

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: *ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 609/09*

Procedente:

Esecutato:

Giudice Esecutore: Dott. Domenico Ammirati

C.T.U.: Geom. Roberto Palazzo

Indice

I quesiti

Allegati

a-	Premessa-Verbale di giuramento	pag.	2
b-	Comunicazioni del CTU	pag.	6
c-	Sintesi cronologica	pag.	6
1-	Identificazione dei beni	pag.	7
2-	Descrizione del bene	pag.	9
3-	Stato di possesso dell'immobile	pag.	14
4-	Formalità a carico dell'acquirente	pag.	15
5-	Formalità da cancellare o non opponibili	pag.	15
6-	Verifica regolarità edilizia - urbanistica	pag.	16
7-	Stima del bene	pag.	20
8-	Pignoramento di quote di bene indiviso	pag.	22
9-	Regime impositivo della vendita	pag.	24
10-	Documentazione energetica	pag.	24
11-	Riepilogo in caso di più lotti	pag.	25
I-	Atti, Documentazione, Elaborati di Progetto	pag.	26
II-	Elaborati grafici di Rilievo		
III-	Documentazione fotografica		

Firenze, 25 Marzo 2011

Il C.T.U.

Geom. Roberto Palazzo

a) PREMESSA – Verbale di giuramento

Con provvedimento del 05 Ottobre 2010 il Giudice Esecutore, Dott. Domenico Ammirati ha convocato il sottoscritto Geom. Roberto Palazzo, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Firenze al n. 2359/11 e nell'Albo dei C.T.U. di questo Tribunale al n. 7078, a comparire all'udienza del 27-10-2010.

Nell'udienza del 27-10-2010 il signor Giudice Esecutore Dott. Domenico Ammirati ha nominato CTU il sottoscritto Geom. Roberto Palazzo, che ha accettato l'incarico e ha prestato il giuramento di rito.

Nel corso della stessa udienza, il signor Giudice, ricordando che il bene oggetto del presente provvedimento è costituito da un Terratetto con annesso terreno, sito nel Comune di Fucecchio (Fi), in via di Balzello Torre n. 11, formulava le seguenti richieste e poneva i seguenti quesiti:

A) richiede all'esperto:

I) di esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

II) di effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

III) 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/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

4. A verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **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 d.att. c.civ.
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione

5. A verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

6. A verificare la **regolarità edilizia 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.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 dichiari 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.
- c) **distinguere i valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati, onde evitare la tassazione dell'intera base imponibile con l'aliquota più elevata del 15%.**

9. Ad indicare il **regime impositivo** della vendita²

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 normativa 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. Ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti.³ ”

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)

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, seppure 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.

c) oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96) con gli allegati sub a).

d) l'attestazione di aver proceduto agli invii di cui al punto VI° che segue.

VI) di DEPOSITARE, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza di vendita, la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia, (EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY ovvero dei nomi dei debitori e di eventuali terzi), su **supporto informatico con foto, planimetrie e documenti compressi in KB e non in MB (al fine riconsentire la trasmissione a mezzo p.e.) e ad **inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.****

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

B) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

C) Autorizza Il C.T.U. all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica;

designa

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

G) Si raccomanda ai C.C.T.T.U.U. in esito alla 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 del 50%) il valore di €.516.456,90= si applicheranno aumenti percentuali ex art.52 D.P.R. 115/02.**

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

- avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo;
- 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;
- 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;
- il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione ai C.C. 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);
- all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;
- le nuove chiavi saranno prese in consegna dal C.T.U. ed al più presto depositate in Cancelleria.

Il Giudice autorizzava il CTU al ritiro dei fascicoli delle parti, e rinviava per l'ulteriore corso all'udienza del 19 Maggio 2011 alle ore 10,00.

In ottemperanza al precedente punto VI°, il termine concesso per il deposito della perizia è fissato al 04-04-2010.

b) COMUNICAZIONI DEL CTU

Come espressamente richiesto dal sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato comunicazione scritta ai creditori ed ai debitori all'indirizzo risultante agli atti, dell'incarico ricevuto e della data del sopralluogo, tramite Raccomandata A/R del 03-11-2010 (All. 01).

c) SINTESI CRONOLOGICA

Per una più facile comprensione della correlazione degli eventi riguardanti gli atti ascritti alla Sig.ra _____ riferiti all'unità immobiliare di Fucecchio

li abbiamo raccolti nella seguente sintesi cronologica:

07-01-1989 **Concessione Edilizia n. 129/88**, rilasciata a _____ per ampliamento e ristrutturazione di fabbricato (All. 08)

12-07-2006 **Permesso di costruire in sanatoria n. 155/PE/2006** attestazione di conformità in sanatoria per le opere realizzate a variante alla C.E. 129/88, rilasciata a _____ | (All. 09);

29-11-2006 Trascrizione di **Compravendita n° 16321** R. P. con atto Notaio Elena Mantellassi Rep. 31329/5050; a favore di _____ contro _____

Riferito al seguente immobile: piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Fucecchio, in via di Balzello Torre, n.c. 11, individuato

catastalmente al **F. 33, P. 116**; e di terreno individuato catastalmente al **F. 33, P. 285**. (Agli atti);

29-11-2006 Iscrizione di **Ipoteca Volontaria n° 5828** R.P. con atto Notaio Elena Mantellassi Rep. 31330/5051, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 400.000,000, pari ad Euro 200.000,00 per capitale mutuato, a favore di _____ contro _____ gravante la proprietà di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Fucecchio, in via di Balzello Torre, n.c. 11, individuato catastalmente al **F. 33, P. 116**; e di terreno individuato catastalmente al **F. 33, P. 285**. (Agli atti);

10-10-2007 Iscrizione di **Ipoteca Volontaria n° 6186** R.P. con atto Notaio Alessandro Beretta Anguissola Rep. 14893/6328, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 235.000,000, pari ad Euro 117.500,00 per capitale mutuato ed Euro 117.500,00 per interessi, a favore di _____ contro _____ gravante la proprietà di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Fucecchio, in via di Balzello Torre, n.c. 11, individuato catastalmente al **F. 33, P. 116**; e di terreno individuato catastalmente al **F. 33, P. 285**. (Agli atti);

19-10-2009 Iscrizione di **Atto Giudiziario** n. 12236 R.P. derivante da verbale di pignoramento immobili. a favore di _____ contro _____ gravante la proprietà di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Fucecchio, in via di Balzello Torre, n.c. 11, individuato catastalmente al **F. 33, P. 116**; e di terreno individuato catastalmente al **F. 33, P. 285**. (Agli atti);

24-11-2010 **Sopralluogo** del CTU, nell'immobile del Comune di Fucecchio (FI) (All. 02).

1- IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1. **Identificare** il bene oggetto di pignoramento, con precisazione:

1.1 Dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento;

1.2 Riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);

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

1.1 Confini, dati catastali, corrispondenza con quelli del pignoramento

La proprietà in oggetto è in giusto conto, come si evidenzia dalle visure catastali allegate (All. 05); l'immobile è così composto: una Abitazione indipendente, terra-tetto, corredata di terreno a destinazione agricola. L'abitazione è censita al Catasto Fabbricati al F. 33, Part. 116, il terreno è censito al Catasto Terreni al F. 33, Part. 285.

Confini (abitazione e terreno): Via di Balzello, Prop.

s.s.a.

I beni oggetto di pignoramento qui trattato, **non sono correttamente identificati** con la documentazione catastale esistente.

1.2 Estremi dell'atto di pignoramento

Con l'Esecuzione Immobiliare n. 609/09, è oggetto del pignoramento immobiliare, da precetto di pignoramento notificato il 21-09-2009; a *favore* della Cassa di Risparmio di Volterra Spa, con sede in Volterra; *contro* per la quota dell'intero di proprietà di appartamento per civile abitazione e terreno, siti nel Comune di Fucecchio, in via di Balzello Torre, n.c. 11, individuati catastalmente l'abitazione al F. 33, P. 116 e il terreno al F.33, Part. 285, come descritto al punto 1.1 (Agli atti).

1.3 Estremi degli atti di provenienza

I beni, oggetto di pignoramento, sono pervenuti alla Sig.ra con atto di compravendita del Notaio Elena Mantellassi in data 23-11-2006, Rep. 31329/5050, trascritto al n 16321 R.P. del 29-11-2006. (All. 03);

2- DESCRIZIONE DEI BENI

2. A fornire una sommaria **descrizione** del bene;

I beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 609/09 sono costituiti da una unità immobiliare indipendente disposta su due piani fuori terra, con annesso ampio resede esclusivo che circonda l'edificio su tutti i lati, come meglio specificato di seguito.

Il bene è situato nel Comune di Fucecchio; è stato oggetto di sopralluogo in data 24-11-2010 (Tav. 1).

La costruzione è inserita nella Frazione Massarella; il nucleo originario del fabbricato è costituito da una casa colonica di vecchia costruzione, oggetto di ampliamento e ristrutturazione nell'anno 1989. L'intero fabbricato è circondato da un resede di uso esclusivo recintato. L'edificio ha struttura portante in muratura, con orizzontamenti in latero-cemento. Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore rosa, con una balza di rivestimento in pietra. La copertura è a falde inclinate; le finestre sono in legno e vetri, con scuri in legno.

La zona, è decentrata rispetto al centro urbano.

Elementi generali

Pareti esterne intonacate e tinteggiate di colore rosa. Pareti interne tinteggiate colori chiari.

Soffitti intonacati tinteggiati di colore bianco.

Pavimento in monocottura in tutte le stanze; nell'ingresso e disimpegni in granito, mentre nei servizi igienici in gres.

Infissi: Finestre in legno tipo douglas, vetro camera con scuri in legno.

Porte: ingresso, in legno di castagno con vetri; porte interne in legno massello, con imbotti dello stesso tipo e colore. Maniglie di disegno commerciale.

Soglie e Davanzali in granito.

Resede: è pavimentato intorno alla casa; buona parte della superficie è sistemata a giardino con alberi. Infine una parte è destinata a posti auto esclusivi.

Abitazione



L'abitazione, oggetto di stima, è quindi un terratetto con intorno un resede ad uso esclusivo recintato.

Ingresso: di forma rettangolare di 6,14 mq, con altezza soffitto di 2,70 m come per tutta l'abitazione, ad esclusione della cucina; il pavimento è in granito 60x30, con battiscopa in legno; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Da questo vano si accede a tutto l'appartamento (Foto 24 - 25).

Pranzo: di forma rettangolare, di 13,68 mq; il pavimento è in monocottura 34x34, con battiscopa in monocottura; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, con inseriti degli elementi ornamentali in pietra. La finestra è in legno di douglas con vetro camera. Da detto vano, tramite piccola rampa di scale, si accede nella Cucina cottura (Foto 22 - 23).

Cucina-Cottura: di forma rettangolare di 15,59 mq, con altezza di 2,12 m; con pavimento in monocottura 34x34; le pareti sono rivestite con piastrelle 10x10, il resto delle pareti è rivestito con perlinato di legno. La finestra è in legno di douglas con vetro camera, La porta-finestra è in legno di douglas con vetro camera; da qui si accede nel resede esclusivo (Foto 19 - 20 - 21).

Disimpegno: di forma rettangolare di 2,83 mq, con pavimento in granito 60x30, e battiscopa in legno. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

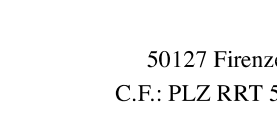
Soggiorno 1: di forma rettangolare, di 14,00 mq. il pavimento è di formato 34x34 in monocottura, come il battiscopa. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. La finestra è in legno di douglas con vetro camera (Foto. 28 - 29)

Soggiorno 2: di forma rettangolare, di 13,55 mq. Il pavimento è in monocottura 34x34, con battiscopa in monocottura; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. La finestra è in legno di douglas con vetro camera (Foto. 30 - 31.)

Bagno: di 4,12 mq. Il pavimento è in gres 20 x 20; le pareti sono rivestite con piastrelle 25 x 20, per un'altezza di 1,85 m. E' illuminato da una finestra in legno tipo douglas e vetro sabbiato. I sanitari presenti sono in buono stato: vaso e bidet, sono tipo appoggio e la cassetta è a zaino. Lavandino semi incassato e doccia a pavimento; la rubinetteria è dotata di miscelatore. Il resto delle pareti ed il soffitto sono rivestite con perline in legno (Foto 26 - 27).

Sottoscala: adibito a ripostiglio; le pareti non sono intonacate (Foto 32 - 33).

Scala di collegamento tra i piani: il collegamento tra il piano terreno e primo è assicurato da una scala in muratura, che si sviluppa su due rampe e due pianerottoli, rivestita in granito; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate (Foto 34 - 35).



Disimpegno: di forma rettangolare di 3,21 mq; il pavimento è in granito 60x30, con battiscopa in legno, e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiato. Da questo locale si accede a tutte le stanze del piano primo (foto 36 - 37 - 38 - 39).

Camera 1: di forma rettangolare di 14,10 mq, con pavimento in monocottura 34x34, e battiscopa in monocottura; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. La finestra è in legno di douglas con vetro camera (Foto. 42 - 43).

Camera 2: di forma rettangolare di 14,00 mq. Il pavimento è in monocottura 34x34, con battiscopa in monocottura; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. La finestra è in legno di douglas con vetro camera (Foto. 44 - 45).

Camera 3: di forma rettangolare di 14,02 mq, il pavimento è in monocottura 34x34, con battiscopa in monocottura; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. La finestra è in legno di douglas con vetro camera (Foto. 46 - 47).

Bagno: di 4,68 mq. Il pavimento è in gres 30 x 20; le pareti sono rivestite con piastrelle 30 x 20, per un'altezza di 1,84 m. E' illuminato da una finestra in legno tipo douglas. I sanitari presenti sono in buono stato: vaso e bidet, sono tipo appoggio e la cassetta è a zaino. Lavandino semi incassato e vasca posizionata sul lato lungo; la rubinetteria è dotata di miscelatore. Il resto delle pareti sono rivestite con perline in legno, ed il soffitto è intonacato a civile e tinteggiato. (Foto 40 - 41).

Ripostiglio: di forma rettangolare di 4,44 mq, con pavimento formato 34x34 in monocottura come il battiscopa; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. La finestra è in legno di douglas con vetro camera (Foto. 48 - 49).

Resede

Il fabbricato è totalmente circondato da un resede di uso esclusivo dotato di recinzione. All'interno di detto resede insistono varie piccole costruzioni e sistemazioni varie.

Sistemazioni Varie: Intorno al fabbricato, parte del terreno è pavimentato con mattonelle in cotto e muretti che delimitano la parte pavimentata con il terreno rimanente (Foto 06 - 07 - 08 - 10 - 11 - 15 - 16). All'estrema destra del terreno, guardando la facciata principale, si evidenzia una zona pavimentata con autobloccanti, adibita a posti auto; l'accesso dalla strada è garantita da un cancello che scorre su binario, parallelo alla strada (Foto 04 - 05). Il collegamento dei posti auto con l'unità immobiliare è assicurato da un vialetto interno pavimentato che taglia a metà il terreno e corre parallelo alla strada, con cancelletto all'estremità (Foto 17).

Piccole costruzioni: Sulla parete laterale di destra, guardando la facciata principale, si nota la presenza di un vano tecnico che contiene la caldaia per il riscaldamento (Foto 09), un forno prefabbricato (Foto 10), una tettoia ed un piccolo ripostiglio, ambedue in muratura (Foto 10 - 12). Sulla facciata laterale di sinistra, guardando la facciata principale, è visibile un gazebo con le pareti costituite da muretti bassi e copertura avente struttura in legno (Foto 11 - 14). Sempre lungo detta facciata è presente una tettoia con la struttura in ferro, con i ritti metallici che poggiano sul terreno (Foto 13). Nel terreno tra la casa ed i posti auto è presente un casottino in legno adibito a deposito attrezzi (Foto 18).

Ci siamo informati presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Fucecchio che ci ha confermato che tutti i manufatti rilevati ma non presenti in progetto, non possono essere sanati: la tettoia grande, il gazebo, il ripostiglio con tettoia in muratura e il ripostiglio deposito attrezzi; pertanto non possono essere considerati come accessori valutabili economicamente da aggiungere al bene principale.

RIEPILOGO SUPERFICI

Le superfici rilevate dei singoli vani sono le seguenti:

<u>Piano Terra</u>	<u>Sup. Nette</u>	<u>Sup. Lorde</u>
Ingresso	6,14 mq	
Disimpegno	2,83 mq	
Soggiorno 1	14,00 mq	
Soggiorno 2	13,55 mq	
Disimpegno-Corridoio	8,12 mq	
Pranzo	13,68 mq	
Cucina	15,59 mq	
Bagno	4,12 mq	
<u>Piano Primo</u>		
Disimpegno	3,21 mq	
Camera 1	14,10 mq	
Camera 2	14,00 mq	
Camera 3	14,02 mq	
Ripostiglio	4,44 mq	
Bagno	4,68 mq	

Tot. Superficie Abitazione

132,48 mq

176,46 mq

Piano terra

Centrale termica

0,57 mq

Resede ad uso esclusivo recintato

878,00 mq

Resede ad uso esclusivo non recintato (scarpata)

68,00 mq

Impianti presenti

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

Impianto idrico-sanitario: l'unità è allacciata alla rete comunale. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico, situato nel sottoscala.

Impianto elettrico: sottotraccia, con contatore situato vicino all'ingresso dell'abitazione.

Impianto termico: l'unità immobiliare ha impianto singolo, ed è riscaldata da una caldaia alimentata a GPL, distribuito da un serbatoio interrato; dalla caldaia, localizzata in locale dedicato, esterno alla cucina, si dipartono le tubazioni incassate di rame coibentato, che la collegano agli elementi radianti del tipo in alluminio, posti in tutti gli ambienti dell'abitazione. Lo scarico dei fumi è portato in parete.

Impianto smaltimento acque reflue: come evidenziato in Licenza Edilizia 129/88, lo smaltimento dei liquami avviene tramite la Fossa Biologica bicamerale, con dispersione nel terreno mediante sub-irrigazione. Le acque meteoriche provenienti dai pluviali sono raccolte in appositi pozzetti e convogliate in una fogna a cielo aperto.

Impianto telefonico: presente con linea sotto traccia.

Giudizio sullo stato di conservazione

Al momento del sopralluogo del 24-11-2010, l'unità immobiliare e i relativi annessi, risultavano in **buone condizioni di manutenzione** per le parti interne ed esterne.

3- STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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 dei **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 eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 609/09, sono i beni così come descritto al punto 1, di proprietà _____ per **l'intera quota 1/1**.

Gli atti di acquisizione della proprietà e della loro provenienza, sono stati specificati al precedente punto 1.3.

Come da atto di compravendita del Notaio Elena Mantellassi, fa parte della proprietà l'unità immobiliare ed il terreno che lo circonda su tutti i lati.

Relativamente alla situazione ai sensi della **L. 151/75**, la signora _____ nubile (All. 04)

Per cui, il bene è da considerarsi di **piena proprietà** della signora _____

Eventuali occupazioni

Al momento del sopralluogo, 24-11-2010, l'immobile, risultava arredato ed abitato dalla signora _____ e dalla madre signora _____, come confermato dal Certificato di Residenza. La signora _____ è il soggetto del pignoramento (All. 04).

Pertanto, da quanto evidenziato tutti i beni oggetto di questa perizia in Fucecchio, sono considerati **liberi**.

Divisibilità in caso di comproprietà

I beni oggetto di questa perizia, costituiti da una abitazione con il suo resede di pertinenza esclusivo, sono di proprietà esclusiva di **I beni trattati non sono divisibili.**

Formazione di eventuali Lotti

Dalle nostre valutazioni possiamo affermare che, data la caratteristica tipologica e funzionale dei beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 609/09, e per la loro localizzazione, **i beni non sono divisibili in più lotti.**

4- FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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:

4.1 Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

4.2 Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d.att.c.civ.;

4.3 Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

4.4 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

4.5 Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

Dalla visura degli atti depositati, aggiornati al 19-01-2010, relativamente agli immobili oggetto di questa perizia, **non sono presenti formalità**, vincoli e oneri seguenti, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

5- FORMALITA' DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI

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.

Dalla visura degli atti depositati, aggiornati al 19-01-2010, relativamente ai beni oggetto di questa perizia, risultano le seguenti formalità:

Ipoteca Volontaria del 29-11-2006 n° 5828 R.P. con atto Notaio Elena Mantellassi Rep. 31330/5051, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 400.000,000, pari ad Euro 200.000,00 per capitale mutuato, a favore di _____ contro _____ gravante la proprietà di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Fucecchio, in via di Balzello Torre, n.c. 11, individuato catastalmente al **F. 33, P. 116**; e di terreno individuato catastalmente al **F. 33, P. 285**. (Agli atti);

Ipoteca Volontaria del 10-10-2007 n° 6186 R.P. con atto Notaio Alessandro Beretta Anguissola Rep. 14893/6328, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 235.000,000, pari ad Euro 117.500,00 per capitale mutuato ed Euro 117.500,00 per interessi, a favore di _____, contro _____, gravante la proprietà di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Fucecchio, in via di Balzello Torre, n.c. 11, individuato catastalmente al **F. 33, P. 116**; e di terreno individuato catastalmente al **F. 33, P. 285**. (Agli atti);

Atto Giudiziario del 19-10-2009 n. 12236 R.P. derivante da verbale di pignoramento immobili, a favore di _____ contro _____ gravante la proprietà di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Fucecchio, in via di Balzello Torre, n.c. 11, individuato catastalmente al **F. 33, P. 116**; e di terreno individuato catastalmente al **F. 33, P. 285**. (Agli atti);

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria, con la nuova normativa (Decreto Bersani del 23/05/07) non è prevista nessuna spesa, salvo diverse disposizioni normative.

6- VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA

6. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

6.1 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.

6.2 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

Corrispondenza del bene agli atti amministrativi (comunali e catastali)

Dalla documentazione in nostro possesso, in base al rilievo effettuato il 24-11-2010, e dai contatti con gli Uffici Tecnici del Comune di Fucecchio, emerge che il fabbricato è stato edificato con:

Concessione Edilizia n. 129 del 07-01-1989, rilasciata a _____ per
ampliamento e ristrutturazione di fabbricato (All 08);

Permesso di costruire in sanatoria n. 155/PE/2006 del 12-07-2006 per
Attestazione di conformità in sanatoria, per opere a variante alla C.E. 129/88 (All. 09).

Confrontando lo stato rilevato con quello derivante dagli atti licenziati, **l'immobile non risulta corrispondente** agli atti amministrativi Comunali (Tav. 2).

Facciamo presente che la **Planimetria Catastale** relativa al bene in oggetto **non è conforme con lo stato dei luoghi** relativamente ai manufatti non licenziati (All. 06).

Situazione del bene rispetto all'art. 40 -L. 47/85 e all'art. 46 - D.Lgs 378/01

Dalla documentazione in nostro possesso possiamo affermare che, l'unità immobiliare in oggetto, sia per l'intero complesso, **non è regolare urbanisticamente e catastalmente**; e che la documentazione depositata presso gli uffici competenti **non corrisponde** allo stato di fatto.

Vincoli ambientali e paesaggistici

I beni oggetto di causa si trovano in Zona di PRG "E1 prevalentemente boscata di valore paesistico ambientale" (All. 11).

Vincoli presenti:

Idrogeologico;

Rispetto stradale su porzione della Particella

Aree con pericolosità da frana Cat. P.F.2 "media";

Sito di interesse regionale n° 63 "Cerbaie" su porzione di Particella (All. 12)

Confrontando lo stato dei luoghi con i progetti depositati presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Fucecchio, abbiamo notato alcune difformità sia all'interno del fabbricato che nel resede di uso esclusivo.

Difformità presenti all'interno dell'unità immobiliare.

Sul progetto a sanatoria abbiamo la presenza di un locale di sgombero posto al piano terra, avente un'altezza di 2,12 m e una finestra larga 1,50 m. Il sopralluogo ha verificato che, detto vano, è utilizzato come locale cucina e la finestra è larga solo 60 cm. Il regolamento edilizio del Comune di Fucecchio non ammette l'utilizzo di vani abitabili con altezza inferiore di 2,70 m, come il locale cucina.

Difformità presenti nel resede ad uso esclusivo.

Nel Progetto a sanatoria, la Tav. 1 e la Tav 5 riportano le sistemazioni esterne. Controllando lo stato dei luoghi, le due tavole non corrispondono per le seguenti difformità:

Tav. 5, dimostrazione aree a parcheggio; in detta tavola la posizione dell'area destinata a parcheggio è giusta ma non è rappresentato graficamente il muretto di recinzione con il cancello che divide il parcheggio con il resto del resede (Foto 04).

Adiacente al parcheggio per auto è stata realizzata una piccola costruzione per il deposito attrezzi, che non compare nei progetti e che NON è sanabile (Foto 18).

Per raggiungere l'unità immobiliare, dal parcheggio è presente un camminamento realizzato in piastrelle autobloccanti, non riportato in Tavola.

Tutto intorno al fabbricato il resede è stato parzialmente pavimentato con piastrelle in cotto e pietre in porfido, con la realizzazione di alcuni muretti che delimitano determinate zone (Foto 06 – 07 – 08 – 10 - 11).

Sempre nel resede, abbiamo la presenza di una piccola tettoia in muratura con adiacente un piccolo locale, sempre in muratura, utilizzato come ripostiglio (Foto 12).

E' presente un forno prefabbricato (Foto 10).

Sulla parte tergale é presente una tettoia, che occupa tutta la larghezza del fabbricato, sorretta da una struttura metallica (Foto 13), e la presenza di un gazebo realizzato con muretti bassi e una copertura in legno (Foto 11).

E' stato sentito l'ufficio tecnico del Comune di Fucecchio, che ci ha chiarito quali siano i lavori condonabili e quali no.

Lavori condonabili:

La diversa dimensione della finestra nel locale sbratto (ora cucina);

il forno prefabbricato (All. 10);

i muretti, le scale ed i cancelli non presenti nel progetto depositato in Comune;

la superficie della pavimentazione eseguita nel resede, che rientri entro i limiti dell'indice di permeabilità.

Dette opere possono essere sanate presentando una pratica edilizia di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della LRT 01/05, pagando Euro 200,00 di diritti di segreteria e una sanzione valutata dal Comune, da Euro 516,00 a 5165,00 (ipotizziamo una media di Euro 2.840,50).

Prima della presentazione dell'accertamento di conformità sarà necessario chiedere il Parere di Valutazione di incidenza per opere da realizzarsi su area SIR; per tale documentazione è necessario pagare Euro 80,00 di diritti di segreteria e Euro 14,62 di marca da bollo.

Per quanto riguarda l'aggiornamento catastale, sarà necessario presentare pratica Doc.Fa. a variazione e pagare Euro 50,00 come diritti di presentazione.

Oltre a detti oneri, dobbiamo considerare anche le prestazioni professionali per la redazione delle pratiche Edilizie e Catastali.

Totale oneri Comunale e Catastali arrotondati, da detrarre al valore di mercato Euro 3.200,00

Lavori non condonabili:

I seguenti lavori non sono condonabili, in quanto in contrasto con le norme vigenti, e sono:

Il casottino per il deposito di attrezzi da giardino (Foto 18);

la tettoia in muratura e annesso ripostiglio in muratura (Foto 12);

la tettoia tergale con la struttura metallica (Foto 13) (All. 10);

la copertura del gazebo (i muretti bassi si possono condonare) (Foto 11);.

Le sopracitate opere, essendo Non condonabili, devono essere demolite.

L'utilizzo del locale di sgombero come cucina (Foto 19 - 20), non è compatibile con il regolamento edilizio perché è più basso di quanto richiesto. Prima di presentare qualsiasi progetto è necessario spostare, in altra stanza idonea, detta attività.

7- STIMA DEL BENE

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

- a) il valore di mercato (indicando il più probabile valore all'attualità che il bene potrebbe avere normalmente trattato, che quindi avrà per l'aggiudicatario);
- b) il prezzo a base d'asta (Tenendo conto dei meccanismi d'asta "pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo del bene e, nel caso, l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzata o onerosa");

Riepilogando, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 609/09, sono i beni così come descritto al punto 1, per l'**intera proprietà**, di appartamento per civile abitazione della sig.ra

Il bene è costituito da una unità immobiliare indipendente disposta su due piani fuori terra, con annesso ampio resede esclusivo che circonda l'edificio su tutti i lati.

Al momento del sopralluogo risultavano **occupati dalla famiglia** della persona oggetto di pignoramento, quindi libero agli effetti della vendita all'asta, ed in buone condizioni di manutenzione.

Per la valutazione abbiamo calcolato la *Superficie convenzionale lorda*, attribuendo i seguenti **coefficienti riduttivi**:

Sup. lorda Piano Terra e Primo	coeff. 1,00;
Sup. lorda centrale termica	coeff. 0,50;
Sup. lorda resede esclusivo recintato	coeff. 0,10;
Sup. lorda resede esclusivo non recintato	coeff. 0,05

Dato che all'interno del resede sono presenti delle strutture che non possono essere condonate e devono essere demolite, la superficie presa per la valutazione è solamente quella dell'abitazione più il resede e quelle opere che possono essere sanate.

CALCOLO SUPERFICI LORDE CONVENZIONALI

Tot. Sup. lorda Abitazione (176,46 mq x 1,00) =	176,46 mq
Tot. Sup. lorda Centrale termica (0,57 mq x 0,50) =	0,28 mq
Tot. Sup. lorda resede recintato (878,00 mq x 0,10)	87,80 mq
Tot. Sup. lorda resede non recintato (68,00 mq x 0,05)	3,40 mq
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE arrotondato = 268,00 mq	

7.a - Valore di mercato

Per la valutazione del bene in oggetto abbiamo individuato i prezzi delle civili abitazioni, relativi alla localizzazione, tipologia e stato di conservazione, ricavati sul territorio e dai bollettini dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre 2010.

La valutazione degli immobili nella zona, riferita alla tipologia di Abitazioni civili e Ville e Villini, è la seguente:

Abitazioni

Valore min.	Euro 1.200,00 /mq
Valore max.	Euro 1.800,00 /mq

Ville e Villini

Valore min.	Euro 1.350,00 /mq
Valore max.	Euro 2.100,00 /mq

Valore assegnato Euro 1.800,00 /mq

Valore di mercato Abitazione piena proprietà, libera = Euro 1.800,00 x 268,00 mq =

Euro 482.400,00 (Euro quattrocentottantaduemilaquattrocento/00)

Riduzione per sanare lavori eseguiti abusivamente, Oneri Comunali e Catastali, come al Punto 6
Precedente = Euro 3.200,00 (tremiladuecento/00)

Valore di mercato Abitazione proprietà 1/1, libera =
Euro 479.200,00 (Euro quattrocentosettantanovemiladuecento/00)

E' questo il probabile valore di mercato che il bene potrebbe avere normalmente
trattato, che quindi avrà per l'aggiudicatario, considerando la quota di 1/1 di proprietà del bene
libero.

7.b - Valore a base d'asta

Tenendo conto dei meccanismi d'asta che non agevolano gli eventuali acquirenti,
le difficoltà di visita del bene, le dimensioni ed i loro valore di mercato, si considera il seguente
coefficiente riduttivo:

Riduzione 20% per vendita all'asta: (E. 479.200,00 x 20% = 95.840,00 a detrarre)

Riduzione prevista per assenza di Documentazione attestazioni relative alla
prestazione energetica ai sensi dei DD. Lgs. 192/05 e 311/06, come al Punto 10 seguente

Riduzione per assenza Documentazione Energetica = Euro 3.000,00

Valore a base d'asta quota 1/1 di proprietà, libera = Euro 380.360,00
(Euro trecentottantamilatrecentosettanta/00)

8- PIGNORAMENTO DI QUOTE DI BENE INDIVISO

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;

Valore di mercato Abitazione piena proprietà, libera = Euro 1.800,00 x 268,00 mq =
Euro 482.400,00 (Euro quattrocentottantaduemilaquattrocento/00)

Riduzione per sanare lavori eseguiti abusivamente, Oneri Comunali e Catastali, come al Punto 6
Precedente = Euro 3.200,00

Valore di mercato Abitazione **proprietà 1/1, libera** =
Euro 479.200,00 (Euro quattrocentosettantanovemiladuecento/00)

Valore a base d'asta

Tenendo conto dei meccanismi d'asta che non agevolano gli eventuali acquirenti, le difficoltà di visita del bene, le dimensioni ed i loro valore di mercato, si considera il seguente coefficiente riduttivo:

Riduzione 20% per vendita all'asta: (E. 479.200,00 x 20% = 95.840,00 a detrarre)

Riduzione prevista per assenza di Documentazione attestazioni relative alla prestazione energetica ai sensi dei DD. Lgs. 192/05 e 311/06, come al Punto 10 seguente = Euro 3.000,00

Valore a base d'asta quota 1/1 di proprietà, libera = Euro 380.360,00

(Euro trecentottantamilatrecentosessanta/00)

a) Valore del bene, coincidente per l'intero della proprietà

Come già calcolato al precedente punto 7, la valutazione del bene indiviso per l'intero libero, di proprietà è:

Euro 469.000,00 (Euro quattrocentosessantanovemila/00)

A detrarre spese per oneri Comunali e Catastali = Euro 3.200,00

Valore di mercato Abitazione **proprietà libera** =

(Euro 482.400,00-3.200, 00)= **Euro 479.200,00**

(Euro quattrocentosettantanovemiladuecento/00)

Riduzione 20% per vendita all'asta: (E. 479.200,00 x 20% = 95.840,00 a detrarre)*

Riduzione per assenza Documentazione Energetica = Euro 3.000,00

Valore a base d'asta quota 1/1 di proprietà, libera = Euro 380.360,00

(Euro trecentottantamilatrecentosessanta/00)

b- Compendio pignorato

Il compendio pignorato **non è divisibile** in natura, trattandosi di un bene non frazionabile.

9- REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

9. Ad indicare il **regime impositivo** della vendita (Indicando il regime fiscale nei casi in cui sia di facile individuazione "con l'aliquota se I.V.A." o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione);

Trattandosi di beni intestati a privato, la vendita **non è soggetta ad I.V.A.**

10- DOCUMENTAZIONE ENERGETICA

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 normativa 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;

Per i beni di cui si tratta non è stata redatta l'attestazione relativa alla prestazione energetica ai sensi dei DD. Lgs. 192/05 e 311/06; pertanto è stata detratta la somma di Euro 3.000,00 dal prezzo a base d'asta.

Infine, così come richiesto dal signor Giudice, sarà a carico degli acquirenti l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica.

11- RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI

11. Ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti (riportando in sintesi la descrizione fisica, la situazione di locazione o meno, l'individuazione catastale sintetica, il prezzo a base d'asta);

Non essendo il bene suddivisibile in più lotti, non necessita il riepilogo del valore di stima.

Avendo risposto a tutti i quesiti posti dal Sig. Giudice Dott. Domenico Ammirati, dopo aver fatto le opportune indagini ed avendo consultato la dovuta documentazione, il CTU ritiene di aver esaurito l'incarico ricevuto, e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e delucidazione in merito.

Il sottoscritto consegna presso la Cancelleria del sig. Giudice:

- questa relazione originale
- copia semplice, corredata dagli Allegati di seguito descritti;
- oltre al CD contenente tutto quanto presentato in forma cartacea, con documenti non correggibili e una copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla Privacy, con foto e documenti compressi in KB e non MB.

Si impegna altresì di inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e debitori, anche se non costituiti a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

Consegna infine il fascicolo della parte procedente relativo al pignoramento n. 466/08, messo a disposizione dal signor Giudice.

Firenze, 25 Marzo 2011

ALLEGATO I- Atti, Documentazione, Elaborati grafici di Progetto

- 1- Comunicazioni di nomina CTU, con Avviso di sopralluogo; ricevute Racc.;
- 2- Verbale di sopralluogo del 09-03-2010;
- 3- Contratto di acquisto;
- 4- Certificato Contestuale;
- 5- Visure catastali per soggetto;
- 6- Planimetria catastale;
- 7- Certificato di destinazione urbanistica
- 8- Concessione edilizia 129/88;
- 9- Permesso di costruire in sanatoria 155/PE/2006;
- 10-Stralcio Regolamento Edilizio;
- 11-Stralcio NTA con stralcio tavola PRG;
- 12-Stralcio tavole piano strutturale Vincoli Idrogeologico, Aree naturali protette;

ALLEGATO II- Elaborati grafici di Rilievo

Sopralluogo del 24-11-2010

Tav. 1 - Pianta Resede, Terreno e Primo

Tav. 2- Pianta Resede esclusivo, Terreno e Primo con indicati gli abusi

ALLEGATO III- Documentazione Fotografica

Piante con punti di ripresa fotografica

Tav. F1 - Pianta resede esclusivo e piano terra e primo.