

TRIBUNALE DI PISTOIA

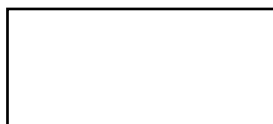
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.I. Dr.ssa ROSA SELVAROLO

PROCEDIMENTO ESECUZIONE

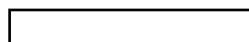
N°342/2007 Reg. Gen.

PROMOSSA DA



Equitalia

Banca di Pescia



CONTRO



RELAZIONE TECNICA PERITALE



C.T.U. Geom. Maurizio Mariottini

Piazza Giacomo Matteotti n°18-51017-PESCIA

INDICE

IL QUESITO

I LUOGHI

RISPOSTA AL QUESITO

PUNTO 1

PUNTO 2

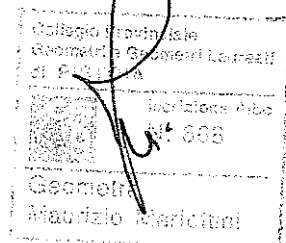
PUNTO 3

ALLEGATI

- documentazione fotografica;

N. 1

Pag.1



- documentazione urbanistica; N. 2
- documentazione catastale; N. 3
- elaborato grafico stato attuale e tabella conteggio oneri e costo di costruzione N. 4
- avviso di ricevimento della raccomandata; N. 5

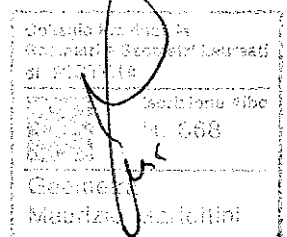
PUNTO 1) - IL QUESITO.

L'Ill.mo **G.I. Dr.ssa Selvarolo Rosa** fissava l'udienza del **30 marzo 2011** per la comparizione e l'affidamento dell'incarico, proponendo al sottoscritto Geom. Maurizio Mariottini, con studio in Pescia Piazza G. Matteotti n.° 18, iscritto al n. 668 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Pistoia, il seguente quesito:

1)- Identificare il bene oggetto di pignoramento, con precisione

- *dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi, altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente;*
- *riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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)-provvedere 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:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.
- Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d. artt. C. civ.
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità e 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 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 della 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 sulla base dell'attuale valore di immobili simili;

b) il prezzo d'asta;

8)- 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;

9)- Ad indicare il regime impositivo della vendita;

10)- Ad effettuare un riepilogo in caso di più lotti;

L'esperto dovrà allegare alla relazione:

a)- fotografie esterne ed interne del bene/i, 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 che segue;

VI°)- di DEPOSITARE in cancelleria, entro i termini concessi per l'espletamento della perizia la relazione scritta, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e all/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 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 contatti 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'immobile;

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;

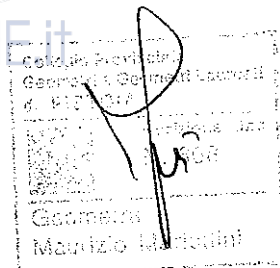
Avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali.

Dispone altresì, che l'esperto sia presente sempre all'udienza fissata per decidere in ordine alla vendita per fornire chiarimenti e assumere eventualmente l'incarico di custode.

Concede all'esperto il termine di giorni 120 per il deposito della relazione peritale e dispone acconto a titolo di fondo spese di €.500,00# a carico del precedente.

Accettato l'incarico ed espletato il rito del giuramento, il sottoscritto C.T.U. comunicava, il giorno 6 aprile 2011, mediante lettera raccomandata A/R (**vedi allegato n.5**) all'esecutato e mediante posta fax ai creditori, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15 aprile 2011 alle ore 10,00 direttamente sul posto.

Alla data indicata, era presente il Sig. che ha permesso



la visita ed il sopralluogo al fabbricato pignorato.

2) - I LUOGHI.

In Comune di Buggiano Via Vetrignano, piena proprietà dell'abitazione occupante la porzione sud-ovest terra tetto di complesso edilizio costituito da villa padronale oltre accessori, la porzione è costituita da appartamento ad uso civile abitazione disposto su tre piani, terra, primo e secondo.

Composto al piano terra da ampio vano ingresso, cucina, corridoio per l'accesso a locale tecnico; al piano primo, a cui si accede da scala interna oltre a scala esterna dipartente dalla corte a comune, ampio soggiorno, studio; al piano secondo (mansardato), da bagno, camera e ripostiglio.

Si precisa che il locale tecnico ed il relativo corridoio d'accesso sono stati edificati su un'area a comune con più unità abitative, rappresentata nel foglio di mappa 6 dal mappale 308.

Confini: beni beni corte comune, salvo se altri.

(vedi foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12).

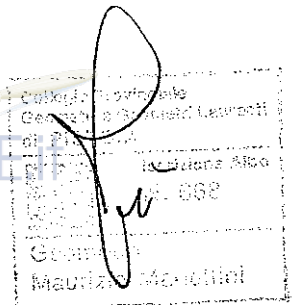
PUNTO 3) – RISPOSTA AL QUESITO.

3A) – SOPRALLUOGO.

CONDIZIONI E CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Il fabbricato nella sua interezza è stato costruito in data antecedente il primo settembre 1967.

Le facciate della villa di cui l'appartamento è porzione, sono intonacate e tinteggiate, le condizioni generali sono mediocri e



necessitano di manutenzione (**vedi foto n.13-14**).

LE CONDIZIONI SONO NEL COMPLESSO MEDIOCRI.

Caratteristiche interne dell'abitazione.

L'appartamento si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, a seguito dei recenti lavori di restauro e ristrutturazione eseguiti dopo l'acquisto.

I soffitti sono con travi e travicelli in legno e mezzane in cotto sabbiato e trattate a cera (**vedi foto n.2-5-6-11-12**); i pavimenti sono in mezzane di cotto trattate a cera ed in liste di legno di rovere verniciato. (**vedi foto n.1-6-9**);

Alcuni muri sono intonacati del tipo civile e tinteggiati, altri sono a faccia vista stuccati, mettendone in risalto le caratteristiche architettoniche delle murature. (**vedi foto n.1-3-6**).

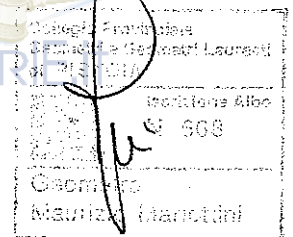
Il bagno è completo di tutti sanitari, con acqua calda e fredda, il pavimento è in cotto, il rivestimento è con piastrella in ceramica, (**vedi foto n.9**); l'impianto elettrico, è sottotraccia con interruttori della "Ticino" quadro elettrico completo di salvavita.

Gli infissi interni sono con porte in legno massello verniciate trasparente (**vedi foto n.9-11**); le finestre sono in legno verniciato laccato bianco con vetro camera; alcuni infissi al piano terra sono dotati di inferriate di protezione tinteggiate (**vedi foto n.12-13-14**).

LE CONDIZIONI SONO NEL COMPLESSO BUONE.

PUNTO 3B): CONFORMITA' URBANISTICA ALLA LEGGE DEL 28.02.1985 N° 47 E SUCCESSIVE MODIFICHE E CERTIFICATO DI ABITABILITA'.

La villa di cui l'appartamento è porzione è stato realizzato in data



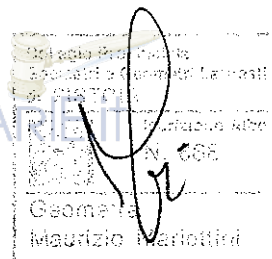
anteriore al primo settembre 1967.

Tuttavia, da ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buggiano è emerso che in data 12 ottobre 2007 protocollo n. 13623, il Sig. Razzoli Luigi ha richiesto atto di assenso per il restauro e risanamento conservativo; tale atto è stato rilasciato in data 29 marzo 2008 al n. 65/2007 con prescrizioni **(vedi allegato n.2/A)**.

Successivamente per procedere con l'esecuzione dei lavori, in data 29 maggio 2008 protocollo n. 6998, è stata presentata D.I.A. n. 88/2008 **(vedi allegato n.2/B)**; in data 31 maggio 2008 protocollo n. 7155, il Comune ha inviato al una richiesta di integrazione, relativa alla D.I.A. di cui sopra, diffidandolo da iniziare i lavori prima di aver prodotto i documenti mancanti richiesti **(vedi allegato n.2/C)**. Tali documenti in realtà non sono stati mai prodotti e pertanto ad oggi la D.I.A. è da ritenersi inefficace.

Nonostante la diffida del Comune, i lavori richiesti sono stati realizzati ed a seguito di rilievo eseguito sul posto sono state riscontrate delle differenze tra il progetto depositato e lo stato attuale, consistenti nella realizzazione di vano di servizio per accedere al locale tecnico dalla cucina; in detto vano di servizio sono presenti elementi tali da permettere la possibile realizzazione di un servizio igienico con doccia; nella differenza di ripartizione degli scalini a piano terra ed alcune modifiche nelle tramezzature di camera e bagno al secondo ed ultimo piano.

A seguito di colloqui intercorsi con il tecnico dell'ufficio urbanistica del Comune di Buggiano, è risultato che tali difformità possono



essere sanate presentando una pratica per "Accertamento di conformità" ai sensi dell'articolo 140 della Legge Regionale 1/2005, ad eccezione del corridoio che da accesso al locale tecnico, campito in verde nell'elaborato grafico (**vedi allegato n.4**), realizzato al piano terra e ricadente su corte a comune con altre unità confinanti rappresentata dal mappale 308 sotto la scala esterna che da accesso al piano primo, per il quale il tecnico si è riservato di esprimere un parere solo alla presentazione di domanda di sanatoria.

Pertanto qui di seguito ci limitiamo a calcolare gli oneri e gli onorari riguardanti la pratica di sanatoria per "restauro senza aumento di unità", che sono:

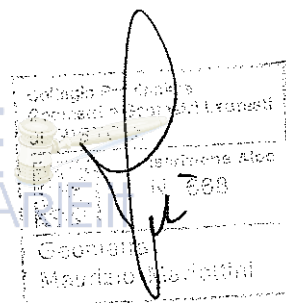
calcolo degli oneri e del costo di costruzione presunti:

- ai sensi dell'art.140 comma 7 della L.R.1/05 (**vedi allegato n.4**):
 - oneri primari e secondari pari ad € 4.169,06
 - costo di costruzione pari ad € 2.679,53
- ai sensi dell'art. 140 comma 6 della L.R. 1/05:
 - sanzione amministrativa D.M. 228/2003; € 2.064,00

TOTALE ONERI, COSTO DI COSTRUZIONE E SANATORIA CIRCA € 8.912,59

onorari indicativi calcolati a discrezione, spettanti al tecnico incaricato:

- rilievo dello stato attuale; € 300,00
- accertamento di conformità edilizia, comprensiva di relazione tecnico descrittiva, elaborati grafici (stato autorizzato al 2007, attuale e sovrapposto); € 1.200,00



- determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e
secondaria oltre a costo di costruzione, compilazione di
tabella; €. 300,00

TOTALE ONORARI

€.1.800,00

oltre iva e cpg

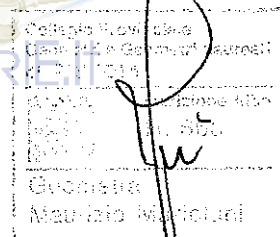
Si precisa che tutti gli importi sopra elencati si ritengono indicativi, in quanto quelli definitivi saranno predisposti dall'amministrazione comunale, per quanto riguarda gli oneri e costo di costruzione per la pratica a sanatoria e gli onorari spettanti al professionista potrebbero variare a seconda degli elaborati ed allegati richiesti dal comune.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE.

L'unità immobiliare in esame, risulta attualmente censita al **C.U.**, del Comune di Buggiano intestata al giusto conto, nel foglio di mappa 6 dal mappale **126 sub. 2**, categoria A/3, classe 3[^], consistenza vani 4, rendita €.159,07 (vedi allegato n°3).

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia **non è rispondente allo stato dei luoghi** e pertanto risulta necessaria la presentazione di scheda planimetrica a variazione, mediante procedura DOCFA.

Per rappresentare il corridoio d'accesso ed il locale tecnico, insistenti su corte a comune con altre unità, rappresentato dal mappale 308, dovrà essere predisposto un tipo mappale, mediante rilievo strumentale, a firma di tutti gli aventi diritto alla corte e successivamente dovrà essere creata una scheda planimetrica, raffigurante lo stato attuale.



Gli onorari e diritti spettanti per la pratica catastale, sono:

- onorari a discrezione per la redazione e presentazione di planimetria a variazione, dell'appartamento, mediante procedura DOCFA compreso invio per via telematica; €.350,00
 - onorari a discrezione per rilievo strumentale ed elaborazione mediante procedura PREGEO, per inserimento in mappa dei locali sopra descritti, compreso invio per via telematica; €.500,00
 - onorari a discrezione per redazione e presentazione di planimetria per nuova costituzione mediante procedura DOCFA compreso invio per via telematica; €. 150,00
 - diritti catastali per presentazione due planimetrie €. 100,00
 - diritti catastali per presentazione di tipo mappale €. 109,00
- TOTALE ONORARI A DISCREZIONE E SPESE PER DIRITTI €.1.209,00**

PUNTO 3C): PROVENIENZA.

ISCRIZIONI IPOTECARIE.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Dall'esame dei certificati ventennali reperiti nel fascicolo, verificati presso **l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliari - di Pescia** con repertori aggiornati al 11 aprile 2011, è risultato che:

l'immobile oggetto di esecuzione è stato acquistato dal Sig. come soggetto privato, con atto di acquisto rogato dal Notaio Alberto Carapelle in data 10.04.2007 (rep.22356), trascritto a Pescia il 26.04.2007 al n.1370 reg. part.



Risulta gravato per la piena proprietà, dalle seguenti formalità sostative:

ISCRIZIONI:

1)- Atto di mutuo rogato Notaio Alberto Carapelle in data 10.04.2007 (rep.2538), garantito con **IPOTECA** iscritta a Pescia il 26.04.2007 al n.656 reg. part., a favore della BANCA DI PESCIA – CREDITO COOPERATIVO di €.240.000,00 di cui €.120.000,00 di capitale mutuato, esigibile in 15 anni.

2)- **IPOTECA GIUDIZIALE** del 16.10.2007 n.2189 reg. part. iscritta a Pescia mediante sentenza di condanna del Tribunale di Pistoia sez. distac. di Pescia del 22.08.2007, a favore di di **€.9.537,86** di cui **€.6.227,21** di capitale ingiunto.

3)- **IPOTECA GIUDIZIALE** del 23.02.2010 n.185 reg. part. iscritta a Pescia mediante decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 30.10.2009, a favore della Soc. di **€.6.500,00** di cui **€.4.324,38** di capitale ingiunto.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

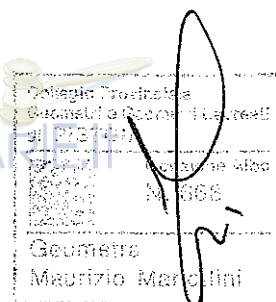
1)- **PIGNORAMENTO** immobiliare notificato in data 07.12.2007 trascritto a Pescia il 11.01.2008 al n.106 reg. part., per un importo di **€.6.537,86** a favore di

PUNTO 3D) - REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO.

Il nell'atto di acquisto, dichiarava di essere divorziato.

PUNTO 3E) - DIVISIBILITA' IN LOTTI.

L'immobile a causa della sua configurazione e composizione, **non si**



presta ad una suddivisione in lotti.

PUNTO 3F) - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.

Tenuto conto di tutti gli elementi suesposti, sia urbanistici, che catastali, che relativi alla consistenza, a tal proposito si precisa che nella superficie virtuale elaborata nella tabella sotto riportata non è stata considerata di proposito la superficie riguardante il corridoio di accesso al locale tecnico pari a circa mq.13; all'ubicazione collinare panoramica con l'accesso attraverso uno stradello sterrato dipartente dalla via Vetrignano, che al grado di finitura ed alle condizioni di manutenzioni che sono da considerarsi buone; considerando la commerciabilità nell'ambito del mercato immobiliare locale attuale che è da ritenersi limitata, trattandosi di un immobile di notevole superficie e con caratteristiche di finitura sopra la media e quindi non di facile comparazione con altri immobili.

Determinazione delle singole superfici virtuali coperte:

appartamento circa mq. 166,00 x 100% = mq.166,00

locali accessori a p.t. circa mq. 9,00 x 30% = mq. 2,70

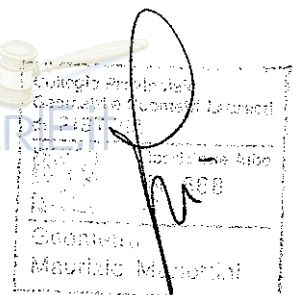
ripostiglio p.2° circa mq.23,00 x 50% = mq. 11,50

TOTALE SUPERFICIE VIRTUALE CIRCA MQ.180,20

per quanto sopra esposto si attribuisce un valore commerciale allo stato attuale pari ad **€.400.000,00# (euroquattrocentomila/00#)**.

PUNTO 3G) – PREZZO A BASE D'ASTA.

Tenuto conto delle difformità presenti nell'immobile, il prezzo a base d'asta viene determinato sottraendo al valore di mercato



dell'immobile stimato, tutti gli oneri ed onorari necessari per la sanatoria e per la pratica catastale, anche se rimane da definire quella piccola porzione (corridoio di accesso al locale tecnico) che comunque riteniamo ininfluyente nello scostamento del valore attribuito. Per miglior chiarezza, gli oneri ed onorari vengono di seguito richiamati:

ONERI, COSTO DI COSTRUZIONE E SANATORIA	€. 8.912,59
ONORARI PER PRATICA URBANISTICA	€. 1.800,00
ONORARI E SPESE PER PRATICA CATASTALE	€. 1.209,00
TOTALE ONORARI ONERI E SPESE	€. 11.921,59
VALORE STIMATO	€.400.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€.388.078,41

Si ritiene di poter arrotondare il valore ad **€.388.000,00** (eurotrecentoottantottomila/00#).

La presente relazione, completa di allegati, è stata inviata ai creditori, rappresentati dagli Avvocati Roberto Fambrini, Alessandro Pretelli, Michele Esposito, Arturo Baldaccini, Andrea Briganti e all'esecutato rappresentato dall'Avvocato Claudio Rosellini a mezzo di posta elettronica.

Espletato l'incarico affidatogli, il sottoscritto deposita la presente relazione tecnica, rimanendo a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Pescia li, 22 luglio 2011.

Mariottini Geom. Maurizio.

