

TRIBUNALE DI PISA

Esecuzione immobiliare promossa da

contro

(n. 438/2010 R.E.)

La sottoscritta Dott.ssa Irene Benvenuti, nominata esperto per la valutazione dei beni oggetto dell'esecuzione n° 438/2010, ha prestato giuramento all'udienza del giorno 15 Settembre 2011 nel corso della quale furono formulati i quesiti sottoriportati.

Nel corso delle operazioni peritali la sottoscritta ha ispezionato i beni pignorati, ha eseguito verifiche presso i pubblici uffici e ha svolto le indagini tecniche e di mercato reputate opportune.

Di seguito si forniscono le risposte ai singoli quesiti.

1) Provveda a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandate 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 e al comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile.

La prescritta comunicazione è stata effettuata con lettera raccomandata AR spedita alla parti e ai comproprietari il giorno 04 Ottobre 2011. Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 12 Ottobre 2011 alle ore 9:00. (Doc. 1).

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 del provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex 560 c.p.c.

L'accesso ai beni è avvenuto senza difficoltà.

3) Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore nel ventennio anteriore al 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.

Il pignoramento (Doc. 2,) colpisce i diritti proprietà pari a 1/2, del Sig. [redacted] sui beni così rappresentati al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Volterra:

- Catasto Terreni, foglio 5, particella 265
- Catasto Terreni, foglio 5, particella 329
- Catasto Terreni, foglio 5, particella 331

- Catasto fabbricati, foglio 5, part. 330, sub 2
- Catasto fabbricati, foglio 5, part. 330, sub 3
- Catasto fabbricati, foglio 5, part. 226, sub 4
- Catasto fabbricati, foglio 5, part. 226, sub 1 graffata alla 222
- Catasto fabbricati, foglio 5, part. 226, sub 9

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà e di identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento avvenuti negli ultimi 20 anni:

- **Catasto terreni, particella 265:** al ventennio il bene risultava di piena proprietà di [redacted]. Il bene è pervenuto al debitore per atto di compravendita ai rogiti del notaio Abbate di Volterra del 31 Maggio 1991, repertorio 18157, registrato a Volterra e ivi trascritto il 07/06/1991 al n°2684 di particolare.

- **Catasto terreni, particella 329:** al ventennio il bene era parte della particella 98 e risultava di piena proprietà di [redacted]. La particella 98 è pervenuta al debitore per atto di compravendita ai rogiti del notaio Abbate di Volterra del 31 Maggio 1991, repertorio 18157, registrato a Volterra e ivi trascritto il 07/06/1991 al n°2684 di particolare. Per frazionamento n°2162.1/93 del 29/11/93, in atti dal 29/11/93, dalla particella 98 si è originata la 329.

- **Catasto terreni, particella 331:** al ventennio il bene era parte della particella 264 e risultava di piena proprietà di [redacted]. La particella 264 è pervenuta al debitore per atto di compravendita ai rogiti del notaio Abbate di Volterra del 31 Maggio 1991, repertorio 18157, registrato a Volterra e ivi trascritto il 07/06/1991 al n°2684 di particolare. Per frazionamento n°2162.2/93 del 29/11/93, in atti dal 29/11/93, dalla particella 264 si è originata la 331.

- **Catasto fabbricati, foglio 5, part. 330, sub 2, 3:** al ventennio il terreno su cui è stato edificato il fabbricato rappresentato dalla part. 330 sub 2 e 3, era di proprietà di [redacted] e risultava compreso all'interno della particelle 98 e 264. Tali particelle sono pervenute al debitore per atto di compravendita ai rogiti del notaio Abbate di Volterra del 31 Maggio 1991, repertorio 18157, registrato a Volterra e ivi trascritto il 07/06/1991 al n°2684 di particolare. A seguito dei frazionamenti n°2162.1/93 e n°2162.2/93 del 29/11/93, in atti dal 29/11/93, da tali particelle si sono originate, fra le altre, la 328 e la 332 che insieme hanno dato origine alla particella 330, ente urbano.

I mappali 330 sub 2 e sub 3 si sono originati per costituzione n°688.1/1993 del 09/12/1993 in atti dal 08/02/1994 a seguito dell'edificazione del fabbricato oggetto di pignoramento.

- **Catasto fabbricati, foglio 5, part. 226 sub 4, 226 sub 1 graffata alla 222:** al ventennio i beni erano di proprietà di [redacted]. I beni sono pervenuti a [redacted] per la quota di 1/2 per successione di [redacted] apertasi il 4/07/2002 come da denuncia di successione n. 20/1005/1 registrata a Pontedera il 03/01/2003 e trascritta a Volterra il 01/03/2003 al n°1288 di particolare. La particella 226 sub 4 non ha subito modifiche nella rappresentazione catastale negli ultimi vent'anni.

La particella 226 sub 1 graffata alla 222 ha assunto l'odierna rappresentazione catastale a

seguito di rettifica di identificativo del 21/02/2003 n° 34182.1/2003 mentre al ventennio era rappresentata come particella 226 sub 1 graffata alla 222 e alla 252.

Catasto fabbricati, foglio 5, part. 226 sub 9; al ventennio il bene era di proprietà comune fra [redacted]. All'epoca il bene catastalmente non era identificato, ma era riportato nelle planimetrie delle unità abitative del mappale 226 come locale bruciatore a comune, con accesso dall'esterno del fabbricato.

A seguito di Denuncia di variazione protocollo P10207519 del 28/11/2003 il locale bruciatore è stato identificato catastalmente come bene comune non censibile, individuato dalla particella 226 sub 6 e 7. A seguito di Denuncia di variazione protocollo P10208979 del 02/12/2003 sono stati soppressi i sub 6 e 7 come beni comuni non censibili; con un successivo docfa, protocollo P10208983, del 02/12/2003, in atti dal 02/12/2003, sono stati costituiti i subtemi 8 e 9, censiti come area urbana e derivanti rispettivamente dai sub 6 e 7.

Sotto il profilo dei passaggi di proprietà, il bene, ancora nella sua configurazione di locale bruciatore a comune, è passato a [redacted] a seguito della morte di [redacted] avvenuta il [redacted] ma si segnala che, probabilmente a causa dell'assenza di identificazione catastale o della sua natura di accessorio, non è riportato esplicitamente nella denuncia di successione.

La particella 226 sub 9 è diventata di proprietà esclusiva di [redacted] a seguito di atto di divisione del notaio Abbate di Volterra del 4/2/2004, repertorio 38438, trascritto a Volterra il 07/02/2004 al n° 975 di particolare.

I diritti pignorati risultano correttamente intestati al debitore (Doc. 3)

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.

Il verbale di pignoramento indica che i beni pignorati sono così rappresentati:

- Catasto fabbricati, foglio 5, part. 330, sub 2
- Catasto fabbricati, foglio 5, part. 330, sub 3
- Catasto fabbricati, foglio 5, part. 226, sub 4
- Catasto fabbricati, foglio 5, part. 226, sub 1 graffata alla 222
- Catasto fabbricati, foglio 5, part. 226, sub 9
- Catasto Terreni, foglio 5, particella 329
- Catasto Terreni, foglio 5, particella 331
- Catasto Terreni, foglio 5, particella 265

I dati del verbale di pignoramento corrispondono alle certificazioni catastali in atti.

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 vendite ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati si reputa conveniente, ai fini della

descrizione e poi della vendita, la suddivisione degli stessi in tre lotti:

LOTTO 1) In Comune di Volterra, località Villamagna, la quota di proprietà indivisa di 1/2 dei seguenti beni: fabbricato di civile abitazione della tipologia villino unifamiliare ubicato in località Villamagna - via dei Valloni 2/c, con resede e garage. Il fabbricato si sviluppa su tre piani: al piano seminterrato, accessibile dall'esterno, vi è un ampio locale di sgombero; al piano terreno, accessibile attraverso il porticato sul lato est, l'unità immobiliare è composta da un ampio vano collegato al garage, da un bagno, e da un altro locale di piccole dimensioni. Al piano primo, accessibile mediante scala esterna ricompresa al di sotto del porticato, vi è l'appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere, bagno, un ripostiglio e una terrazza coperta dal porticato. Al piano terreno è inoltre presente un garage, anch'esso accessibile mediante il porticato a comune sul lato est e comunicante internamente con i locali di sgombero. Costituiscono pertinenze del fabbricato un reseda che lo circonda su tutti i lati e il porticato, individuati catastalmente come beni non censibili comuni ai subalterni che rappresentano l'appartamento e il garage; tali pertinenze non risultano elencate nel verbale di pignoramento.¹

Confini: [redacted] dei Valloni.

Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel foglio 5, come segue:

- Abitazione, locali al piano terreno e seminterrato: part. 330 sub 2, categoria A/7, di classe 1, consistenza 6.5 vani, rendita catastale Euro 574,04
- Garage: part 330 sub 3, categoria C/6, di classe 6, consistenza 45 mq, rendita catastale Euro 185,92.
- Resede esterno e porticato e porticato a comune: part. 330, sub 1, beni comuni non censibili ai sub 2 e 3, senza redditi.

Detti diritti sono pervenuti al debitore per atto di compravendita ai rogiti del notaio Abbate di Volterra del 31 Maggio 1991, repertorio 18157, registrato a Volterra e ivi trascritto il 07/06/1991 al n°2684 di particolare.

LOTTO 2) In Comune di Volterra, località Villamagna, la quota di proprietà indivisa di 1/2 dei seguenti beni: appartamento di civile abitazione ubicato in località Villamagna - via Comunale della Fontanaccia, corredato da un resede esterno e garage. L'abitazione, ubicata al secondo piano ed accessibile mediante scala interna di proprietà esclusiva, è composta da ingresso, tinello con piccolo terrazzo, cucina e locale dispensa, disimpegno, soggiorno con terrazza, camera con bagnetto, bagno, e altre due camere. Al piano terreno è presente un garage e una porzione di resede in proprietà esclusiva, accessibili da via dei Valloni attraverso un resede a comune. Al piano terra, con accesso dall'esterno attraverso il resede esclusivo, è presente un ripostiglio che in passato costituiva il locale caldaia.

Confini: [redacted]

¹ La sottoscritta ritiene che i diritti su tali beni comuni non censibili, in quanto pertinenze del fabbricato, debbano ritenersi compresi nel pignoramento secondo quanto stabilito dall'art. 2912 del codice civile

dell'Fontanaccia.

Il bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra nel foglio 5, come segue:

- Appartamento e vano scala: part. 226 sub 4, categoria A/2 di classe 2, consistenza 7.5 vani, rendita catastale Euro 747.57;
- Garage e resede esclusivo: part. 226 sub 1 graffata alla 222, categoria C/6, di classe 4, consistenza 64 mq, rendita catastale Euro 198.32.
- Ripostiglio: part. 226 sub 9, area urbana, consistenza 3 mq.
- Resede esterno a comune: part. 226, sub 5, bene comune non censibile ai sub 1, 3, 4, 9, 10, 12. Tale pertinenza non risulta elencata nel verbale di pignoramento.²

Detti diritti sono pervenuti a [redacted] per successione di [redacted] apertasi il 4/07/2002 come da denuncia di successione n. 20/1005/1, registrata a Pontedera il 03/01/2003 e trascritta a Volterra il 01/03/2003 al n° 1288 di particolare. La proprietà del ripostiglio, rappresentato dal mappale 226, sub 9, deriva invece da atto di divisione del notaio Abbate di Volterra del 4/2/2004, repertorio 38438, trascritto a Volterra il 07/02/2004 al n° 975 di particolare.

LOTTO 3) In Comune di Volterra, località Villamagna, la quota di proprietà indivisa di 1/2 dei seguenti beni: appezzamento di terreno di forma irregolare esteso per 493 metri quadrati, ubicato in adiacenza al resede del fabbricato descritto nel lotto 1, ed accessibile attraverso il resede stesso. Il terreno ha una giacitura declive ed è sistemato ad uliveto.

Confini: [redacted]

salvo se altri.

Il bene è rappresentato al Catasto Terreni di Volterra come segue:

- Part. 265, uliveto di classe 1, consistenza 180 mq, reddito dominicale Euro 0.98, reddito agrario Euro 0.88;
- Part. 329, uliveto di classe 1, consistenza 40 mq, reddito dominicale Euro 0.22, reddito agrario Euro 0.20;
- Part. 331, uliveto di classe 1, consistenza 273 mq, reddito dominicale Euro 1.48, reddito agrario Euro 1.34

Detti diritti sono pervenuti al debitore per atto di compravendita ai rogiti del notaio Abbate di Volterra del 31 Maggio 1991, repertorio 18157, registrato a Volterra e trascritto il 07/06/1991 al n° 2884 di particolare.

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

² La sottoscritta ritiene che i diritti su tale bene comune non censibile, in quanto pertinenza del fabbricato, debbano ritenersi compresi nel pignoramento secondo quanto stabilito dall'art. 2912 del codice civile

accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle 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.

Servitù - Nell'atto di divisione del notaio Paleologo di Volterra del 29/01/1972, registrato a Volterra l'8/02/1972 e trascritto a Volterra pari data al n°660 di particolare, è riportato che il Sig. [redacted] ai tempi proprietario dell'altra metà del fabbricato rappresentato al mappale 226, e i suoi aventi causa, hanno diritto di passo sulla porzioni di resede oggi rappresentata dal mappale 222, per accedere al vano bruciatore a comune (oggi part. 226, sub 9 e sub 12 in parta).

Occupazione - Il fabbricato di civile abitazione ubicato in località Villamagna - via Comunale della Fontanaccia (descritto nel Lotto 2 al quesito precedente), è direttamente utilizzato dalla comproprietaria del bene, Sig.ra [redacted] nata a [redacted]

Il fabbricato di civile abitazione ubicato in località Villamagna - via dei Valloni e l'appezzamento di terreno (descritti nei Lotto 1 e 3 al quesito precedente), sono direttamente utilizzati dal debitore e dalla moglie [redacted] comproprietaria.

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 all'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).

Dai certificati della Conservatoria di Volterra (Doc. 2), dai documenti consultati e dalle informazioni assunte non è emersa, in relazione ai beni pignorati, l'esistenza di formalità, vincoli od oneri del tipo di quelli indicati dal quesito.

8) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento 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 ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria di Volterra, a carico dell'insieme dei beni pignorati risultano i seguenti gravami:

- ipoteca legale ai sensi art.77 del DPR 602/73 iscritta a Volterra il 06/07/2009 al n° 1060 part. a favore di Equitalia Cerit spa, con sede in Firenze, in forza di atto amministrativo del 12/06/2009 di Equitalia Cerit spa rep.100393/87, a garanzia della complessiva somma di € 263.038,86 di cui € 131.519,43 per capitale;
- verbale di pignoramento del 19/11/2010, trascritto a Volterra il 25/03/2011 al n. 1351 di particolare a favore di [redacted] (Doc. 2)

Sui beni rappresentati al Catasto fabbricati del Comune di Volterra nel foglio 5, part. 226 sub 4, 226 sub 1 graffata alla 222 insiste inoltre il seguente gravame:

- ipoteca volontaria iscritta a Volterra il 24/11/2004 al n° 2546 part., a favore di Cassa di Risparmio di Volterra spa, P.zza dei Priori 16/18 a Volterra, in forza di atto di mutuo del notaio Abbate, rep. 39499, del 23/11/2004 a garanzia della complessiva somma di € 280.000,00 di cui € 140.000,00 per capitale; (Doc. 2)

9) Verifichi la validità edilizia e urbanistica del bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU.

Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

LOTTO 1) Fabbricato in località Villamagna - via dei Valloni 2/c:

Il fabbricato è stato costruito in forza della licenza di costruzione n°2077 rilasciata dal Comune di Volterra il 10 Ottobre 1991, e della successiva variante, di cui alla Concessione n°2331 del 10/11/1993.

In data 24/08/1994 il Comune di Volterra ha rilasciato il permesso di abitabilità n°38/1994. (Doc. 4)

Il 16 Maggio 1995 il Comune ha rilasciato l'Autorizzazione edilizia n°135 del per ripristino recinzione esterna e pavimentazione resede. (Doc. 5)

Durante rilievi effettuati sono state osservate alcune difformità planimetriche e prospettiche rispetto all'ultimo stato concesso, riguardanti la posizione di alcune finestre, lo spostamento di alcune aperture interne e il tracciato di alcune pareti divisorie. Nel resede sul fronte del fabbricato si rileva inoltre la presenza di un forno a legna in muratura con una superficie di circa 7 mq, un pozzo rivestito in pietra ed una tettoia di circa 11 mq al di sopra di questo, anch'essi realizzati in assenza di concessione.

Sulla base delle informazioni assunte si reputa che le difformità riscontrate nell'abitazione e nel resede siano sanabili mediante un accertamento di conformità, ma la certezza sull'effettiva sanabilità potrà aversi solo istruendo la relativa pratica presso il Comune di Volterra e attendendo gli esiti dello specifico iter.

Da un punto di vista urbanistico il fabbricato e le sue pertinenze ricadono in zona B - R4 - f, sigle che indicano: zona totalmente o parzialmente edificata (B) con tessuto residenziale recente (R4), tessuto a impianto non unitario puntiforme irregolare (f), soggetto alle possibilità di intervento riportate nell'art. 113 delle NTA.

Lotto 2) Appartamento in località Villamagna - via Comunale della Fontanaccia: Il fabbricato è stato costruito in forza della licenza di costruzione n°959 rilasciata dal Comune di Volterra il 27 Maggio 1966.

In data 21/12/1967 il Comune di Volterra ha rilasciato il permesso di abitabilità n°640. (Doc. 6)

Durante rilievi effettuati nell'appartamento sono state osservate alcune difformità planimetriche e prospettiche rispetto all'ultimo stato concesso, riguardanti principalmente

alcune finestre, la forma e la dimensione della terrazza, la distribuzione delle aperture interne e la presenza di un piccolo bagno all'interno di una camera. All'interno del garage è presente un locale di sgombero con apertura difforme rispetto alla concessione ed un ripostiglio, realizzato in assenza di permessi, da destinarsi alla demolizione. Il piccolo ripostiglio con accesso dall'esterno, rappresentato nel foglio 5, sub 9 ha una dimensione inferiore rispetto all'ultimo stato concesso.

Sulla base di informazioni assunte si reputa che le difformità riscontrate nelle unità immobiliari siano sanabili mediante un accertamento di conformità; ma la certezza sull'effettiva sanabilità potrà aversi solo istruendo la relativa pratica presso il Comune di Volterra e attendendo gli esiti dello specifico iter.

Da un punto di vista urbanistico il fabbricato e le sue pertinenze ricadono in zona B - R4 - f, sigle che indicano: zona totalmente o parzialmente edificata (B) con tessuto residenziale recente (R4), tessuto a impianto non unitario puntiforme irregolare (f), soggetto alle possibilità di intervento riportate nell'art. 113 delle NTA.

LOTTO 3): Appezamento di terreno agricolo:

Da un punto di vista urbanistico il terreno non ha un inquadramento omogeneo ed in particolare:

- mappale 329: ricade in zona B - R4 - f, sigle che indicano: zona totalmente o parzialmente edificata (B) con tessuto residenziale recente (R4), tessuto a impianto non unitario puntiforme irregolare (f), soggetto alle possibilità di intervento riportate nell'art. 113 delle NTA.
- Mappale 265: ricade in zona B - R4 - ne10, cioè in aree di nuova edificazione soggetta alle specifiche riportate nell'art. 126 delle NTA.
- Mappale 331: ricade per circa il 50% in in zona omogenea B - R4 - f e per circa il restante 50% in zona B - R4 - ne10, cioè in aree di nuova edificazione soggetta alle specifiche riportate nell'art. 126 delle NTA.

Durante rilievi effettuati su parte dei mappali 329 e 331 è stata rilevata la presenza di un agglomerato di annessi non accatastati e realizzati in assenza di permesso (ricovero attrezzi, gabbia per i cani etc...) con una superficie complessiva di circa 30 mq ed un'altezza media di 190 cm. Tali annessi non risultano rappresentati neppure nelle mappe catastali. Si reputa che il complesso di annessi, realizzato con una molteplicità di materiali di recupero e privo di alcun pregio edilizio, sia da destinare alla demolizione.

10) Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 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.

Si veda la risposta al precedente quesito.

11) Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile 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). 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.

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati si reputa conveniente la suddivisione degli stessi in tre lotti.

LOTTO 1) Fabbricato in località Villamagna - via dei Valloni 2/c:

si tratta di un villino unifamiliare, con garage, circondato su quattro lati da un resede di pertinenza esclusiva. Il fabbricato si sviluppa su tre piani: al piano seminterrato, accessibile dall'esterno, vi è un ampio locale di sgombero; al piano terreno, accessibile attraverso il porticato sul lato est, l'unità immobiliare è composta da un ampio vano collegato al garage, da un bagno e da un altro locale di piccole dimensioni. Al piano primo, accessibile mediante scala esterna ricompresa al di sotto del porticato, vi è l'appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere, bagno, un ripostiglio e una terrazza coperta dal porticato. Al piano terreno è inoltre presente un garage, anch'esso accessibile mediante il porticato a comune sul lato est e comunicante internamente con i locali di sgombero.

Il fabbricato, al piano seminterrato, è realizzato in blocchi di cemento tipo "lekablock" non intonacati, mentre ai piani superiori è realizzato in muratura di mattoni pieni, con solai in laterocemento e si presenta complessivamente in condizioni molto buone.

Si accede al fabbricato mediante cancello pedonale e cancello carrabile automatico su via dei Valloni, attraverso il resede e un portico di pertinenza.

Il tetto è a padiglione con copertura di embrici portoghesi.

La facciata, rivestite con mattoni faccia a vista al piano terra e intonacate ai civile e tinteggiate in corrispondenza del primo piano, si presentano in ottime condizioni. La facciata sul retro, in corrispondenza del locale seminterrato, è lasciata al grezzo.

I soffitti dei locali del fabbricato al piano terra e primo sono piani con altezza costante pari a 290 cm, mentre il locale seminterrato ha altezza di 190 cm.

I locali al piano terra sono ben rifiniti con pavimenti in ceramica "tipo cotto" e rivestimento in ceramica nel bagno. I pavimenti dell'abitazione al primo piano sono in piastrelle ceramica con la stessa finitura in tutte le stanze; anche i rivestimenti di cucina e bagno sono in ceramica. Il pavimento del garage e del locale seminterrato sono in battuto di cemento.

Le porte sono in legno e le finestre sono in legno con persiane, ad esclusione della porta esterna del seminterrato che è in ferro e di quella del garage che è di tipo basculante in ferro.

La superficie lorda dell'appartamento al primo piano è di circa 95 mq, oltre circa 16 mq terrazza al di sotto del portico.

La superficie lorda dei locali al piano terra è di circa 46 mq mentre la superficie del garage è di circa 48 mq; come al piano superiore anche qui il portico ha una superficie complessiva di circa 25 mq, di cui circa 16 destinati all'accesso ai locali del piano terreno, e la restante parti

occupati dalla scala per accedere all'abitazione del piano primo.

La superficie lorda del locale di sgombero al piano seminterrato è di circa 46 mq. Quest'ultimo internamente è stato lasciato al grezzo, con soffitto e pareti privi di intonaco.

La scala esterna al di sotto del portico, che permette di accedere all'appartamento al piano primo è delimitata, così come la terrazza, da un ringhiera in ferro ed è rivestita in parte a mattoni a faccia vista; le pedate sono in pietra.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrotermosanitario autonomo, alimentato a legna e gas. Gli impianti sono dotati dei certificati di conformità rilasciati all'epoca della costruzione del fabbricato (Doc. 4).

Il resede di pertinenza ha una superficie di circa 520 mq al netto dell'ingombro del fabbricato, e risulta delimitato su via dei Valloni da una recinzione con muretto di pietra a faccia vista, con archi rovesci interrotti da colonnine di mattoni; gli archi risultano sormontati da una ringhiera in ferro. Il resede sul fronte del fabbricato risulta per la maggior parte pavimentato in cotto e lastre di porfido e all'interno di questo è presente un pozzo coperto da una tettoia di circa 11 mq ed un forno a legna di circa 7 mq rifinito in pietra. Il resede, sugli altri tre lati del fabbricato, risulta in parte pavimentato in cemento e in parte lasciato a verde.

Sulla base di quanto sopra esposto, dei prezzi di compravendita di fabbricati simili noti alla scrivente, viste le quotazioni rilevate per il secondo semestre 2010 a Volterra e nei Comuni limitrofi dall'Agenzia del Territorio e nel 2010 dal Borsino Immobiliare Fimaa, la sottoscritta ritiene equo valutare l'appartamento del primo piano e i locali di sgombero al piano terra in ragione di 2.100,00 €/mq, comprensivi anche dell'incidenza del portico all'ingresso e della terrazza. Pertanto:

mq (95+46) x €/mq 2.100,00 € 296.100,00

Il garage viene valutato in ragione di 1.400,00 €/mq. Pertanto:
mq 48 x €/mq 1.400,00 € 67.200,00

Il seminterrato viene valutato in ragione di 500,00 €/mq. Pertanto:
mq 46 x €/mq 500,00 € 23.000,00

Il resede viene valutato in ragione di 25,00 €/mq. Pertanto:
mq 520 x €/mq 25,00 € 13.000,00

Il valore complessivo dell'intera piena proprietà dell'unità immobiliare risulta dunque pari a:

296.100,00+ 67.200,00+ 23.000,00+ 13.000,00= 399.300,00 €

Tenuto conto che il pignoramento colpisce la quota indivisa di 1/2 dei beni si ritiene equo applicare una riduzione pari al 10% al valore ottenuto e pertanto alla quota di 1/2 dei beni del Lotto 1 corrisponde il valore di:

$(399.300,00/2) \times 0,9 = 179.685,00 \text{ €}$
 che si arrotondano a euro 180.000,00 (centottantamila/00).

LOTTO 2) Appartamento in località Villamagna - via Comunale della Fontanaccia:
 l'unità immobiliare è un appartamento al piano secondo di un fabbricato bifamiliare, dotata al piano terra di un garage, di un ripostiglio e di una porzione di resede esclusiva.

L'abitazione, ubicata al secondo piano ed accessibile mediante scala interna di proprietà esclusiva, è composta da ingresso, tinello con terrazzino, cucinotto e locale dispensa, disimpegno, soggiorno con terrazzo, camera con bagnetto, bagno, e altre due camere. Al piano terreno è presente un garage con un locale di sgombero all'interno e una porzione di resede in proprietà esclusiva, accessibili da via dei Valloni attraverso un resede a comune. Sempre al piano terra, ma con accesso dall'esterno attraverso il resede esclusivo, è presente un ripostiglio che in passato costituiva il locale caldaia.

Il fabbricato è realizzato in muratura di mattoni pieni e forati, e si presenta complessivamente in condizioni discrete.

Si accede all'ingresso dell'abitazione mediante vialetto pedonale che si diparte da via della Fontanaccia, mentre l'accesso carrabile al garage è possibile attraverso un'altra porzione di resede a comune.

Il tetto è a padiglione con copertura di tegole marsigliesi.

Le facciate sono in parte rivestite in mattoni faccia vista e in parte intonacate al civile e tinteggiate, e si presentano in mediocri condizioni.

I soffitti dell'appartamento sono piani con altezza costante pari a 280 cm, così come quelli del garage.

I pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle di graniglia a grana grossa, mentre i pavimenti e rivestimenti di cucina e bagni sono in ceramica. Le porte interne ed esterne sono in legno; le finestre sono in legno con avvolgibili in plastica.

La porta del garage è in ferro di tipo basculante, la finestra sul fondo di questo è in ferro e vetro mentre la luce sul lato sud è realizzata in blocchi di vetrocemento.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 132 mq, oltre circa 4 mq di terrazzino in corrispondenza del tinello, e 16 mq di terrazza in corrispondenza del soggiorno. La superficie lorda del garage è di circa 74 mq mentre quella del locale caldaia è di circa 4 mq.

Il vano scala di proprietà esclusiva ha una superficie in pianta di circa 16 mq; la scala interna è in marmo con i pianerottoli in ceramica.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrotermosanitario autonomo, alimentato a pellet e GPL.

Il resede di proprietà esclusiva ha una superficie di circa 415 mq.

Sulla base di quanto sopra esposto, dei prezzi di compravendita di fabbricati simili noti alla scrivente, viste le quotazioni rilevate per il secondo semestre 2010 a Volterra e nei Comuni limitrofi dall'Agenzia del Territorio e nel 2010 dal Borsino Immobiliare Fimaa, la sottoscritta ritiene equo valutare l'appartamento del secondo piano in ragione di 1.600,00 €/mq, comprensivi anche dell'incidenza delle terrazze e del vano scala. Pertanto:

mq 132 x €/mq 1.600,00 € 211.200,00

Il garage e il ripostiglio al piano terra vengono valutati in ragione di 800,00 €/mq. Pertanto:
mq (74+4) x €/mq 800,00 € 62.400,00

Il resede esclusivo viene valutato in ragione di 10,00 €/mq. Pertanto:
mq 415 x €/mq 10,00 € 4.150,00

Il valore complessivo dell'intera piena proprietà dell'unità immobiliare risulta dunque pari a:

$211.200,00 + 62.400,00 + 4.150 = 277.750,00$ €

Tenuto conto che il pignoramento colpisce la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dei beni si ritiene equo applicare una riduzione pari al 10% al valore ottenuto e pertanto alla quota di $\frac{1}{2}$ dei beni del **Lotto 2** corrisponde il valore di:

$(277.750/2) \times 0,9 = 124.987,50$ €

che si arrotondano a euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00).

LOTTO 3) Appezamento di terreno agricolo: si tratta di un appezzamento di terreno di forma irregolare esteso per 493 metri quadrati, ubicato in adiacenza al resede del fabbricato descritto al Lotto 1, ed accessibile attraverso il resede stesso. Il terreno ha una giacitura declive ed è sistemato ad uliveto. Su parte del mappali 329 e 331 insiste un agglomerato di annessi non accatastati e realizzati in assenza di permesso (ricovero attrezzi, gabbia per i cani etc...) con una superficie complessiva di circa 30 mq ed un'altezza media di 190 cm, realizzato con una molteplicità di materiali di recupero e privo di alcun pregio edilizio, da destinare alla demolizione.

Da un punto di vista urbanistico il terreno ricade in parte in zona residenziale, così come i lotti 1 e 2, e in parte in zona edificabile.

Per quanto riguarda la porzione di terreno edificabile, sulla base di quanto sopra esposto, dei prezzi di terreni simili noti alla scrivente, visti i valori venali delle aree edificabili dichiarabili ai fini ICI per il 2010 nel Comune di Volterra e nei Comuni limitrofi, ritiene equo valutare i terreni in ragione di 50,00 €/mq. Pertanto:

mq 180+136 x €/mq 50,00 € 15.800,00

Per quanto riguarda il resto del terreno destinato a uliveto, sulla base dei prezzi di terreni simili noti alla scrivente, visti i valori agricoli medi in vigore per l'anno 2010 per la Regione Agraria n°3 (Comune di Volterra e limitrofi), ritiene equo valutare i terreni in ragione di 12

€/mq

mq 40+136 x €/mq 12,00

€ 2.112,00

Il valore complessivo dell'intera piena proprietà del terreno risulta dunque pari a:

15.800,00+ 2.112,00= 17.912,00 €

Tenuto conto che il pignoramento colpisce la quota indivisa di 1/2 dei beni si ritiene equo applicare una riduzione pari al 10% al valore ottenuto e pertanto alla quota di 1/2 dei beni del Lotto 3 corrisponde il valore di:

$(17.912/2) \times 0.9 = 8.060,40$ €

che si arrotondano a euro 8.000,00 (ottomila/00).

12/a) Provveda inoltre ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto

I beni oggetto del pignoramento risultano accatastati presso il NGTU del Comune di Volterra.

Le planimetrie catastali dei fabbricati non sono corrispondenti allo stato di fatto; inoltre l'unità immobiliare rappresentata nel foglio 5 dalla particella 226 sub 9, non rappresenta lo stato effettivo dell'immobile in quanto è descritta come area urbana mentre si tratta di un ripostiglio. La sottoscritta ritiene che l'onere della regolarizzazione catastale possa essere lasciato al futuro acquirente, ma resta a disposizione qualora il Giudice GE ritenesse necessario procedere ai suddetti adempimenti prima della vendita.

Non si è provveduto all'accatastamento degli annessi rilevati sul mappale 329 e 331 in quanto si reputa che siano da destinarsi alla demolizione.

12/b) Provveda inoltre a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE

Non è stata riscontrata la necessità di eseguire frazionamenti.

12/c) Provveda inoltre a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato

I diritti pignorati sono regolarmente intestati al debitore.

12/d) Provveda inoltre ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte

La documentazione del fascicolo è stata integrata con i documenti contrassegnati con asterisco (*) nell'elenco in calce alla perizia.

12/e) Provveda inoltre ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni

La documentazione fotografica è stata predisposta (Doc. 7). Quanto agli elaborati grafici sono allegati le pratiche edilizie che rappresentano l'ultimo stato concesso sotto il profilo urbanistico per i fabbricati (Doc.4- 5 -6), l'estratto di mappa aggiornato (Doc.8) e le planimetrie catastali (Doc.9)

12/f) **Provveda inoltre 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 e al numero di interno)**

La scheda contenente la descrizione dei beni pignorati viene depositata unitamente alla perizia. (Doc.10)

12/g) **Provveda inoltre ... a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).**

Con la perizia viene depositato un CD contenente la perizia, la scheda descrittiva dei beni, le foto, l'estratto della mappa catastale e le planimetrie dei fabbricati (Doc.12).

13) **Fornisca infine il numero di codice fiscale del debitore/.**

Il codice fiscale del debitore [REDACTED]

14) **Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.**

Non è stato necessario chiedere proroghe.

15) **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 da 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.

Il fabbricato di via dei Valloni è sprovvisto di certificazione energetica ma è dotato dei seguenti certificati di conformità degli impianti (Doc.4):

- Impianto termoidraulico: certificato di conformità ai sensi della legge 46/90 rilasciato dalla ditta [REDACTED] in data 12/03/1994
- Impianto elettrico: certificato di conformità ai sensi della legge 46/90 rilasciato dalla ditta [REDACTED] in data 23/12/1993.

Il fabbricato di via Comunale della Fontanaccia è sprovvisto di certificazione energetica e di certificazione di conformità degli impianti elettrico e idrotermosanitario, in quanto realizzato alla fine degli anni '60.



Dot. For. Irene Benvenuti

[Handwritten signature]