedendo ove necessitava la relativa documentazione.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Intero fabbricato destinato in parte a civile abitazione ed in parte a laboratorio, sito in Empoli, località Serravalle, via Guido Monaco n.c. 54, con annesso resede circostante in proprietà esclusiva, costituito come segue:

al piano terreno da ampio locale ad uso laboratorio, ufficio e locale centrale termica; ed al piano primo, appartamento per civile abitazione, al quale si accede tramite ingresso e vano scale dal numero civico 54 di detta via, composto da corridoio, cucina - tinello, soggiorno, quattro camere, due bagni, ripostiglio, balcone ad angolo e altro piccolo balcone sul retro.

E' annesso al suddetto fabbricato un garage con tettoia, al piano terreno, al quale si accede da Via Basilicata, e precisamente quello sul lato sinistro rispetto a chi guarda la facciata del fabbricato dalla suddetta Via.

Quanto sopra descritto confina con Via Guido Monaco, Via Basilicata, proprietà s.s.a.

L'intero fabbricato non è ancora riportato nel Nuovo catasto Edilizio Urbano, ma è stato denunciato per l'accatastamento con planimetrie modello 1 presentate presso l'Ufficio del Territorio di Firenze in data 20 settembre 1985 al n° 100089 di protocollo.

Il suolo su cui esso sorge è riportato al Nuovo Catasto Terreni nel foglio 2 di mappa,

(3)

particella 699, fabbricato urbano da accertare, di are 7 e centiare 20, senza redditi.

Ai fini della storia catastale, la denuncia di cambiamento (tipo mappale), è stata presentata presso l'Ufficio del Territorio di Firenze con mod. 3 spc in data 30 luglio 1985, ai nn. 121541 e 121542 di protocollo.

FORMALITA' GRAVANTI AL VENTENNIO ANTERIORE AL 16/12/2009

TRASCRIZIONI A FAVORE

L'immobile in oggetto risulta essere pervenuto alla Signora _____ nata a _____ il giorno _____, codice fiscale _____, proprietaria al ventennio, con atto ai rogiti del notaio Verre del 5 settembre 1967 trascritto a Firenze il giorno 16 settembre 1967 al vol. 219 n° 13893 reg. part. _____, con la seguente identificazione risultante dalla nota di trascrizione:

“terreno fabbricativi in Empoli – Serravalle Via di Serravalle di mq. 707,85 oltre terreno già usato per allargamento della strada al N.C. T. foglio 2 particella n° 65/c di mq. 700 – particella n° 65/e di mq. 35 la strada”

RISULTANZE CATASTALI

Dalle visure catastali detto bene risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, intestato a _____, nata a Montelupo Fiorentino il _____, nel foglio di mappa 2 particella 2155 con i seguenti subalterni:

- sub 1, Via Guido Monaco n. 62, piani T-1, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 9,5, rendita catastale Euro 1.251,12.
- sub 2, Via Guido Monaco n. 62, piani T, cat. C/2, classe 7, rendita catastale Euro 737,91.
- sub 3, Via Guido Monaco n. 62, piani T, cat. C/6, classe 6, consistenza mq.31, rendita catastale Euro 140,89.

(4)

Tutte con segnalazione di “classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)” a seguito di denuncia di costituzione del giorno 08/06/2007 n° 1795.1/2007 in atti dal giorno 08/06/2007 protocollo n° FI0216929 e variazione del classamento del 10/06/2008 n° 14637.1/2008, in atti da pari data protocollo n° FI0290338.

Al Catasto Terreni del Comune di Empoli l'area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto risulta rappresentata nel foglio di mappa 2 dalla particella n° 2155, ente urbano di mq. 720, a seguito di tipo mappale del 14/10/2004 n° 218530.1/2004, in atti da pari data protocollo n° FI0218530.

In precedenza l'area in oggetto risultava rappresentata nel foglio di mappa 2 dalla particella 699 di mq. 720 derivata da porzione della originaria particella n° 65 a seguito di tabella di variazione del 10/03/1970, in atti dal giorno 11/05/1970.

OSSERVAZIONI

In ordine alle risultanze catastali si segnala che dalle visure storiche attualmente consultabili non risulta la identificazione al Catasto Urbano riportata nell'atto di pignoramento, nel mutuo ipotecario iscritto il 06/04/2001 al n° 2482 registro particolare e nelle ipoteche giudiziali n° 6281 del 21/07/2008 e n° 7596 registro particolare del 30/10/2009, e cioè non risulta la planimetria protocollo n° 100089 del 1985, viceversa l'attuale identificazione risulta derivare da costituzione del giorno 08/06/2007 n° 1795.1/2007 in atti dal giorno 08/06/2007 protocollo n° FI0216929.

Quanto al Catasto Terreni la attuale particella n° 2155 risulta derivata dalla particella n° 699 di mq. 720, quest'ultima esattamente indicata negli atti sopra citati.

Pignoramento trascritto a Firenze il 16 dicembre 2009 al n° 37217 registro particolare, notificato a ministero dell'Ufficiale Giudiziario addetto alla Sezione distaccata di Empoli del Tribunale di Firenze in data 3 Dicembre 2009 cron. N° 3345/2009, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino – Firenze) Società Cooperativa per Azioni, con sede in Castelfiorentino, codice fiscale 00657440483, e contro _____, gravante immobili posti in Empoli, località Serravalle, via Guido Monaco 54, rappresentati al Catasto Fabbricati dal protocollo 100089 del 1985 natura x e al Catasto Terreni nel foglio di mappa 2 dalla particella n° 699 di mq. 720.

ISCRIZIONI

- Ipoteca iscritta a Firenze il 6 Aprile 2001 al n° 2482 registro particolare a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino – Firenze) Società Cooperativa per Azioni, con sede in Castelfiorentino, codice fiscale 00657440483, con domicilio ipotecario eletto in Castelfiorentino, Piazza Giovanni XXIII n° 6 presso la propria sede, in virtù di finanziamento concesso con atto ai rogiti del notaio _____ del 4 Aprile 2001 repertorio n° 21.858, per complessive lire 1.500.000.000, pari a Euro 774.685,35, di cui lire 750.000.000, pari a Euro 387.342,67 di capitale, e contro _____, gravante immobili posti in Empoli, località Serravalle Via Guido Monaco 54, rappresentati al Catasto Fabbricati dal protocollo 100089 del 1985 natura x e al Catasto Terreni nel foglio di mappa 2 dalla particella n° 699 di mq. 720.
- ipoteca giudiziale iscritta a Firenze il 21 Luglio 2008 al n° 6281 registro particolare, a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A con sede in Volterra, codice fiscale n° 01225610508 con domicilio ipotecario eletto in Firenze, Via Camporeggi n° 4,

prezzo lo studio dell'Avvocato

i, in forza di decreto ingiuntivo del 18

Luglio 2008 repertorio n° 877/2008, per complessivi Euro 150.000,00 di cui Euro

76.083,30 di capitale, e contro

, gravante immobili posti in Empoli,

località Serravalle Via Guido Monaco 54, rappresentati al Catasto Fabbricati dal

protocollo 100089 del 1985 natura x e al Catasto Terreni nel foglio di mappa 2 dalla

particella n° 699 di mq. 720;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Firenze il 30 Luglio 2009 al n° 5682, registro particolare

a favore di

in forza di Decreto Ingiuntivo del 22 Luglio 2009, per

complessivi Euro 31.976,31 di cui Euro 30.788,06 di capitale contro

gravante immobili posti in Empoli, località Serravalle Via Guido Monaco 62,

rappresentati al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 2 dalla particella n° 2155

sub. 1 – 2 – 3 oltre altri beni di proprietà di altri;

ipoteca giudiziale iscritta a Firenze il 30 Settembre 2009 al n° 7596 registro particolare,

a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino – Firenze)

Società Cooperativa per Azioni, con sede in Castelfiorentino, codice fiscale

00657440483, con domicilio ipotecario eletto in Empoli Piazza Gramsci n° 49, presso

lo studio dell'Avvocato .

in forza di Decreto Ingiuntivo del 20 Ottobre

2009, per complessivi repertorio n° 1291/2009, per complessivi Euro 35.000,00 di cui

Euro 18.511,81 di capitale contro

, gravante immobili posti in Empoli,

località Serravalle Via Guido Monaco 54, rappresentati al Catasto Fabbricati dal

protocollo 100089 del 1985 natura x e al Catasto Terreni nel foglio di mappa 2 dalla

particella n° 699 di mq. 720.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Fabbricato terra-tetto destinato in parte a civile abitazione ed in parte a laboratorio, ubicato nel Comune di Empoli, località Serravalle, Via Guido Monaco n° 54, con annesso resede circostante in proprietà esclusiva, così costituito:
al piano terreno da ampio locale ad uso laboratorio, ufficio e locale centrale termica; al piano primo, da appartamento per civile abitazione, al quale si accede tramite ingresso e vano scale dal numero civico 54 di detta Via, composto da corridoio, cucina-tinello, soggiorno, quattro camere, due bagni, ripostiglio, balcone ad angolo ed altro piccolo balcone sul retro.

E' annesso al suddetto fabbricato un garage con tettoia, al piano terreno, al quale si accede da Via Basilicata, e precisamente quello sul lato sinistro rispetto a chi guarda la facciata del fabbricato dalla suddetta Via.

Quanto sopra descritto confina con Via Guido Monaco, Via Basilicata e (), salvo se altri o migliori confini.

L'intero fabbricato non è ancora riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ma è stato denunciato per l'accatastamento con planimetrie modelli 1 presentate presso l'Ufficio del Territorio di Firenze in data 20 settembre 1985, al n° 100089 di protocollo.

Il suolo su cui esso sorge è riportato nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 2 di mappa, particella 699, fabbricato urbano da accertare, di are 7 e centiare 20, senza redditi.

Ai fini della storia catastale, la denuncia di cambiamento (tipo mappale), è stata presentata presso l'Ufficio del Territorio di Firenze con modello 3/spc in data 30 luglio 1985, ai nn. 121541 e 121542 di protocollo.

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

Il bene risulta edificato in forza della licenza edilizia n° 75 rilasciata dal Comune di Empoli in data 19 aprile 1967, all'Ufficio tecnico di detto Comune risulta inoltre giacente una pratica di condono edilizio, numero di protocollo 2061 richiesta in data 26 marzo 1986 da definire.

CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO

Il bene pignorato è catastalmente corrispondente a quanto presente all'Ufficio del Territorio.

EVENTUALI OCCUPAZIONI

Il bene risulta occupato dall' esecutata.

DIVISIBILITA'

Non è divisibile.

FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

Il bene è da considerarsi unico lotto.

VALORE DELL'IMMOBILE

Stima sintetica su parametri economici (€/mq. di immobili simili compravenduti nella zona).

Da indagini di mercato e sulla scorta delle valutazioni immobiliari espresse dall'Ufficio del Territorio per il Comune di Empoli e più specificatamente nella zona interessata si ritiene congruo il valore di €/mq. 2.600,00 per l'appartamento, €/mq. 1.300,00 per il laboratorio, €/mq. 1.500,00 per il garage.

Il resede sarà valutato nella percentuale del 10% dell'intero fabbricato.

Laboratorio mq. 152,00 X €/mq. 1.300,00 =
€. 197.600,00 arr.per praticità di calcolo

= €.198.000,00

Appartamento mq. 152 X €/mq. 2.600,00 =
€. 395.200,00 arr.per praticità di calcolo

= €.395.000,00

€. 593.000,00

Resede 10% del valore dell'edificio =

€. 59.300,00 arr.per praticità di calcolo

€.59.000,00

Garage mq. 31 X €/mq. 1.200,00 =
€. 37.200,00 arr.per praticità di calcolo

€.37.000,00

Totale €. 689.000,00

Totale valore stimato **€. 689.000,00**

PREZZO A BASE D'ASTA

Considerando i meccanismi d'asta e in particolare la difficoltà di visita del bene e

l'occupazione dello stesso da parte dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in

tempi relativamente brevi, può essere forzata o onerosa è parere del C.T.U. di applicare

una diminuzione di valore del 15% sul valore stimato per cui si avrà:

15% di €. 689.000,00 = €. 103.350,00

€. 689.000,00 – €. 103.350,00 = €.585.650,00 da cui dovremmo detrarre ulteriori

€. 3.000,00 per la mancata documentazione energetica e quindi il valore ultimo sarà di

€.582.650,00.

arrotondando per difetto avremo:

prezzo a base d'asta di €.582.000,00 (cinquecentottantaduemila,00).

REGIME IMPOSITIVO SULLA VENDITA

Considerando che l'esecuzione immobiliare è nei confronti di persona fisica, l'eventuale alienazione è soggetta a imposta di registro.

Allegati:

- 1) visure catastali
- 2) fotografie
- 3) dichiarazione notarile (a suo tempo ritirata)
- 4) verbale d'inizio operazioni peritali
- 5) ricevute raccomandate A.R.

Depositato in cancelleria oggi

12/05/2011

F.to il

