

Studio Tecnico Associato

GEO 3

Via G. P. Poccianti 15/a - 50018 Scandicci (FI)

Tel/Fax 055 2579215 055 2571644

email : geo3@postaitaliana.it

GEOM. FABRIZIO BELLINI

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Al G.E.I. Dott. Andrea RICCUCCI

PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per l'esecuzione immobiliare n°123/05 R.G.E. :

**CASSA DI RISPARMIO
di PISTOIA E PESCIA S.p.a.**

**Studio Legale
Avv. Andrea DEL RE**

C
O
N
T
R
O

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

R.G.E. :

123/05

Giudice Esecuzione :

Dott. Andrea RICCUCCI

Consulente Tecnico d'Ufficio :

Geom. Fabrizio BELLINI

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

Il sottoscritto **Geom. Fabrizio BELLINI** iscritto al Collegio dei Geometri di Firenze al n°3443/12 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n°7025, quale C.T.U. nella procedura di esecuzione immobiliare n°123/05 promossa dalla Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia S.p.a. nei confronti del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, in espletamento del mandato

conferitogli, ha redatto la presente perizia.

INCARICO e QUESITO

All'udienza del 08.11.2005 il sottoscritto C.T.U. ha prestato il giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Andrea RICCUCCI, in sede di conferimento di incarico ha posto il seguente quesito :

Provveda il consulente al necessario per la vendita giudiziale dei beni pignorati, fornendo i seguenti elementi :

- 1. Descrizione dei beni***
- 2. Individuazione catastale***
- 3. Accertamento della proprietà***
- 4. Corrispondenza col pignoramento***
- 5. Elencazione gravami***
- 6. Situazione urbanistica e amministrativa***
- 7. Eventuali occupazioni***
- 8. Divisibilità in caso di comproprietà***
- 9. Formazione di eventuali lotti***
- 10. Stima : a) a valore di mercato b) prezzo a base d'asta***
- 11. Regime impositivo della vendita***
- 12. Riepilogo in caso di più lotti.***

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni peritali sono consistite in :

- sessioni in studio per la disamina della documentazione in atti ;
- sopralluogo presso i beni in epigrafe con redazione di rilievi e documentazione fotografica, atto a valutare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la sua situazione oggettiva ;
- plurime vacanze presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, la Conservatoria dei RR.II. di Volterra ed il Comune di Certaldo (FI), per il reperimento della documentazione catastale ed ipotecaria e per le verifiche urbanistiche, in modo da accertarne la rispondenza con l'attuale stato dei luoghi e con i dati indicati nella documentazione in atti;
- sessioni in studio per la stesura della presente relazione tecnica sulle risultanze degli accertamenti.

1) DESCRIZIONE DEI BENI

Ubicazione e Consistenza:

- 1) Quartiere ad uso di civile abitazione posto in Comune di Certaldo, Via F.lli Rosselli n°11, piano quarto, a sinistra per chi guarda dalla detta via,

composto internamente da vani utili tre compresa la cucina oltre servizi ed accessori al piano;

- 2) Locale ad uso box-ripostiglio posto in Comune di Certaldo, Via F.lli Rosselli n°9, piano terreno, a sinistra rispetto all'ingresso condominiale distinto dal civico 11 della detta via, composto internamente da un unico vano della superficie di circa mq. 11.
- 3) Quartiere ad uso di civile abitazione posto in Comune di Certaldo, Via F.lli Rosselli n°11, piano quarto, a destra per chi guarda dalla detta via, composto internamente da vani utili quattro compresa la cucina oltre servizi ed accessori al piano;
- 4) Locale ad uso box-ripostiglio posto in Comune di Certaldo, Via Turati n°5, piano terreno, il terzo da sinistra per chi guarda dalla detta via, composto internamente da un unico vano della superficie di circa mq. 13.

Caratteristiche:

L'edificio di cui il bene in oggetto fa parte è costituito da cinque piani fuori terra dei quali il piano terreno adibito ai singoli box ripostiglio ed i piani superiori a destinazione abitativa con due quartieri per ogni piano. Le caratteristiche sono quelle tipiche dell'epoca di costruzione, risalente alla metà degli anni '60. La struttura portante è in c.a. mentre le facciate sono intonacate e tinteggiate. L'aggetto di gronda è in c.a. mentre la copertura, a falde inclinate, presenta manto in laterizio. I quartieri prendono accesso dal vano scale condominiale prospiciente la detta via mentre i box ripostiglio prendono accesso diretto rispettivamente da Via F.lli Rosselli e da Via F. Turati. La pavimentazione all'interno dei quartieri è in palladiana di marmo, monocottura e/o ceramica, risalente ad oltre 30 anni fa, di normale qualità. L'impianto elettrico, dotato di salvavita, risulta conforme alle vigenti normative. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas e radiatori in ghisa. Le pareti sono intonacate e pitturate. Le condizioni manutentive delle unità immobiliari in generale sono normali in quanto gli ultimi interventi risalgono a molti anni fa.

2) INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al C.E.U. del Comune di Certaldo i beni risultano regolarmente censiti ed intestati come segue: erroneamente in conto per l'intero all'esecutato (anziché per la quota di 1/2 come in realtà) per quanto concerne i beni 1) e 2) e giustamente in conto per la quota di 1/4 all'esecutato (con i

residui 3/4 in conto alla madre XXXXXXXXXXXXXXXX) per quanto concerne i beni 3) e 4). Gli stessi risultano identificati come segue:

- 1) Foglio 50, Particella 571, Subalterno 17, Via Fratelli Rosselli n°1 (anziché 11), Piano Quarto, Categoria A/2, Classe 3[^], Consistenza Vani 4,5 e Rendita Euro 418,33;
- 2) Foglio 50, Particella 571, Subalterno 2, Via Fratelli Rosselli n°1 (anziché 9), Piano Terreno, Categoria C/6, Classe 6[^], Consistenza Mq. 11, Rendita Euro 34,09;
- 3) Foglio 50, Particella 571, Subalterno 18, Via Fratelli Rosselli n°1 (anziché 11), Piano Quarto, Categoria A/2, Classe 3[^], Consistenza Vani 5,5 e Rendita Euro 511,29;
- 4) Foglio 50, Particella 571, Subalterno 6, Via Fratelli Rosselli n°1 (anziché Via Turati n°5), Piano Terreno, Categoria C/6, Classe 6[^], Consistenza Mq. 14 e Rendita Euro 43,38.

3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

I beni oggetto della presente risultano ad oggi di proprietà rispettivamente di:

1 e 2) XXXXXXXXXXXXXXXX nato a il per la quota di 1/2 e XXXXXXXXXXXXXXXX (.....) per la residua quota di 1/2. Quanto sopra in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Not. Antonio MOSCA di Castelfiorentino del 11.01.1978, Repertorio n°19702, trascritto alla C.RR.II. di Volterra (PI) in data 02.02.1978, al n°547 di R.G. ed al n°429 di R.P. Vol. n°1309. Con tale atto XXXXXXXXXXXXXXXX acquistava da il quartiere in Certaldo, Via F.lli Rosselli n°1, Piano Quarto, Interno 8, costituito da corridoio, due camere, cucina con cucinotto, bagno con ripostiglio, due terrazze ed un vano ad uso garage, a servizio del quartiere, posto al Piano Terreno con accesso diretto dalla via suddetta. Benchè all'atto suddetto sia intervenuto il solo XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX i beni risultano essere di proprietà indivisa per la quota di 1/2 ciascuno con la moglie XXXXXXXXXXXXXXXX in virtù dei disposti di cui alla Legge 151/75 avendo gli stessi contratto matrimonio precedentemente ed essendo al momento dell'atto in regime di comunione legale dei beni non avendo proceduto alla separazione.

3 e 4) XXXXXXXXXXXXXXXX nato a il , per la quota di 1/4 e XXXXXXXXXXXXXXXX(madre) nata a il , per la residua quota di 3/4. Quanto sopra in virtù della Dichiarazione di Successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX (apertasi in data 18.10.1994), registrata ad Empoli in

data 22.12.1997 al n°11 Vol. 713 e trascritta alla C.RR.II. di Volterra in data 02.03.1999 al n° 1418 di R.G. e n°959 di R.P. I suddetti beni erano pervenuti a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, nella rispettiva quota indivisa di 1/2 ciascuno, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Not. Antonio MIRALDI di Poggibonsi del 27.02.1967, trascritto alla C.RR.II. di Volterra in data 09.03.1967 al n°1439 di R.G. e n°1062 di R.P. Vol. 486.

4) CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO

Si è verificata la corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento sia per quanto concerne la generalità del soggetto sia per quanto concerne la descrizione ed i dati catastali del bene. Si precisa che il pignoramento dei beni 1 e 2 è stato effettuato sull'intera proprietà anziché sulla quota di 1/2 come risultante dalle ricerche esperite.

5) ELENCAZIONE GRAVAMI

Dalle visure esperite presso la C.RR.II. di Volterra è stata accertata la sussistenza dei seguenti gravami :

TRASCRIZIONI CONTRO :

- R.P. n°1464 e R.G. n°2337 del 10.03.2005 – Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 18.02.2005 Rep. n°1787/2005, in favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia S.p.A. e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, gravante sui beni di cui ai numeri 1 e 2 (erroneamente per il diritto dell'intero della proprietà anziché sulla quota di 1/2) e sui beni di cui ai numeri 3 e 4 per il diritto di 1/4 della proprietà.
- R.P. n°1658 e R.G. n°2690 del 22.03.2005 – Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento emesso dagli Ufficiali Giudiziari della Corte di Appello di Firenze in data 26.02.2005 Rep. n°1844, in favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, gravante sui beni di cui ai numeri 1) e 2) (erroneamente per il diritto dell'intero della proprietà anziché sulla quota di 1/2) e sui beni di cui ai numeri 3) e 4) per il diritto di 1/4 della proprietà.

ISCRIZIONI :

- R.P. n°1376 e R.G. n°7272 del 09.10.2001 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ai rogiti Not. Donato GRAZIOSO di Pistoia del 03.10.2001 Rep. n°68967/3893, per complessive £. 300.000.000 di cui £. 120.000.000 di capitale, in

favore della Banca di Pistoia Credito Cooperativo società cooperativa per azioni a responsabilità limitata e contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX gravante sul solo bene di cui al numero 3) per le rispettive quote di 1/4 e di 3/4 della proprietà.

- R.P. n°1808 e R.G. n°8613 del 08.10.2003 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze, Sezione distaccata di Empoli, del 02.10.2003 Rep. n°909, per complessivi Euro 12.000,00 di cui Euro 6.168,58 di capitale, a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, gravante sui beni di cui ai numeri 1) e 2) (erroneamente per il diritto dell'intero della proprietà anziché sulla quota di 1/2) e sui beni di cui ai numeri 3) e 4) per il diritto di 1/4 della proprietà.
- R.P. n°2128 e R.G. n°10032 del 20.11.2003 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia del 18.11.2003 Rep. n°3031, per complessivi Euro 16.000,00 di cui Euro 10.829,38 di capitale, a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia S.p.A. e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, gravante sui beni di cui ai numeri 1) e 2) (erroneamente per il diritto dell'intero della proprietà anziché sulla quota di 1/2) e sui beni di cui ai numeri 3) e 4) per il diritto di 1/4 della proprietà.
- R.P. n°111 e R.G. n°757 del 21.01.2004 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze, Sezione distaccata di Empoli, del 19.01.2004 Rep. n°73, per complessivi Euro 8.000,00 di cui Euro 4.768,43 di capitale, a favore della Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. e contro XXXXXXXXXXXXXXXX gravante sui beni di cui ai numeri 1) e 2) (erroneamente per il diritto dell'intero della proprietà anziché sulla quota di 1/2) e sui beni di cui ai numeri 3) e 4) per il diritto di 1/4 della proprietà.
- R.P. n°526 e R.G. n°2612 del 16.03.2004 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali, con scrittura privata autenticata dal Pubblico Ufficiale Raffaele LENZI di Montecatini Terme (PT) del 03.03.2004 Rep. n°40500, per complessivi €. 70.000,00 di cui €. 64.550,00 di capitale, in favore di Albano OFFIDANI e contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX gravante sui beni di cui ai numeri 3) e 4) per le rispettive quote di 1/4 e di 3/4 della proprietà.

6) SITUAZIONE URBANISTICA ED AMMINISTRATIVA

Ai sensi della Legge 47/85 il sottoscritto, effettuate le necessarie ricerche ed indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Certaldo è in grado di esporre quanto segue: L'edificio del quale i beni fanno parte è stato edificato in forza del Permesso a Costruire n°191 del 20.10.1965 ed ha ottenuto il Permesso di Abitabilità n°984 in data 28.12.1966. Successivamente le unità immobiliari oggetto della presente non sono state oggetto di ulteriori interventi edilizi e/o mutamenti di destinazione d'uso. Da un raffronto fra quanto a suo tempo licenziato e lo stato dei luoghi si sono riscontrate alcune difformità che nel dettaglio⁹ vengono descritte qui di seguito. Lievi difformità interne (comunque riconducibili al derubricato Art. 48 della Legge 47/85) e modeste difformità esterne (dimensionamento e posizionamento di alcune aperture esterne) per quanto concerne le unità 1) e 3) ovvero i quartieri ad uso di civile abitazione al piano quarto. Difformità interne tese all'individuazione dei singoli box ripostiglio, anziché realizzazione di un unico ampio ambiente come previsto nel progetto, per quanto concerne le unità 2) e 4) ovvero i box ripostiglio al piano terreno. Tali difformità sono state eseguite in corso di costruzione e pertanto in epoca antecedente al 01.09.1967 ed i beni risultano, in virtù di quanto sopra, liberamente commerciabili. Per ottenere l'eventuale conformità urbanistica occorrerà comunque presentare opportuna pratica di accertamento di conformità ai sensi Art.140 della L.R.T. 01/05.

7) EVENTUALI OCCUPAZIONI

Il beni risultano oggi occupati dai comproprietari dell'esecutato ovvero da XXXXXXXXXXXXXXXX per quanto concerne i beni 1) e 2) e da XXXXXXXXXXXXXXXX per quanto concerne i beni 3) e 4).

8) DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'

Data la natura e la consistenza dei beni oggetto della presente non è stato possibile ipotizzare alcuna divisione razionale.

9) FORMAZIONI DI EVENTUALI LOTTI

Data la natura e la consistenza dei beni oggetto della presente è stato possibile ipotizzare la formazione dei seguenti lotti:

LOTTO A : Beni 1) e 2) ovvero quartiere ad uso di civile abitazione al piano quarto a sinistra di vani tre con annesso locale ad uso box-ripostiglio al piano terreno, con accesso da Via F.lli Rosselli n°9, di mq. 11.

LOTTO B : Beni 3) e 4) ovvero quartiere ad uso di civile abitazione al piano quarto a destra di vani quattro con annesso locale ad uso box-ripostiglio al piano terreno con accesso da Via F. Turati n°5, di mq. 13.

10) STIMA

a) Valore di mercato:

La stima è riferita allo stato di fatto nel quale si trovano i beni con particolare riferimento alle peculiari caratteristiche degli stessi e della zona nella quale sono ubicati. La valutazione che segue è stata effettuata reperendo i dati nei principali uffici finanziari e tenendo in debita considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare. Ai fini della determinazione del valore di mercato si è quindi adottato il criterio di stima comparativa ovvero di analisi e valutazione dei beni in relazione ad altri, con caratteristiche analoghe o comunque simili, compravenduti di recente nella zona.

Il parametro adottato per la stima dei beni è quello del metro quadrato di superficie utile in relazione al quale si è stimato in Euro/mq. 1.600,00 il valore dei quartieri (applicando un coefficiente pari a 0,25 per ragguagliare le superfici delle terrazze) ed in Euro/mq. 1.200,00 il valore dei box ripostiglio. Conseguentemente, applicando alla caratura dei beni il valore del parametro unitario adottato, si è determinato il valore di mercato complessivo dei beni come segue:

1) Quartiere mq. 66 x Euro/mq. 1.600,00 = Euro 105.600,00
(centocinquemilaseicento/00)

Terrazze mq. 15 x 0,25 x Euro/mq. 1.600,00 = Euro 6.000,00 (seimila/00)

Valore complessivo = Euro 105.600,00 + 6.000,00 = Euro 111.600,00
(centoundicimilaseicento/00)

2) Box Ripostiglio mq. 11 x Euro/mq. 1.200,00 = Euro 13.200,00
(tredicimiladuecento/00)

3) Quartiere mq. 90 x Euro/mq. 1.600,00 = Euro 144.000,00
(centoquarantaquattromila/00)

Terrazze mq. 11,50 x 0,25 x Euro/mq. 1.600,00 = Euro 4.600,00
(quattromilaseicento/00)

Valore complessivo = Euro 144.000,00 + 4.600,00 = Euro 148.600,00
(centoquarantottomilaseicento/00)

4) Box Ripostiglio mq. 13 x Euro/mq. 1.200,00 = Euro 15.600,00
(quindicimilaseicento/00).

b) Prezzo a base d'asta:

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta si è ritenuto congruo applicare al valore di mercato come sopra determinato un abbattimento pari a circa il 10% pertanto si otterranno i seguenti valori:

LOTTO A : Euro (111.600,00 + 13.200,00) = Euro 124.800,00 – 10% = Euro 112.000,00 (centododicimila/00).

LOTTO B : Euro (148.600,00 + 15.600,00) = Euro 164.200,00 – 10% = Euro 148.000,00 (centoquarantottomila/00).

Applicando ai rispettivi valori dei lotti le effettive quote di comproprietà dell'esecutato si otterranno, quali prezzi da assumere a base d'asta, i seguenti valori:

LOTTO A : Euro 112.000,00 x 1/2 = **Euro 61.000,00 (sessantunomila/00).**

LOTTO B : Euro 148.000,00 x 1/4 = **Euro 37.000,00 (trentasettemila/00).**

11) REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Il regime tributario per l'acquisto del bene oggetto della presente risulta essere l'imposta di registro nell'aliquota attualmente vigente pari al 7% o, in alternativa, pari al 3% nel caso ricorrano i presupposti delle agevolazioni "prima casa".

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordatagli e nella certezza di aver bene e fedelmente operato, rimette la presente perizia in virtù dell'incarico conferitogli.

Con osservanza.

Scandicci lì 06.02.2006

il C.T.U.

Geom. Fabrizio Bellini

Allegati:

Visure catastali C.E.U.

Estratto di mappa catastale (scala 1 : 2000).

Planimetrie catastali (fuori scala).

Documentazione fotografica costituita da n°6 foto 10x15.

Visure ipotecarie.

CD contenente la presente relazione, planimetrie catastali, estratto di mappa e documentazione fotografica.