

TRIBUNALE DI FIRENZE
esecuzioni immobiliari

Valutazione immobili pignorati – registro esecuzioni immobiliari n. 10/2006 – Pagano Lisa.

L'ill/mo G.E. dott. Andrea Riccucci

A) richiede all'esperto, Arch. Gianfranco Massetani, con studio in Firenze, Via Varchi n.33:

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 bene al debitore;

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 precedente 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°) di avvertire tempestivamente il creditore precedente e questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile e do provvedere nel caso 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** i beni oggetto del pignoramento, con precisazione
 - dei **confini** e dei **dati catastali** e della sua **corrispondenza** a quella indicata nel pignoramento;
 - 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 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 eventuale 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 articolo 63 comma 2 d. att. c..civ.
 - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione
 - convenzioni matrimoniali e proventi 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 bene, 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 Legge 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° 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'asta

8) Ad indicare il **regime impositivo** della vendita

9) Ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti.

V°) di allegare inoltre alla relazione:

- a) fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria;
- b) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali)
- c) oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico

(in formato Winword versione almeno '96) con gli allegati sub a).

d) l'attestazione di 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 su supporto informatico 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.

RELAZIONE

1) identificazione dei beni oggetto del pignoramento:

i due cespiti immobiliari in oggetto si trovano nel Comune di Capraia e Limite (FI) e sono individuati all'ufficio del territorio rispettivamente:

a) Foglio 19 – particella 106 – sub 27 – Piazza VIII Marzo n. 5 – piano 7 – categoria A/2 – classe 6 – consistenza vani 6 – rendita €. 650,74 (L. 1.260.000).

All'Agenzia del Territorio del Comune di Capraia e Limite è giustamente in conto a:

PAGANO LISA nata a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) l'11/12/1984 – Cod. Fisc. PGNLSI84T51A638J. Proprietaria per 1000/1000.

b) Foglio 19 – particella 106 – sub 37 – Piazza VIII Marzo – piano S1 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza mq. 21 – rendita €. 133,40 (L. 258.300).

All'Agenzia del Territorio del Comune di Capraia e Limite è giustamente in conto a:

PAGANO LISA nata a Barcellona Pozzo di Gotto (ME) l'11/12/1984 – Cod. Fisc. PGNLSI84T51A638J. Proprietaria per 1000/1000.

#) Per frazionamento della particella 106, non riportato nel certificato catastale, ma regolarmente aggiornato sull'estratto di mappa, la particella su cui insiste il fabbricato di cui sopra è divenuta la n. 451.

2) descrizione dei beni:

a) appartamento per civile abitazione posto al settimo piano (ottavo fuori terra) – scala A – inter. 37, a destra salendo le scale. Il cespite è composto da quattro vani e più precisamente: cucina-tinello, tre camere, un bagno-w.c., un ripostiglio e due balconi prospicienti rispettivamente la facciata principale e la facciata tergo. La superficie dell'appartamento è di mq. 80,12, dei due balconi è di mq. 8,62

b) garage al piano seminterrato, a cui si accede dalla rampa condominiale dalla via Cavour e più precisamente il terzo a sinistra. La superficie del garage è di mq. 14,25.

3) stato di possesso:

i due cespiti immobiliari sono ambedue di proprietà della signora Lisa Pagano, senza vincoli di contratto di affitto o altro che ne potesse ostacolare l'entrata in possesso.

4) esistenza di formalità:

- trascrizione Reg. part. 3471 del 13/02/2006 per Banca CF Firenze S.P.A. Ipoteca giudiziale Reg. part. 1336 del 17/02/2005 per Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.
- Vi sono spese condominiali non pagate, ma l'amministratore non ha saputo quantificarne l'ammontare.

5) esistenza di formalità:

- Alla data 05/04/2007 all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare non risultano pubblicate altre formalità.

6) regolarità edilizia e urbanistica:

gli immobili in oggetto sono conformi alle normative del Regolamento Edilizio del Comune di Capraia e Limite.

7) valore degli immobili:

la ricerca del più probabile valore del bene si basa essenzialmente sullo stato di manutenzione dell'immobile e sulla comparazione tra le caratteristiche del bene in esame e quello di altri

immobili sostanzialmente analoghi, di cui sia stato accertato il prezzo di mercato. Gli immobili sono da considerarsi liberi in quanto occupati dall' intestataria.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto che il più probabile valore di mercato da attribuire a:

- 1) appartamento per civile abitazione di mq. 80,12 con terrazze della superficie di mq. 8,62 sia di €. 4.000,00 al mq. e plus-valore di €. 500,00 al mq. per le terrazze per un totale di €. 324.400,00, che arrotondando per difetto diviene €. 324.000,00 (trecentoventiquattromila/00).
- 2) Garage di mq. 14,25, valore al mq. €. 1.500,00 per un totale di €. 21.375,00, che arrotondato per difetto diviene €. 21.000,00 (ventunomila/00).

Il valore a base d'asta, in considerazione dei meccanismi è decurtato del 5% pertanto il cespite n. 1 (appartamento per civile abitazione) avrà un valore di €. 308.000,00 (trecentoottomila/00), il cespite n. 2 (garage) avrà un valore di €. 20.000,00 (ventimila/00).

In fede

Firenze, 11/04/2007

Arch. Gianfranco Massetani