



TRIBUNALE DI PISA



ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.402/14 R.E.

CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.

Contro

ed Eredità Giacente di *****

PERIZIA ESTIMATIVA



TRIBUNALE DI PISA

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giovanni Zucconi

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.402/2014 R.E.

Promossa da

CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.

contro

ed Eredità Giacente di *****

Il sottoscritto Arch. Giacomo Grassulini nominato esperto per la valutazione dei beni dell'esecuzione con provvedimento dalla S.V.Ill.ma in data 14.12.2015, ha prestato giuramento il 21.12.2015.

Gli adempimenti espletati ed i dati desunti nel corso del sopralluogo e delle altre indagini effettuate nella zona, quelle presso l'Agenzia del Territorio di Pisa ed all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pontedera, unitamente alla determinazione del valore dei beni immobili, costituiscono l'oggetto della presente relazione.

Con riferimento ai quesiti formulati nell'affidamento di incarico, il sottoscritto risponde nel merito, seguendo lo stesso ordine con cui sono stati posti.

Quesito n.1 - Provveda a dare 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 ed ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile.

La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 25.1.2016 alle ore 15,30 con il sopralluogo presso i beni sottoposti ad esecuzione (cfr. All. 9), è stata inviata a mezzo posta, rispettivamente:

- alla signora ***** (debitrice) con raccomandata A.R. del 8.1.2016 indirizzata al luogo di notificazione, non ritirata (cfr. All. 10);
- al Dott. ***** , non in proprio ma quale Curatore dell'eredità giacente di ***** (debitore) con raccomandata A.R. del 18.1.2016 indirizzata

al luogo di notificazione, ricevuta il 19.1.2016 (cfr. All. 11);

- al legale rappresentate della procedente CASSA DI RISPAMIO DI VOLTERRA S.P.A, Avv. Giovanni Pellegrini, a mezzo raccomandata A.R. del 8.1.2016 indirizzata allo Studio Legale in Lungarno Guadolongo n.4, Pisa, ricevuta il 12.1.2016 (cfr. All. 12);

Quesito n.2 - Avverta senza indugio il creditore procedente e quelli già eventualmente intervenuti con titolo esecutivo qualora sia impossibilitato ad accedere all'immobile occupato dal debitore, affinché sia presentata tempestiva istanza per la nomina del custode ex art. 559 c.p.c. e/o per l'emissione provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c..

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 25 gennaio 2016 alle ore 15,30, così come previsto nella comunicazione di inizio delle operazioni, alla presenza e con il consenso della signora ***** (cfr. All. 7).

Quesito n.3 - Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria **nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento**, desumibili dai certificati ipotecari e catastali, e/o dalla relazione notarile sostitutiva in atti, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà.

Gli immobili soggetti a procedimento esecutivo sono ubicati in come di Pontedera, località La Borra, Via del Pino n.14. Consistono in un alloggio di civile abitazione disposto su due piani fuori terra, piano terreno e piano primo collocato in un più ampio fabbricato ad uso abitativo e da un piccolo terreno ubicato a breve distanza. Entrambe gli immobili sono indipendenti. L'alloggio ed il terreno hanno accesso da via del Pino.

I beni, non avendo funzionalità e relazione reciproca, per loro natura possono essere venduti separatamente, pertanto risulta conveniente la formazione di due lotti.

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio Servizi Catastali, i beni sono censiti ed intestati come segue:

---Lotto 1: l'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera nel foglio 34, particella 59, sub.5, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 216,91, in giusto conto a ***** * ***** per la proprietà di

un mezzo e ***** per la proprietà di un mezzo (Cfr. All. 2);

---**Lotto 2:** il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Pontedera nel foglio 34, particella 57, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 150 mq., R.D. Euro 0,95, R.A. Euro 0,70, in giusto conto a ***** per la proprietà di un mezzo e ***** per la proprietà di un mezzo (Cfr. All. 3).

Cronologia delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento

Dalla relazione notarile in atti (Cfr. All. 1), si rileva che a tutto il giorno 24.12.2014 sugli immobili sottoposti a pignoramento, risultano le seguenti trascrizioni:

1. A ***** * ***** e ***** , per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni a loro pervenuti per acquisto da ***** nata a ***** il ***** , da ***** nata a ***** il ***** , da ***** nato a ***** il ***** e da ***** nata a ***** il ***** , per atto di compravendita notaio Giulio Dell'Antico del 12.12.1995, rep.29033, trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 13.12.1995 ai nn.15440/10043.
2. Ai suddetti ***** , ***** , ***** ***** e ***** i beni sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:
 - 2.1. Decreto di trasferimento immobili emesso dal Giudice Esecuzioni Immobiliari il 30.3.1995, trascritto alla Conservatoria di Pisa il 3.5.1995 ai nn.5569/3751 con il quale ***** e ***** acquisiscono da ***** nato a ***** il ***** la quota di 2/9 di Piena Proprietà e la quota di 1/9 di Nuda Proprietà degli immobili in oggetto;
 - 2.2. Successione legale da ***** nato a ***** il ***** e deceduto a ***** il ***** , giusta denuncia n.22, vol.491, trascritta presso la Conservatoria di Pisa il 2.10.1975 al num.part.5137 con la quale il de cuius lascia alla

moglie ***** ed ai figli ***** , *****
***** e ***** la quota di 1/1 di Piena
Proprietà degli immobili in oggetto;

3. Al suindicato ***** gli immobili in oggetto sono
pervenuti in virtù di atto di compravendita per atto del notaio
Galeazzo Martini del 3.8.1967, rep.95966, trascritto presso la
Conservatoria di Livorno il 28.8.1967 ai nn.6206/4094, con il
quale acquista da ***** nato ad *****
***** il ***** la porzione di casa colonica non censita e da
***** nato a ***** il ***** il terreno
adibito ad orto censito al Catasto Terreni Foglio 34, Particella 57.

Quesito n.4 - Accerti la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati
nel verbale di pignoramento; in caso di variazione catastale indichi sia i dati riportati nel
pignoramento sia quelli risultanti dalla variazione.

I dati catastali dei beni corrispondono a quelli indicati nel verbale di
pignoramento.

Quesito n.5 - Descriva il bene pignorato, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre
confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre
l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli
estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento:

- Lotto 1

diritti di piena proprietà su alloggio di civile abitazione, disposto su due piani
fuori terra avente ingresso diretto dalla strada.

Il bene è ubicato in comune di Pontedera, via del Pino n.14 (Cfr. All. 8).

Porzione di più ampio fabbricato ad uso abitativo di vecchissima costruzione
costituita da una unità immobiliare abitativa articolata su due piani fuori terra
(piano terra e piano primo) e composta al piano terra da due locali di sgombero un
ripostiglio ed un sottoscala; al piano primo, raggiungibile da scala esterna
esclusiva con terrazzo, da una cucina, tre vani e bagno, per la complessiva
superficie commerciale di mq.133,59.

L'alloggio è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera nel foglio 34, particella 59, sub.5, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 216,91 (Cfr. All. 2, 4 e 5).

Confina a Nord con *****, ad Est a piano terra con *****,
***** ed altri a piano primo con *****, ad Ovest con *****
***** ed a Sud con via del Pino, salvo se altri;

- Lotto 2

diritti di piena proprietà su piccolo terreno ubicato in comune di Pontedera
attestante e con accesso da via del Pino, situato a breve distanza suddetto alloggio.
Il terreno è di forma quadrangolare della superficie catastale di metri quadrati 150
(cfr. All. 5 e 8).

Il bene è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pontedera nel foglio 34,
particella 57, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 150 mq., Reddito
Dominicale euro 0,95 e Reddito Agrario 0,70 (Cfr. All. 3 e 5).

Il terreno confina a Nord con via del Pino, ad Est con ***** ed altri, ad
Ovest ***** ed a Sud con ***** ed
altri.

Provenienza dei beni

Entrambi i beni sono pervenuti al ***** ed a ***** per
acquisto da *****
*****, con atto Notaio Giulio Dell'Antico del 12.12.1995, rep.29033,
Trascritto alla Conservatoria di Pisa il 13.12.1995 al n.n.15440/10043.

Quesito n.6 - Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e
riferisca sullo stato di possesso dell'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 - anche mediante accesso alla
banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia Entrate di competenza - 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.

Il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi
od oneri.

Nel corso del sopralluogo del 25.1.2016, l'esecutata informava il C.T.U. che il

bene sottoposto alla procedura è occupato dalla stessa e dai suoi familiari e che non è oggetto di alcun contratto di locazione/comodato.

Quesito n.7 - Verifichi 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 e sequestri;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali o 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, uso, abitazione).

Dalla certificazione notarile in atti (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, non si rilevano formalità, vincoli od oneri gravanti sulle unità immobiliari in oggetto.

Quesito n.8 - Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (cfr. All. 1), a tutto il giorno 24.12.2014, risulta che nel ventennio anteriore al pignoramento gli immobili hanno costituito oggetto della seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE N.N.18887/13765 del 24.12.2014 presso la Conservatoria di Pisa del Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Pisa e notificato il 3.12.2014 contro *****
***** nata a ***** il 25.7.1956 e *****
***** a ***** il ***** a favore della CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA SPA con sede in Volterra, gravante sugli immobili oggetto di esecuzione;

ISCRIZIONE IPOTECARIA N.N.13377/3318 del 7.6.2007 accesa presso la Conservatoria di Pisa derivante da ipoteca legale del 25.5.2007 per euro 30.862,48 a garanzia di un debito di euro 15.431,24 contro ***** nato a *****
***** il ***** a favore di EQUITALIA GET S.P.A. Con sede in Arezzo, la quale elegge domicilio in Pisa via Risorgimento n.38,

gravante sugli immobili in oggetto:

IPOTECA VOLONTARIA N.N.22318/4464 del 14.11.2002

derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Pisa, atto notarile pubblico per notaio

Anna Gaudiano (Lari) del 11.11.2002, rep.27342, per euro

170.000,00 a garanzia di euro 85.000,00 contro *****

nata a ***** il 25.7.1956 e ***** nato

in ***** il ***** a favore della CASSA DI

RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A. Con sede in Volterra gravante sugli immobili in oggetto.

IPOTECA VOLONTARIA N.N.9167/1579 del 11.7.1997

derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la

Conservatoria di Pisa, atto notarile pubblico per notaio Giulio

Dell'Antico (Pontedera) del 10.7.1997, rep.31094, per Lire

180.000.000 a garanzia di un mutuo di Lire 60.000.000 contro

***** nata a ***** il ***** e

***** nato in ***** il

***** a favore della CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.

con sede in Volterra gravante sugli immobili in oggetto.

IPOTECA VOLONTARIA NN.15441/2744 del 13.12.1995

derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito iscritta

presso la Conservatoria di Pisa, atto notarile pubblico per notaio

Giulio Dell'Antico (Peccioli) del 12.12.1995, rep.29034/4693, per

Lire 190.000.000 a garanzia di Lire 95.000.000 contro *****

***** nata a ***** il ***** e *****

***** nato in ***** il ***** a favore

del CREDITO ITALIANO S.P.A. Con sede in Genova, il quale elegge

domicilio presso la propria filiale di Pontedera alla Piazza Martiri

della Libertà, gravante sull'immobile contraddistinto a Catasto

Fabbricati nel Foglio 34, particella 59, sub.5.

Quesito n.9 - Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della

dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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 del conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. In particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, che dovrà acquisire o aggiornare.

- Lotto 1

L'alloggio è di vecchissima costruzione. Anteriormente al 1.9.1967 si trovava fuori dal centro abitato e come ricordato nella relazione notarile, per essere stato acquistato il 3.8.1967, era definito "porzione di casa colonica non censita".

Dalla verifica condotta presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune risulta che l'immobile era già presente in foto aeree degli anni 1950; nell'archivio dell'Ufficio non sono registrate pratiche edilizie per la sua costruzione, né per successive modifiche od opere manutentive, tantomeno risulta dotato della dichiarazione di abitabilità.

Con riferimento alla planimetria catastale, occorre ricordare che questa riproduce correttamente lo stato attuale dei luoghi (Cfr. All. 4).

- Lotto 2

Il terreno, distinto al Catasto Terreni nel foglio 34, particella 57 per intero, ricade nel Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 31.1.2006 e Variante approvata con deliberazione di C.C. n.22 del 29.3.2011 e successiva Variante adottata con deliberazione di C.C. n.2 del 25.2.2014, approvata con deliberazione di C.C. n.8 del 17.3.2015 ed è classificato come segue: **ZONA B**: - Parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria, - "**Sottozona B2**". Comparto n.1, (UTOE 1B5 LA BORRA - a carattere residenziale) (Cfr. All. 6).

Quesito n.10 – La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato

sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

I beni oggetto della procedura non risultano gravati da censi livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione di tali pesi. Il diritto dell'esecutato sui beni immobili in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

Quesito n.11 – L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Entrambi i beni oggetto di procedura esecutiva non ricadono in alcun condominio.

Presso la cancelleria del Tribunale di Pisa, oltre alla presente procedura esecutiva non sono riferiti ulteriori procedimenti in corso.

Quesito n.12 - Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). **In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e 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 per le eventuali spese condominiali insolute.**

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.

Note Preliminari

I beni pignorati sono di piena proprietà esclusiva della parte esecutata, sono costituiti da un alloggio di civile abitazione ed un terreno edificabile; ai fini della vendita risulta conveniente la formazione di n.2 lotti.

Lotto n.1

a) Descrizione del Bene

L'alloggio è ubicato nel Comune di Pontedera, via del Pino n.14, e compreso nell'agglomerato urbano poco distante dalla frazione La Borra.

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione, di epoca ampiamente antecedente il 1.9.1967, che originariamente aveva destinazione colonica, come ricordato nella relazione notarile, il quale ricade in una zona urbanistica a carattere residenziale di recente espansione.

Il bene si trova nei pressi della strada statale, ora regionale n.439 Sarzanese-Valdera per il collegamento con il capoluogo e con gli altri centri extra comunali.

L'alloggio è articolato su due piani fuori terra e costituisce un'unica unità immobiliare indipendente con accesso diretto da via del Pino n.14 (cfr. All. 4 e 8).

Il piano primo è raggiungibile dalla scala esterna con arrivo sul terrazzo, entrambi in esclusiva proprietà ed uso, ed è formato da cucina, camera, due ampi locali di sgombero privi di finestrate e bagno; a piano terreno da due locali di sgombero, raggiungibili attraversando una loggetta di ingresso, alla cui sinistra si trova un piccolo ripostiglio ed alla destra il sottoscala.

I vani del primo piano hanno il controsoffitto, i due locali di sgombero sono privi delle finestrate e la cucina e la camera hanno altezza di ml. 2,40.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera nel foglio 34, particella 59, subalterno 5, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 216,91 euro (cfr. All. 2).

Dalla verifica condotta presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune risulta che l'immobile era già presente in foto aeree degli anni 1950; nell'archivio dell'Ufficio non sono registrate pratiche edilizie per la sua costruzione, né per successive modifiche od opere manutentive e non risulta dotato della dichiarazione di abitabilità.

b) Struttura portante

L'immobile ha la struttura portante in muratura con solai in laterizio e pareti divisorie in muratura di laterizi. La copertura del tetto è ad una falda con manto in coppi ed embrici.

c) Finiture e impianti

L'edificio è finito ad intonaco tintecciato.

All'interno dell'alloggio a piano primo pavimenti ed il rivestimento del bagno e

della cucina sono in ceramica, la porta-finestra di ingresso, le porte interne e le finestre con le persiane sono tutte di legno; invece i locali di sgombero del piano terreno hanno la porta-finestra di acciaio, sono intonacati e con il pavimento in ceramica.

L'impianto idrico nel bagno è dotato di apparecchi igienico-sanitari di tipo standard.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico è autonomo con caldaia a gas ed elementi radianti di tipo standard.

d) Stato di manutenzione

Nel corso dell'ispezione è stato accertato che gli impianti idrico termico ed elettrico sono efficienti; invece gli elementi edili risultano essere mantenuti in carente stato di conservazione.

e) Consistenza

Il computo delle superfici degli immobili di seguito esposte è stato eseguito con le misure rilevate sul posto.

Il calcolo della superficie convenzionale per formulare il giudizio di stima è stato effettuato in conformità alla norma UNI 10750.

(Sc= superficie commerciale, Su= superficie utile, h= altezza vani)

Alloggio P. Primo	Sc= 63,78 mq.	Su= 54,21 mq.	h= 2,94 ml.
			h= 2,40 ml.

Terrazzo e Scala	Sc= 7,67 mq.	Su= 7,67 mq.
------------------	--------------	--------------

Locali Sgombero PT	Sc= 55,74 mq.	Su= 46,97 mq.	h= 2,60 ml.
--------------------	---------------	---------------	-------------

Loggia/Ripostigli PT	Sc= 6,40 mq.	Su= 5,60 mq.
----------------------	--------------	--------------

Calcolo della superficie convenzionale dei beni (Sconv):

Alloggio P. Primo	63,78 mq. x 1,00 (coeff.)	= 63,78 mq.
-------------------	---------------------------	-------------

Terrazzo e Scala	7,67 mq. x 0,40 (coeff.)	= 3,07 mq.
------------------	--------------------------	------------

Locali Sgombero PT	55,74 mq. x 0,60 (coeff.)	= 33,44 mq.
--------------------	---------------------------	-------------

Loggia/Ripostigli PT	6,40 mq. x 0,50 (coeff.)	= 3,20 mq.
----------------------	--------------------------	------------

Superficie Convenzionale		= 103,49 mq.
---------------------------------	--	---------------------

f) Stima

In relazione a quanto precedentemente esposto, della ubicazione, dello stato di manutenzione, degli accessorie e delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto rielaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2015)¹, dal Borsino Immobiliare FIMAA 2013² e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona.

In considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile oggetto della procedura il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 900,00 (Vu/mq).

Il valore della piena proprietà del bene in oggetto risulta pari a

$$\text{Valore} = \text{Sconv} \times \text{Vu/mq} = 103,49 \times 900 \text{ €/mq.} = \text{€ 93.141,00}$$

A tale valore è opportuno applicare il seguente adeguamento:

a) detrazione del 5% per lo stato d'uso e manutenzione.

In conseguenza il valore adeguato del bene sarà:

$$\text{Vad} = \text{Vst} - (\text{Vst} \times 5\%) = 93.141,00 - (93.141,00 \times 5\%) = \text{€ 88.483,95}$$

Considerate le modalità di alienazione dei beni, tenuto conto della minore attrattiva che la vendita implica, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., il valore stimato potrebbe essere ridotto a € 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00) per adottarlo come base d'asta.

Lotto n.2

a) Descrizione del bene

Piena proprietà di un piccolo terreno edificabile di forma quadrangolare a giacitura piana, ubicato nel Comune di Pontedera, via del Pino, incluso

- | | | |
|---|--|--------------------|
| 1 | Zona periferica Chiesino, S. Lucia, Romito, La Rotta, Pietro Conti, La Borra - Abitazioni Civili | 1.400 – 1.900 €/mq |
| 2 | Abitazioni di Vecchia Costruzione – Zona Pietro Conti, La Borra | 500 – 900 €/mq |

nell'agglomerato urbano afferente alla frazione La Borra, avente accesso dalla medesima strada.

b) Consistenza

La superficie catastale è di mq. 150. Considerata la limitata consistenza, nonché la norma di regolamento urbanistico che prevede che il lotto minimo di intervento per l'edificazione sia mq. 500, un possibile utilizzo come area edificabile è presumibilmente attuabile attraverso la sua fusione con i terreni edificabili limitrofi.

c) Stima

Tenendo conto di quanto precedentemente esposto, della ubicazione, delle caratteristiche del terreno e di quanto connesso alla limitata superficie, il valore di mercato del terreno viene determinato con il criterio della stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie catastale e come prezzo unitario quello acquisito attraverso l'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari della zona ed adeguato al bene³.

In considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile oggetto della procedura il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 110,00 (Vu/mq).

Pertanto il valore del terreno in oggetto risulta pari a:

Valore di Stima = 150 mq. x 110 €/mq. = € 16.500,00

Considerate le modalità di alienazione dei beni, tenuto conto della minore attrattiva che la vendita implica, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., il valore stimato potrebbe essere ridotto a € 16.000,00 (Euro sedicimila/00) per utilizzarlo come base d'asta.

Quesito n.13 - Provveda inoltre:

- a) ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;
- b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;
- c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;

³ I valori dei terreni edificabili nella zona, rilevati dalle agenzie immobiliari sono compresi tra 45 €/mq e 150 €/mq

- d) ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte;
- e) ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;
- f) a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
- g) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).

a) l'alloggio in oggetto risulta accampionato;

b) non occorrono frazionamenti;

c) i beni sono correttamente intestati alla parte esecutata;

d) la suddetta documentazione è completa;

e) dei beni in oggetto sono state eseguite riprese fotografiche (cfr All. 8);

f) descrizione sintetica redatta mediante software redattore atti SLpct;

g) la documentazione depositata in Cancelleria è costituita da:

- copia in formato digitale PDF della perizia e dei relativi allegati;

Quesito n.14 – Fornisca infine il numero di codice fiscale del/i debitore/i.

Codici fiscali dei debitori:

Quesito n.15 – Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Non necessaria.

Quesito n.16 - Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n.37/08.
Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n.192/05, così come modificato

dal D.Lgs. n.311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento alimentato da caldaia indipendente a metano con radiatori negli ambienti e impianto idrico sanitario. In base al controllo effettuato nel corso del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti e conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.

L'immobile alla data delle operazioni peritali è risultato mancante dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i. Deve essere precisato che al momento della vendita dell'immobile dovrà essere prodotto l'Attestato di Prestazione energetica, secondo la normativa vigente in materia.

Il C.T.U. in data 10.2.2016 ha provveduto ad inviare copia della presente alla parte debitrice al legale rappresentante del creditore procedente ed al creditore intervenuto (cfr. All. 13, 14, 15 e 16).

Il C.T.U. ritiene di aver concluso il proprio incarico, ma resta a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Ponsacco 11.2.2016

Arch. Giacomo Grassulini

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

Certificazione Ipo-Catastale

1. Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato ipo-catastale;

Documentazione Catastale

2. Appartamento Visura Storica, Catasto Fabbricati F.34, P.59, sub.5;
3. Terreno Visura Storica, Catasto Terreni F.34, P.57;
4. Planimetria Appartamento:

5. Estratto di Mappa Foglio 34;

Documentazione Comunale

6. Certificato di Destinazione Urbanistica, del terreno identificato nel Foglio 34,
Particella 57 del Catasto Terreni;

Documentazione Varia

7. Verbale di Sopralluogo del 25.1.2016;
8. Documentazione Fotografica;

Comunicazioni

9. Comunicazione Inizio Operazioni inviata alla Debitrice ed al Legale
Rappresentante del Creditore Procedente;
10. Ricevuta della Raccomandata A/R inviata a ***** ;
11. Avviso di Ricevimento A/R *****, quale curatore dell'Eredità
Giacente di *****;
12. Avviso di Ricevimento A/R Avv. Giovanni Pellegrini, per Cassa di Risparmio
di Volterra S.P.A.;
13. Ricevuta di Accettazione Raccomandata per perizia inviata a *****
*****;
14. Ricevuta consegna perizia inviata al *****, quale curatore
dell'Eredità Giacente di *****;
15. Ricevuta consegna perizia al legale rappresentante del creditore procedente;
16. Ricevuta di Accettazione Raccomandata per perizia inviata ad Equitalia
Centro SPA;