

18.12.2013



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc. n. 271/2011 R.G.

Promosso da

Impresa Individuale Manetti Giancarlo

contro



INTEGRAZIONE

**DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
A SEGUITO DI REDAZIONE DI A.P.E.**

**[E IN CONSIDERAZIONE DEI RISULTATI DELLE INDAGINI
SVOLTE SULLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO
SUCCESSIVAMENTE AL DEPOSITO DELLA STESSA RELAZIONE]**



C.T.U. ARCHITETTO ALESSANDRO CRUDELI

Via Piana, 16 - 50124 Firenze

Telefono e Fax: 055.22.54.20 - Email: alcrude@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.le Dott.ssa
Lucia Schiaretti
Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Firenze

1. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il procedimento EI 271/11 vede pignorata la quota di 1/1 del diritto di proprietà due beni aventi i seguenti estremi catastali:

Bene A - CF Comune di Castelfiorentino, foglio 71, part. 133, sub 505 (5050)

Bene B - CT Comune di Castelfiorentino, foglio 71, part. 131

(in merito a proprietà, stima del valore e divisibilità del bene B si veda la relazione depositata).

* * *

2. LOTTO E PREZZO BASE D'ASTA EX RELAZIONE DI CTU

Nella relazione di consulenza tecnica di ufficio si è prevista la formazione di un solo lotto, libero, individuandone il prezzo base d'asta come segue

<i>Totale valore (bene A + Bene B)</i>	<i>euro</i>	<i>89.928,30</i>
<i>oneri per la certificazione energetica</i>	<i>euro</i>	<i>3.000,00</i>
<i>restano</i>	<i>euro</i>	<i>86.928,00</i>
<i>prezzo base d'asta</i>	<i>euro</i>	<i>87.000,00</i>

* * *

3. LOTTO E PREZZI BASE D'ASTA E POST REDAZIONE APE [E IN CONSIDERAZIONE DEI RISULTATI DELLE INDAGINI SVOLTE IN MERITO ALLO STATO DI POSSESSO DEL BENE SUCCESSIVAMENTE AL DEPOSITO DELLA RELAZIONE]

3.1. Udienza del 19/03/13

All'udienza del 19/03/13 facevo presente al Giudice dell'Esecuzione che, a seguito di indagini svolte successivamente al deposito della relazione di consulenza tecnica di ufficio, i beni pignorati risultavano interessati da un contratto di locazione

stipulato fra l'esecutato, in veste di locatore, e [REDACTED] in veste di locatrice; che dallo stesso contratto [REDACTED] essere domiciliata in [REDACTED]

[REDACTED] che sulla base di tali dati non ero riuscito a mettermi in contatto con la [REDACTED] che il contratto è in data 01/10/07 (quindi antecedente sia al 02/09/10 data di trascrizione dell'atto di pignoramento a favore della [REDACTED] sia al 09/06/11 a favore di [REDACTED] procedente nella EI 271/11), risulta registrato alla Agenzia delle Entrate di Empoli (FI) al n.4312 in data 02/10/07 (scarsamente leggibile); che in merito alla durata il contratto recita come segue:

"La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del comma 1 dell'art. 2 della Legge 431/98, in anni 4, con decorrenza dal 01/10/07 e scadenza il 30/09/11. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della legge 431/98 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo."

Sempre all'udienza del 19/03/13, il Giudice dell'Esecuzione mi invitava "ad effettuare ulteriori tentativi di individuazione dell' [eventuale] occupante e a quale titolo".

3.2. Precisazione resa all'udienza del 18/09/13 e invito del G.E. al Delegato alla vendita

Provvedevo quindi a cercare la [REDACTED] sia per via telematica sia sentendo per le vie brevi l'esecutato (il quale affermava che il bene pignorato è di fatto libero e di non avere oramai alcun contatto con la [REDACTED]), senza peraltro ottenere risultati. Dunque provvedevo, per le vie brevi e via email, ad illustrare la situazione e a chiedere informazioni a proposito di [REDACTED] al Comandante della Stazione dei Carabinieri di Castelfiorentino (FI), il quale mi rispondeva via email che:

"(...) in base alle informazioni in nostro possesso, la Signora [REDACTED], risultava residente in [REDACTED] [indirizzo del bene pignorato] sino al 07-07-2010, data in cui veniva cancellata dal servizio anagrafico del Comune di Castelfiorentino (irreperibilità). Non si conosce l'attuale recapito, tuttavia e come indicato nella sua comunicazione, il nuovo indirizzo

potrebbe essere quello [REDACTED]

Di conseguenza, nel verbale della successiva udienza del 18/09/13, precisavo, ad integrazione della relazione depositata, che:

"L'immobile pignorato e dichiarato libero in sede di CTU risulta in effetti interessato da contratto di locazione n. 4313 del 02/10/07 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Empoli (FI), stipulato fra l'esecutato e [REDACTED] residente [leggasi domiciliata] a Livorno in [REDACTED] irreperibile."

A seguito della precisazione resa, nel verbale della medesima udienza il Giudice si esprimeva come segue:

"Il Giudice, preso atto delle precisazioni del CTU, dispone la vendita delegata del bene come da provvedimento separato, ed invita fin d'ora il Delegato a prendere in considerazione le precisazioni rese dal CTU alla odierna udienza."

3.2. Prezzi base d'asta

Avendo provveduto, su richiesta del Delegato alla vendita, alla redazione di APE e in considerazioni dei risultati delle indagini svolte in merito allo stato di possesso del bene, si ritiene di dovere formulare due ipotesi di prezzo base d'asta (libero e occupato), come segue.

3.2.1. Lotto unico – prezzo base d'asta libero

Totale valore (bene A + Bene B)	euro	89.928,30
prezzo base d'asta libero	euro	90.000,00

3.2.2 Lotto unico - prezzo base d'asta occupato

Totale valore (bene A + Bene B)	euro	89.928,30
a detrarre in considerazione dello stato di possesso		
89.928,30 x 0,20 =	euro	17.985,66
restano	euro	71.942,64
prezzo base d'asta occupato	euro	72.000,00

* * *

4/5

4. RIEPILOGO

4.1. Lotto unico - libero

Appartamento di civile abitazione, superficie 50 mq .ca, a Castelfiorentino (FI) loc. Petrazzi, via Monteolivo n.c. 65, al secondo piano di più ampio fabbricato, composto da ingresso, cucina pranzo, disimpegno, camera e bagno, oltre a quota parte di locale di sgombero al primo piano. Compresa quota parte del resede del fabbricato. Libero.

Estremi catastali

CF Comune di Castelfiorentino (FI), foglio 71, part. 133, sub 505

CT Comune di Castelfiorentino (FI), foglio 71, part. 131

prezzo base d'asta 90.000,00 (novantamila/00) euro

4.2. Lotto unico - occupato

Appartamento di civile abitazione, superficie 50 mq .ca, a Castelfiorentino (FI) loc. Petrazzi, via Monteolivo n.c. 65, al secondo piano di più ampio fabbricato, composto da ingresso, cucina pranzo, disimpegno, camera e bagno, oltre a quota parte di locale di sgombero al primo piano. Compresa quota parte del resede del fabbricato. Occupato.

Estremi catastali

CF Comune di Castelfiorentino (FI), foglio 71, part. 133, sub 505

CT Comune di Castelfiorentino (FI), foglio 71, part. 131

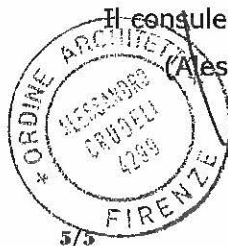
prezzo base d'asta 72.000,00 (settantaduemila/00) euro

* * *

A disposizione per ogni chiarimento, porgo alla S.V.I. i più distinti saluti.

Il consulente tecnico di ufficio

(Alessandro Crudeli)



5/5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

27/1/11

del *Palatino*

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	El 271/11 - Tribunale Ordinario di Firenze - III Sezione	Validita'	10 anni (vedi note)
Riferimenti catastali	CF Castelfiorentino (FI), foglio 71, part. 133, sub 505		
Indirizzo edificio	via Monteolivo n.c. 65 - Castelfiorentino (FI)		
Nuova costruzione	☐	Passaggio di proprieta'	☒
		Riqualificazione energetica	☐

Proprieta'	***	Telefono	***
Indirizzo	***	E-mail	***

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **G**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO2
50 kgCO2/m²*anno



PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
177.1 kWh/m²*anno



4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I	II	III	IV	V
---	----	-----	----	---

5. Metodologie di calcolo adottate

DOCET

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) Coibentazione struttura opaca verticale in occasione rifacimento facciate	177,1; Classe F	4
2)	; Classe	
3)	; Classe	
4)	; Classe	
5)	; Classe	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE		177,1; Classe F kWh/m² anno
		4 (<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Raffrescamento	O	Acqua calda sanitaria	X
--	---------------	---	----------------	---	-----------------------	---

A⁺	24.5 < kWh/m²*anno
A	40.1 < kWh/m²*anno
B	58.6 < kWh/m²*anno
C	80.1 < kWh/m²*anno
D	98.7 < kWh/m²*anno
E	132.7 < kWh/m²*anno
F	185.3 < kWh/m²*anno
G	185.3 ≥ kWh/m²*anno

Rif. legislativo = 80.1 kWh/m²*anno

8.DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	228,2	Indice energia primaria (EPacs)	24,8
		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	62,1		
Indice involucro (EPe,invol)	18,1	Indice involucro(EPI,invol)	169,5	Fonti rinnovabili	0
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	0,75		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0		

9. NOTE

Nel presente attestato per "edificio" si intende "appartamento facente parte di più ampio fabbricato". La validità di dieci anni si intende tale se rispettate le prescrizioni di cui alla normativa vigente (sia veda anche DM 26/06/09 art. 6, comma 2 e D.Lgs 192/05, art. 7). Per "tempo di ritorno (anni)" dell'intervento raccomandato si intende "tempo di ritorno (anni) della differenza di spesa fra rifacimento facciate tradizionale e rifacimento facciate con coibentazione".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Edificio isolato fuori dal centro abitato - tradizionale			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	Muratura tradizionale			
Anno di costruzione	***	Numero di appartamenti	***	
Volume lordo riscaldato V (m³)	165,33	Superficie utile m²	50,1	
Superficie disperdente S (m²)	115,7	Zona climatica/GG	D/1692	
Rapporto S/V	0,7	Destinazione d'uso	Residenziale	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	2003	Tipologia	Caldaia
	Potenza nominale (kW)	24	Combustione	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2003	Tipologia	Caldaia
	Potenza nominale (kW)	24	Combustione	Metano
	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	***	Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWht)			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	Non individuato		
Indirizzo	***	Telefono/e-mail	***
Progettista/i impianti	Non individuato		
Indirizzo	***	Telefono/e-mail	***

13. COSTRUZIONE

Costruttore	Non individuato		
Indirizzo	***	Telefono/e-mail	***
Direttore/i lavori	Non individuato		
Indirizzo	***	Telefono/e-mail	***

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	Alessandro Crudeli		
Indirizzo	via Piana, 16 - 50124 Firenze	Telefono/e-mail	055.225420 - alcrude@tiscali.it
Titolo	Architetto	Ordine/iscrizione	Firenze
Dichiarazione di indipendenza	Dichiaro di aver redatto questo APE in maniera indipendente, imparziale e in assenza di qualsiasi conflitto di interessi		
Informazioni aggiuntive	***		

15. SOPRALLUOGHI

1) 25/07/12
2) 03/08/12
3)

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	O	Rilievo sull'edificio	X
Provenienza e responsabilita'	***		

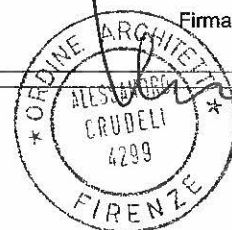
17. SOFTWARE

Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Data emissione

3/11/2013

Firma del tecnico



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it