

TRIBUNALE FIRENZE

Terza sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA R.G. N° 481 riunita alla 513/2019**

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX


Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Pasqualina PRINCIPALE

Empoli, 29.10.2020

**IL CTU
(Geom. Biagio Centola)**

Premessa

Il sottoscritto **Geometra Biagio CENTOLA**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze con il n° 2300/10 e studio professionale in Empoli (FI), Via B. Ammannati n. 4, con ordinanza del 05.12.2019 veniva nominato CTU nella causa in oggetto e prestato il giuramento di rito gli veniva richiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

“ *Provveda il CTU 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;*

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:

- a) *Se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *Se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*

Avvisare il giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. *Riportare 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.....);*
3. *Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
4. *Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del **GE** per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*

5. *Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, 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. Segnalare in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode.*

Se l'immobile è occupato da debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. *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 disp. att. c.c.;*
 - *Atti di asservimento urbanistico, 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);*
7. *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella CTU in maniera completa con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*
8. *Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
9. *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; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire o della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai

sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le

eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. *Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali, etc.*
11. *Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*
12. *Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;*
in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:
 - *Il valore come al punto 9. Che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
 - *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, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dell'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 12bis. *Indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*
13. *Effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);*
14. *L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:*
 - *una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;*
 - *Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;*
 - *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avviso di inizio operazioni peritali).*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 06.02.2020 alle ore 9,30 previo avviso alle parti a mezzo raccomandata A/R, mi sono recato in Comune di Empoli Via Verdi n° 43 allo scopo di eseguire un sopralluogo agli immobili oggetto di esecuzione. Era presente il Sig. xxxxxxxx xxxxxx quale incaricato dell'Isveg custode nominato dal Giudice.

Purtroppo non è stato possibile procedere con la visita perché non ci ha aperto nessuno; si è provveduto quindi a lasciare comunicazione con avviso di eventuale nuovo accesso con l'ausilio della forza pubblica.

Tornato in ufficio ho constatato la ricezione di una comunicazione mail da parte della signora XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, qualificatasi come locatrice dell'immobile oggetto di esecuzione, con la quale mi informava di non poter essere presente per impegni presi in precedenza e che dava la disponibilità per altra data.

Sentito il custode giudiziario è stato fissato un nuovo sopralluogo per il 28.02.2020 alle 9,30; sono state quindi inviate nuovamente le comunicazioni anche alla parte esecutata.

Al sopralluogo del 28.02.2020 era presente la signora XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, ma non era presente nessuno per l'Isveg il cui responsabile mi aveva anticipato telefonicamente il giorno prima l'assenza del proprio incaricato.

La signora XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX ha riferito di essere la sorella di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e di essere titolare di un contratto di locazione di cui ha fornito copia.

In tale circostanza si è provveduto ad effettuare una ricognizione dell'unità immobiliare interessata dall'esecuzione effettuando un rilievo fotografico e metrico e redigendo il verbale di sopralluogo (*cfr allegato 6*).

ACCERTAMENTI

Al fine di rispondere ai quesiti posti dal giudice mi sono recato e/o preso contatti presso i seguenti uffici: Agenzia del Territorio, Conservatoria dei registri immobiliari di Firenze, Settore Programmazione, Pianificazione e Governo del

territorio del Comune di Empoli, inoltrando le richieste per le relative competenze che verranno specificate in seguito.

RISPOSTA AI QUESITI QUESITO N° 1

– IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO



I beni oggetto della presente relazione di stima risultano i seguenti:

Fabbricato di civile abitazione tipo terra-tetto con garage posto in Empoli Via Verdi n° 43 angolo Via G. Fabiani n° 27 elevato su due piani fuori terra oltre seminterrato e soffitta e resede esclusivo.

Identificazione catastale (cfr. allegato 2 – documentazione catastale)

In base alle indagini eseguite è risultato che quanto oggetto di pignoramento è identificato al Catasto Fabbricati di Empoli come di seguito riportato:

CATASTO FABBRICATI

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---------------------|------------|-----|---|-----------|--------|-------------------|---|---------------|
| Foglio | Particella | Sub | Zona cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 15 | 102 | 300 | | A/1 | 2 | 12,5vani | Totale: 384 m ² Totale escluse aree scoperte 383 m ² | Euro 1.904,43 |
| Indirizzo | | | Via Gaetano Fabiani n. 27 piano: S1-T-1 | | | | | |
| 15 | 102 | 301 | | C/6 | 6 | 32 m ² | Totale: 39 m ² | Euro 145,43 |
| Indirizzo | | | Via Gaetano Fabiani n. 27 piano: T | | | | | |

L'identificazione catastale sopra riportata corrisponde con quella risultante dall'atto di pignoramento.

Si fa presente che le planimetrie in atti al catasto non corrispondono allo stato di fatto dell'immobile in quanto sono state riscontrate alcune incongruenze grafiche nonché la mancata rappresentazione del bagno in soffitta e di alcune tramezzature al piano seminterrato.

Tali difformità comportano l'obbligo di presentazione di nuova planimetria il cui costo viene valutato in circa €. 800,00.

Da evidenziare che nella visura catastale viene indicato l'ingresso dell'abitazione in Via Fabiani 27, ma in realtà l'accesso principale è in Via Verdi n° 47 .

QUESITO N° 2

- ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile è sottoposto a due pignoramenti i cui estremi sono i seguenti:

- 1) Atto di pignoramento immobili del 26.09.2019 rep. 9520 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 24.10.2019 registro particolare 29983 registro generale 4270 a favore di Fino 2 Securitisation srl gravante su diritti di proprietà
 - per la quota di 1/2 di proprietà XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
 - per la quota di 1/2 di proprietà XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXe quindi complessivamente per l'intero su immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Empoli nel foglio 15 p.la 102 sub. 300 e 301.
- 2) Atto di pignoramento immobili del 16.10.2019 rep. 10398 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 20.11.2019 registro particolare 32795 registro generale 46019 a favore i Penelope SPV srl gravante su diritti di proprietà
 - per la quota di 1/2 di proprietà XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
 - per la quota di 1/2 di proprietà XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXe quindi complessivamente per l'intero su immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Empoli nel foglio 15 p.la 102 sub. 300 e 301.

QUESITO N° 3

– **ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA** (cfr allegato 7 - Atto di provenienza-)

La proprietà di quanto oggetto di pignoramento risulta la seguente:

- Sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2
- Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2

ai quale è pervenuto in virtù di atto di compravendita Notaio Cesare Lazzerroni del 16.05.1994 repertorio 109391 raccolta 9678 trascritto a Firenze il 21.05.1994 registro particolare n. 8688 registro generale 13209 con il quale signori XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX acquistavano dalla signora [REDACTED]

QUESITO N° 4

– **DESCRIZIONE DEI BENI** (cfr allegato 1 - documentazione fotografica)

Villa unifamiliare terra-tetto ad uso civile abitazione posta in Comune di Empoli, Via G. Verdi n° 43 angolo Via Fabiani n° 27 che si eleva a due piani fuori terra oltre seminterrato e soffitta corredato di garage e resede esclusivo tergalé così composto:

- **Al piano seminterrato** da ingresso –disimpegno con scala di collegamento con il piano superiore, locale adibito a cucina, cantinetta, locale magazzino, locale contatori, locale adibito a palestra e doccia.
- **Al piano rialzato**, che costituisce la zona giorno dell'abitazione, si trova un ampio disimpegno, la cucina, il bagno, uno studio, e un ampio salone doppio con accesso alla terrazza, oltre alla scala di collegamento con il piano superiore.
- **Al piano primo**, si trova la zona notte con disimpegno, quattro camere di cui due con bagno esclusivo ed un terzo bagno a servizio delle altre camere; dal disimpegno si diparte la scala di accesso alla soffitta.
- **Al piano soffitta** troviamo un ampio locale adibito a zona giorno con angolo cottura , un bagno, una camera.

- **Il garage** è situato al piano seminterrato ed è collegato internamente all'abitazione. Vi si accede dal civico 27 di Via Fabiani tramite cancello elettrico (non funzionante al momento de sopralluogo) e resede esclusivo.

I vari livelli dell'abitazione sono collegati oltre che da scale interne anche tramite ascensore che però al momento del sopralluogo non era funzionante.

Dal punto di vista strutturale e delle finiture il fabbricato è caratterizzato da struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e copertura in legno.

I pavimenti sono in marmo al piano rialzato, in legno e marmo al piano primo, in cotto e legno nella soffitta e cotto al piano seminterrato.

I rivestimenti dei bagni e delle cucine sono in ceramica.

Gli infissi interni sono il legno così come le finestre che hanno un vetro singolo spessorato e le persiane.

Il riscaldamento degli ambienti è garantito da caldaia alimentata a metano con elementi radianti in parte in ghisa ed in parte con termoarredi.

L'impianto elettrico è in traccia con placche di plastica e punti luce in parte a soffitto ed in parte con faretti nel cartongesso.

Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione con finiture di tipo signorile.

Le superfici utili dei vari livelli risultano le seguenti:

- Piano Seminterrato comprensivo di garage e locale caldaia esterno circa Mq. 144,00
- Piano rialzato circa Mq. 101,00
- Piano primo circa Mq. 103,00
- Piano soffitta circa Mq. Mq. 105,00

Pertanto la superficie utile complessiva è di circa mq. 453,00 oltre a terrazza al piano rialzato di circa mq. 32,00, balcone al piano primo di circa mq. 3,00 e giardino esclusivo tergaie di circa mq. 208,00

Si fa presente che lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto ai permessi edilizi come meglio specificato alla risposta al quesito 9.

QUESITO N° 5

– STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE (cfr allegato 5 -)

Dalle verifiche ed accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Empoli è risultato che nell'immobile in questione ha la residenza soltanto il Sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a Pavia il 05.09.1982.

Come detto già detto in premessa in sede di sopralluogo è stato fornito un contratto di locazione stipulato il 02.10.2019 a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a Volos il 13.11.1957 e residente a Roma in Via dei Gracchi.

Il sottoscritto ha effettuato una ulteriore verifica tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate dalla quale è risultato che sull'immobile oggetto di esecuzione **esiste effettivamente** il contratto di locazione ricevuto in sede di visita, che risulta registrato all'Agenzia delle Entrate di Empoli (codice ufficio TZJ) al n. 3409 serie 3T in data 02.10.2019 con **durata contratto di 8 anni dal 16.10.2019 al 15.10.2027** per un canone annuo di €. 10.000,00.

L'art. 3 del contratto di locazione prevede il pagamento del canone per tutta la durata del contratto in un'unica soluzione; si legge infatti che la conduttrice si obbligava *"...a corrispondere ai locatori in via anticipata in maniera totale per un importo pari a €. 80.000,00 (ottantamila/00) entro e non oltre quindici giorni dalla sottoscrizione del presente contratto mediante bonifico bancario sul c/c/ avente il seguente codice Iban ...omissis...ed intestato a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX. I canoni di locazione afferenti i successivi rinnovi verranno corrisposti con cadenza mensile anticipata entro il 15 di ogni mese, a decorre dal 15/10/2027."*

Da precisare che la signora XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX non ha la residenza anagrafica nell'immobile in questione.

Per quanto riguarda la congruità del canone di locazione il sottoscritto ritiene che l'importo annuo di €. 10.000,00 (diecimila/00), non sia adeguato al tipo di

immobile, considerato sia lo stato di manutenzione che la posizione in una delle zone più appetibile e signorile di Empoli.

In base alle indagini eseguite si è potuto accertare come il canone medio mensile di locazione di immobili simili a quello in esame possa essere assunto pari a circa €. 1.300,00 corrispondenti ad un canone annuo di €. 15.600,00 (euro quindicimilaseicento/00).

Nonostante la presenza di un contratto di locazione registrato ai fini della stima dell'immobile questo **sarà considerato libero** e non verrà applicata nessuna riduzione in quanto il contratto di locazione risulta stipulato e registrato il 02.10.2019 quindi in data successiva alla notifica del primo pignoramento immobiliare che risulta essere stato notificato il 26.09.2019.

QUESITO N° 6

– ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli accertamenti eseguiti:

- Non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quanto descritto nel capitolo 7.
- Riguardo all'esistenza di eventuali convenzioni matrimoniali si segnala la costituzione di un fondo patrimoniale con atto del 16.04.2009 ai rogiti del notaio Silvestro Paolo di Roma repertorio 88/703/21237 trascritto alla CC.RR.II. di Firenze al n. 20022/13067 del 23.04.2009 come meglio riportato anche al successivo capitolo 7.
- Non risultano atti di asservimento urbanistico altre limitazioni d'uso

QUESITO N° 7

– ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE VERRANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 11.09.2020 e 28.10.2020 sull'immobile oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità negative (cfr. allegato 3 documentazione conservatoria):

- **TRASCRIZIONE contro del 23.04.2009 - Reg. Part. 13067 Reg. Gen. 20022 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE - Pubblico Ufficiale SILVESTRO PAOLO Repertorio n. 88703/21237 del 16.04.2009 a favore e contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.**

Con tale atto il signor XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (o Kostantinos XXXXXXXX) unitamente alla propria moglie signora XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX hanno convenuto:

- che ai sensi dell'art. 30 della legge 31 maggio 1995, n. 218 i rapporti patrimoniali siano regolati dalla legge italiana; - di scegliere quale regime patrimoniale della loro famiglia quello della separazione dei beni in modo che dalla data del trascrivendo atto essi abbiano la titolarità esclusiva dei beni che ciascuno dei coniugi acquisterà in costanza di matrimonio; - di costituire un fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 codice civile, destinando a far fronte ai bisogni della famiglia l'immobile sito nel comune di Empoli, via Giuseppe Verdi n. 43 angolo via Gaetano Fabiani n. 27, la proprietà dei beni costituenti il fondo patrimoniale rimane riservata ai coniugi così come ne sono attualmente proprietari, mentre l'amministrazione dei beni stessi sarà regolata dalle norme dell' art. 180 del codice civile.

I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senz'uopo di autorizzazione alcuna.

Elenco annotazioni a margine:

ANNOTAZIONE presentata il 01/06/2012 Servizio di P.I. di FIRENZE Registro particolare n. 2116 generale n. 16633 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE (atto giudiziario del 20.04.2012 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale Firenze numero di repertorio 9062/2012)

ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2014 Servizio di P.I. di FIRENZE Registro particolare n. 335 Registro generale n. 3739 AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE (atto amministrativo del 23/12/2013 Agenzia delle Entrate di Firenze numero di repertorio 24349/2013)

ANNOTAZIONE presentata il 02/08/2019 Servizio di P.I. di FIRENZE Registro particolare n. 3819 Registro generale n. 33230 - INEFFICACIA RELATIVA (atto giudiziario del 22/05/2019 Tribunale di Firenze numero di repertorio 90548/2012). Si precisa che con sentenza n. 85/2019 del Tribunale di Firenze viene dichiarata l'inefficacia nei confronti della Banca CR Firenze spa della trascrizione del fondo patrimoniale costituito dai coniugi XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Firenze-territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Firenze in data 23/4/2009 al rep. n. 13067 e conseguentemente con il presente annotamento viene revocata la trascrizione del fondo patrimoniale suddetta.

ANNOTAZIONE presentata il 24/10/2019 Servizio di P.I. di FIRENZE Registro particolare n. 4928 Registro generale n. 42071- INEFFICACIA RELATIVA (atto giudiziario del 06/05/2015 Tribunale di Firenze numero di repertorio 1551/2015). Trattasi di inefficacia relativa rispetto alla Unicredit Spa dell'atto in data 16.04.2009 di costituzione di fondo patrimoniale, ai rogiti del Dott. Paolo Silvestro, Notaio di Roma, repertorio 88703/21237 registrato a Roma 3 il 21.04.2009 al 13575; annotato a margine dell'atto di matrimonio.

- **ISCRIZIONE contro del 05.10.2010- Reg. Part. 7268 Reg. Gen. 35474**
 - IPOTECA GIUDIZIALE - DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio n. 5150/2010 del 01.10.2010 a favore di Banca CR FIRENZE SPA e contro i signori XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in liquidazione.

ANNOTAZIONE presentata il 17.05.2019 Servizio di P.I. di FIRENZE Registro particolare n. 2396 generale n. 19875 - RESTRIZIONE DI BENI -

- **ISCRIZIONE contro del 13.12.2010- Reg. Part. 9030 Reg. Gen. 43407-**
 IPOTECA GIUDIZIALE - DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio n. 5793/2010 del 03.11.2010 a favore di UNICREDITCORPORATE BANKING SPA e contro i signori XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx spa

ANNOTAZIONE presentata il 17.05.2019 Servizio di P.I. di FIRENZE Registro particolare n. 2397 generale n. 19876 - RESTRIZIONE DI BENI -

- **ISCRIZIONE contro del 24.01.2011- Reg. Part. 406 Reg. Gen. 2540-**
 IPOTECA GIUDIZIALE - DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE - sez. dist. Empoli Repertorio n. 138/2011 del 20.01.2011 a favore di UNICREDITCORPORATE BANKING SPA e contro i signori XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in liquidazione.

ANNOTAZIONE presentata il 17.05.2019 Servizio di P.I. di FIRENZE Registro particolare n. 2398 generale n. 19877 - RESTRIZIONE DI BENI -

- **ISCRIZIONE contro del 16.02.2011- Reg. Part. 1015 Reg. Gen. 5666-**
 IPOTECA GIUDIZIALE - DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE -Repertorio n. 114/2011 del 09.02.2011 a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO S.C.

e contro i signori XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX e XXXXXXXX
XXXXXXXXXX e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in liquidazione.

ANNOTAZIONE presentata il 17.05.2019 Servizio di P.I. di FIRENZE Registro
particolare n. 2399 generale n. 19878 - RESTRIZIONE DI BENI -

- **TRASCRIZIONE contro del 19.05.2011- Reg. Part. 11492 Reg. Gen. 17596-** DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE - sez. dist. Empoli Repertorio n. 1963/2011 del 25.02.2011 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA e contro i signori XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXX.
- **TRASCRIZIONE contro del 20.04.2012- Reg. Part. 9062 Reg. Gen. 12420-** DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Pubblico Ufficiale TRIBUNALE- sede di Empoli Repertorio n. 2432/2012 del 19.03.2012 a favore di BANCA CR FIRENZE SPA e contro i signori XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXX.
- **TRASCRIZIONE contro del 30.07.2013- Reg. Part. 15255 Reg. Gen. 21139-** DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE-Repertorio n. 14857/2013 del 27.06.2013 a favore di FALLIMENTO DELLA SOCIETA' ANTICA PELLICCERIA SRL IN LIQUIDAZIONE e contro i signori XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXX.
- **TRASCRIZIONE contro del 23.12.2013- Reg. Part. 24349 Reg. Gen. 34019-** DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE-Repertorio n. 26170/2013 del 21.11.2013 a favore di UNICREDIT SPA e contro i signori XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXX.

- **TRASCRIZIONE contro del 24.10.2019 - Reg. Part. 29983 Reg. Gen. 42070** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio n. 9520 del 26.09.2019 a favore di FINO 2 SECURITISATION SRL e contro i signori XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.
- **TRASCRIZIONE contro del 20.11.2019- Reg. Part. 32795 Reg. Gen. 46019** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio n. 10398/2019 del 16.10.2019 a favore di PENELOPE SPV SRL e contro i signori XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.

QUESITO N° 8

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Si tratta di fabbricato da terra a tetto privo di parti a comune e quindi non soggetto alla disciplina di dominio.

QUESITO N° 9

- **REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA** (cfr. allegato 4 - documentazione urbanistica).

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Empoli è risultato che il fabbricato pignorato è stato costruito antecedentemente al 1942 in virtù della licenza edilizia n° 19 del 1931 successivamente l'immobile è stato interessato dai seguenti permessi edilizi:

- Permesso n. 215 del 1970
- Concessione edilizia n. 24 del 1981
- Condono edilizio legge 47/85 n. 3494 del 1986
- Condono edilizio legge 47/85 n. 7079 del 1987
- Autorizzazione edilizia n. 133 del 1994
- Condono edilizio legge 724/1994 n. 297 del 1995

Non sono stati reperiti permessi successivi.

Si precisa che tutte le pratiche di condono edilizie sono ancora in corso di definizione; per il completamento di tali pratiche si prevede un costo complessivo di circa € 15.000,00 (quindicimila/00) comprensivo di spese tecniche.

A seguito di raffronto tra lo stato attuale rilevato e gli elaborati allegati all'autorizzazione edilizia n. 133 del 1994 (ultimo permesso rilasciato) sono state riscontrate alcune difformità che vengono di seguito riassunte:

- **Piano seminterrato**
Realizzazione di tramezzature per formazione di locale impianti e bagno
- **Piano Rialzato**
Demolizione di murature per realizzare l'ampio salone e realizzazione di bagno
- **Piano Primo**
Demolizione della scala di accesso alla soffitta e nuova costruzione in altra posizione, diversa distribuzione degli ambienti e realizzazione di 3 bagni
- **Piano soffitta**
Demolizione di murature per creare un open space e realizzazione di bagno

Inoltre è stato realizzato un ascensore di collegamento dal piano seminterrato alla soffitta e al piano seminterrato è stata realizzata una cucina anche se l'altezza del piano è inferiore a quanto previsto dai regolamenti comunali.

Per la regolarizzazione di tali difformità dovrà essere presentata una domanda di accertamento di conformità i cui costi vengono stimati in circa 25.000,00 (euro venticinquemila/00) comprensivi di spese tecniche.

QUESITO N° 10

– VALUTAZIONE IMMOBILE: VALORE DI MERCATO PREZZO BASE D'ASTA

10.1. STIMA valore di Mercato

Il fabbricato di cui fa parte quanto oggetto di esecuzione è una villa in stile liberty ubicata, nelle immediate adiacenze del centro storico di Empoli, in una strada con presenza di molte ville di tipo signorile in zona di prestigio e ben servita da attività commerciali e servizi di trasporti.

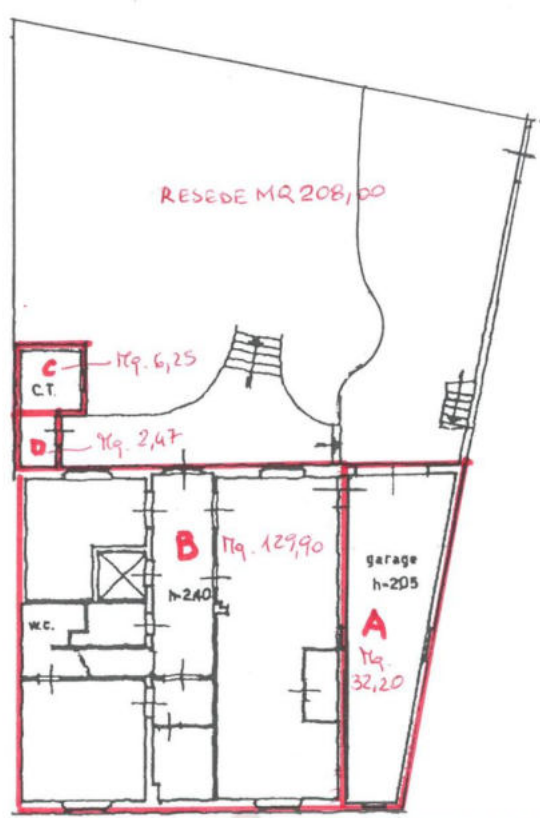
Il sottoscritto ritiene che il metodo più attendibile per la valutazione, sia il criterio di stima sintetico-comparativo, utilizzando come parametro il costo al metro quadrato.

Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche evidenziate ai punti precedenti nonché delle spese da sostenere per le opere necessarie per la regolarizzazione dell'immobile e la presentazione della planimetria catastale e dopo aver assunto informazioni presso uffici finanziari (Agenzia del Territorio – Banca dati quotazioni immobiliari OMI -*cfr allegato 5-*) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari) si è pervenuti all'attribuzione di un valore al mq. pari a € 1.800,00 al metro quadrato.

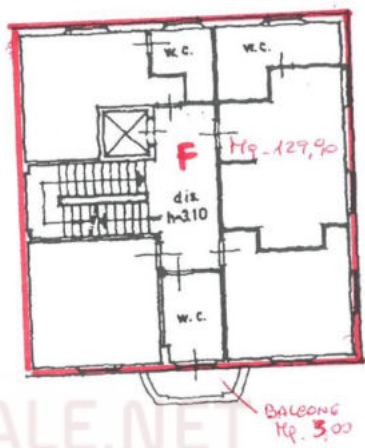
10.2. DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente per individuare la superficie commerciale ha considerato la superficie lorda del fabbricato, includendo lo spessore dei muri perimetrali liberi, un mezzo dello spessore delle murature confinate con altri edifici, i muri interni portanti e tramezzi, come dal pianta e grafico seguente:

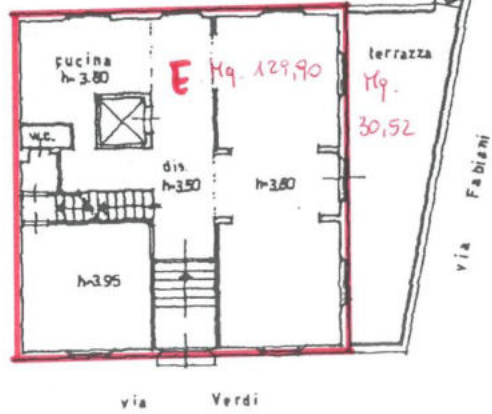
PIANO SEMINTERRATO



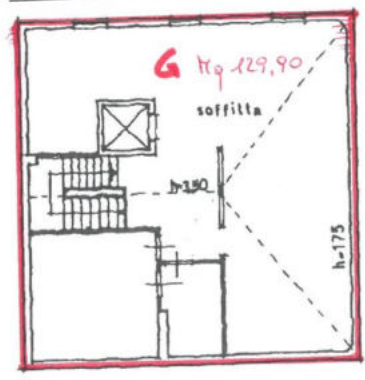
PIANO PRIMO



PIANO RIALZATO



PIANO SOFFITTA



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

| | Superficie | Coefficiente | Totale |
|---|------------|--------------|------------------|
| Porzione A | 32,20 | 0,50 | 16,10 |
| Porzione B | 129,90 | 0,40 | 51,96 |
| Porzione C | 6,25 | 0,40 | 2,50 |
| Porzione D | 2,47 | 0,40 | 0,99 |
| Porzione E | 129,90 | 1 | 129,90 |
| Porzione F | 129,90 | 1 | 129,90 |
| Porzione G | 129,90 | 0,50 | 64,95 |
| Balcone | 3,00 | 0,25 | 0,75 |
| terrazza | 30,52 | 0,25 | 7,63 |
| resede | 208,00 | 0,05 | 10,40 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA | | | 415,08 Mq |

Applicando alla superficie commerciale determinata il valore unitario sopra attribuito si ottiene il seguente:

valore di mercato – Immobile libero

Mq. 415,08 x €. 1800,00/mq = **€. 747.144,00** (euro settecentoquarantasettemilacentotrentaquattro/00)

QUESITO N° 11

- DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA

Tenuto conto dei meccanismi di vendita all'asta, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta si ritiene opportuno applicare una riduzione pari al 10% del valore di mercato riportato al punto precedente oltre alla detrazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile nonché per la definizione delle pratiche di condono edilizio non rilasciate per cui si ha:

IMMOBILE LIBERO

| | | |
|--|----------|---|
| valore di mercato..... | €. | 747.144,00 |
| Riduzione 10%..... | € | 74.714,40 |
| Detrazione per presentazione planimetria catastale | € | 800,00 |
| Detrazione costi regolarizzazione urbanistica..... | € | <u>40.000,00</u> |
| valore base d'asta – Immobile LIBERO | € | 631.629,60 |
| | | (euro seicentotrentunomilaseicentotrentanove/60) |

QUESITO N° 12

APPETIBILITA' E DIVISIBILITA'

Il fabbricato oggetto di esecuzione è di proprietà degli esecutati per l'intero e quindi non è necessario frazionarli anche perché la divisione fisica non è fattibile.

In considerazione della situazione generale di mercato degli immobili il sottoscritto ritiene che quanto oggetto di esecuzione possa avere considerato normalmente appetibile sul mercato.

QUESITO N° 12bis

–REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita sarà soggetta a regime impositivo ordinario, non soggetto a Iva.

E' comunque necessario verificare la permanenza di tale regime alla data del trasferimento.

**QUESITO N° 13 –
RIEPILOGO LOTTI**

Trattasi di lotto unico e pertanto non è necessario il riepilogo

**QUESITO N° 14 –
TABELLA RIEPILOGATIVA (cfr allegato 8)**

Si allega la tabella riepilogativa

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli, allega la documentazione descritta in calce che ne è parte integrante e rimane a disposizione del giudice per ogni eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Biagio CENTOLA)

ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione conservatoria
- 4) Documentazione urbanistica
- 5) Altri documenti
- 6) Corrispondenza e verbali
- 7) Note di trascrizione Atti di provenienza
- 8) Tabella riepilogativa