

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

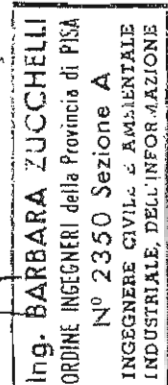
TRIBUNALE DI PISA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N°303/09 R.E.

Promossa da : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]


 Ing. BARBARA ZUCCHELLI
 ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA
 N° 2350 Sezione A
 INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE
 INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Designata esperta per la valutazione dell'immobile di proprietà del Sig. [REDACTED] con Decreto emesso in data 05/03/2010 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Leonardo Magnesa, la sottoscritta Barbara Zucchelli con studio in Pontedera (PI), viale Italia n°41, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pisa al n° 2350, ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito in data 15/03/2010.

Con riferimento al verbale di affidamento dell'incarico, la sottoscritta risponde in merito ai quesiti formulati nello stesso seguendo il medesimo ordine in cui essi sono stati posti.

1. Provveda a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, all'indirizzo risultante agli atti, al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
 ING. BARBARA ZUCCHELLI
 E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
 www . esedrastudio . it
 Viale Italia n° 41, 56025 Pontedera (PI)
 TEL : 0587.694774 FAX : 0587.295942

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ri (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile.

In data 27/05/2010, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno inviata rispettivamente al debitore, alle altre due comproprietarie dell'immobile, nonché all'occupante dello stesso, ho provveduto ad informare gli stessi della data e dell'ora del sopralluogo presso l'immobile, fissato per il giorno 14/06/2010. La visita è stata consentita regolarmente.

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 art. 560 c.p.c.

La visita dell'immobile è stata consentita regolarmente alla data precedentemente fissata. Al sopralluogo hanno presenziato: i signori [redacted] e [redacted] rispettivamente marito e figlio della signora [redacted] comproprietaria dei beni oggetto di perizia, la signora [redacted] figlia della signora [redacted] comproprietaria anch'essa dei beni, ed infine la signora [redacted] che assieme con il marito [redacted] sono gli attuali occupanti dell'immobile così come meglio specificato al successivo punto 6.

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 Conservato-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. BARBARA ZUCHELLI
E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
www.esedrastudio.it
Viale Italia n° 41, 56025 Pontedera (PI)
TEL : 0587.694774 FAX : 0587.295942

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ria 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.

In base al Certificato storico catastale per immobile riportato in atti (Allegato n°1), il bene, identificato al NCEU di Pontedera al F. 12 Part. 598 Sub. 6 Cat. A2, è intestato al debitore ed alle due sorelle comproprietarie, secondo le seguenti quote di proprietà:

- per la quota di 1/3 di proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED];
- per la quota di 1/3 di proprietà di una sorella dell'esecutato, Sig.ra [REDACTED];
- per la quota di 1/3 di proprietà dell'altra sorella dell'esecutato, Sig.ra [REDACTED];

Alla data delle ricerche sulla visura catastale era riportato ancora il vecchio numero civico dell'immobile, ubicato di fatto in Piazza Martiri delle Libertà n°27 e riportato invece in catasto al n°9, civico ricorrente anche sugli atti di provenienza dell'immobile. Ho provveduto comunque alla correzione del numero civico contestualmente alla presentazione presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pisa di una pratica Docfa che si è resa necessaria per l'esatta rappresentazione grafica dell'immobile.

Dalla certificazione notarile in atti (Allegato n°2) redatta dal Notaio Piacentino Forziati, nonché dalle informazioni integrative dedotte dalla ispezione ipotecaria che ho condotto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa (Allegato n°3), ho rilevato che il bene risulta di

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ING. BARBARA ZUCHELLI
E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
www . esedrastudio . it
Viale Italia n° 41, 56025 Pontedera (PI)
TEL : 0587.694774 FAX : 0587.295942

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

proprietà delle parti per le rispettive quote come precedentemente indicato dalle risultanze dei certificati catastali.

Cenno storico al ventennio anteriore al pignoramento

Premesso che il pignoramento del bene è stato trascritto a Pisa in data 17/09/2009 al Registro Part. N° 10915, attraverso le ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa e di Livorno la CTU ha rilevato che la proprietà del bene è pervenuta alle parti per successione alla madre Sig.ra [REDACTED] proprietaria del bene stesso al ventennio anteriore al pignoramento, e deceduta il [REDACTED]. La successione risulta denunciata all'Ufficio del Registro di Pontedera in data 19/05/1998 con il numero di repertorio 37/872/1 e trascritta a Pisa in data 17/04/2000 al Registro particolare n° 3760.

Dalle ulteriori ricerche condotte relativamente al periodo precedente il ventennio al fine di reperire l'atto di provenienza del bene, la CTU ha rilevato che in data antecedente il 24/11/1951 i beni erano di proprietà del Sig. [REDACTED], per averli ricevuti con atto di divisione del 11/10/1947 ai rogiti del Dott. Ferretti notaio in Pontedera, repertorio n°122555, trascritto a Livorno il 16/11/1947 al n°2702/2703 di particolare.

Con atto di compravendita del 24/11/1951 ai rogiti del Dott. Giulio Cristiani notaio in Pontedera repertorio n°3402 fasc. n°1858, trascritto a Livorno il 27/11/1951 al n° 3368 di particolare, i beni sono poi passati alla Sig.ra [REDACTED] che come già detto ne è rimasta proprietaria fino alla morte avvenuta il [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ING. BARBARA ZUCHELLI
E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
www.esdrastudio.it
Viale Italia n° 41, 56025 Pontedera (PI)
TEL : 0587.694774 FAX : 0587.295942

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

C'è esatta corrispondenza tra quanto riportato sull'atto di pignoramento e quanto risultante sia dal Catasto che dai registri della Conservatoria.

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.

Quota di 1/3 del diritto di piena proprietà di appartamento ad uso residenziale ubicato in zona centrale di Pontedera (PI), Piazza Martiri della Libertà n°27, identificato al NCEU del comune di Pontedera (PI) al F. 12 Part. 598 Sub. 6 Cat. A2, classe 3, vani 9. L'immobile si sviluppa ai piani primo e terzo di un fabbricato di particolare pregio storico e architettonico di 3 piani fuori terra, denominato Palazzo Morini, composto da varie unità immobiliari.

L'unità immobiliare, avente accesso da vano scala condominiale con ingresso su Piazza Martiri della Libertà, è composto da locale ingresso-soggiorno con terrazza che affaccia su corte a comune, salone dotato di balcone ed avente accesso anche dal ripiano delle scale condominiali, cucina, bagno tre camere ed un locale adibito a studio. La proprietà è corredata da ambienti sottotetto con altezza variabile dislocati al piano terzo, accessibili dal vano scala con-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. BARBARA ZUCHELLI
E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
www . esedrastudio . it
Viale Italia n° 41, 56025 Pontedera (PI)
TEL : 0587.694774 FAX : 0587.295942



dominiale ed organizzati in tre locali con anteposto vano d'ingresso. L'appartamento si sviluppa rispettivamente al primo piano per una superficie lorda di circa 193 mq, oltre alle terrazze di 26 mq complessivi, e al piano terzo per una superficie lorda di 80 mq circa. Al piano terra è presente un locale a comune con copertura a volta, ad uso autorimessa, all'interno del quale, mediante accordi verbali intercorsi tra i condomini e mutuamente accettati e rispettati da tutti, è assegnato un posto auto esclusivo per ciascun appartamento. All'autorimessa, identificata catastalmente al NCEU del comune di Pontedera F.12 Part. 598 Sub 17, si accede da resede a comune che si sviluppa attorno ai lati sud ed ovest del palazzo.

Da un punto di vista architettonico gli interni dell'immobile sono caratterizzati, nei locali dislocati al piano primo, da soffitti di varia tipologia (piani, a volta a padiglione, alcuni dei quali affrescati e a volta a botte) e da pavimenti in graniglia alla veneziana, mentre al piano terzo i locali sottotetto, lasciati in pessimo stato di conservazione, sono privi della pavimentazione e presentano soffitti a vista di altezza variabile con struttura a travi e travicelli in legno.

Al piano primo l'immobile confina a nord con [REDACTED] e vano scala condominiale, a nord-est con terrazza di proprietà [REDACTED] salvo se altri, mentre affaccia su resede condominiale sui lati est e sud e su piazza Martiri della Libertà sul lato ovest. Al piano sottotetto l'immobile confina a nord con [REDACTED] e vano scala condominiale, a est con [REDACTED] salvo se altri, mentre affaccia a sud su resede condominiale e ad ovest su Piazza Martiri della Libertà.

La proprietà dei beni deriva all'esecutato ed alle sorelle per successione alla madre [REDACTED], proprietaria al ventennio anteriore al pignoramento, e deceduta il [REDACTED]. La successione risulta denunciata all'Ufficio del Registro di Pontedera in data 19/05/1998 con il nu-



ASTE
GIUDIZIARIE.it

mero di repertorio 37/872/1 e trascritta a Pisa in data 17/04/2000 al Registro particolare n° 3760.

6. Dica sei beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare - anche mediante 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.

I beni non godono di servitù attive, né sono gravati da servitù passive.

Attualmente l'immobile è occupato dalla Signora [REDACTED] dal marito [REDACTED] [REDACTED] (figlio della proprietaria [REDACTED]) e dai figli. Sulla base delle ricerche effettuate dalla CTU presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera, l'occupazione risulta ad oggi senza titolo per mancato rinnovo di vecchio contratto di locazione, essendo stato registrato al n°151/2001 - serie 3 esclusivamente un contratto di locazione per locali ammobiliati datato 02/01/2001 tra le locatrici [REDACTED] e [REDACTED] e la locataria [REDACTED] della durata di 6 anni. Tale contratto risulta pertanto scaduto dal 02/01/2007.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. BARBARA ZUCHELLI
E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
www.esedrastudio.it
Viale Italia n° 41, 56025 Pontedera (PI)
TEL : 0587.694774 FAX : 0587.295942



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).**



Sul bene è stato istituito il vincolo del Ministero dei Beni Culturali ai sensi della L. n°1089 del 01/06/1939. Il nuovo codice dei beni culturali entrato in vigore nel 2004 (Dlgs n°42 del 22/01/2004) stabilisce che nel suo complesso i beni storico-artistici e quelli paesaggistici che formano il patrimonio culturale siano qualificati appunto "beni culturali". Tali tipi di beni, qualora non appartenenti a regioni, province, comuni o persone giuridiche senza fini di lucro, sono sottoposte ad un procedimento di dichiarazione, efficace contro tutti, che si conclude con una trascrizione sui registri immobiliari da parte del Ministero dei Beni Culturali. In base a tale vincolo, come per meglio specificato al successivo punto 9, rimane a carico dell'acquirente l'obbligo di denunciare al Ministero dei Beni Culturali l'avvenuta acquisizione della proprietà entro trenta giorni dall'atto di trasferimento, in modo da concedere così il diritto di prelazione in favo-



ING. BARBARA ZUCHELLI
E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
www . esedrastudio . it
Viale Italia n° 41, 56025 Pontedera (PI)
TEL : 0587.694774 FAX : 0587.295942

ASTE
GIUDIZIARIE.it

re dello Stato. Oltre a questo aspetto sussistono poi particolari limitazioni alle modifiche apportabili all'immobile, nonché adempimenti di natura tecnica da ottemperare in caso di presentazione di pratiche edilizie sull'immobile, tra cui la preventiva richiesta di autorizzazione alla competente Soprintendenza ai Beni Culturali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Nel ventennio in esame i beni hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ipoteca giudiziale per € 80.000,00 iscritta a Pisa il 03/04/2009 n° 1189 part. a favore della [REDACTED] domiciliata a [REDACTED] presso lo studio legale dell'Avvocato [REDACTED]
- ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 19/05/2009 n° 1823 part. in rettifica della precedente per la quota di proprietà colpita (1/3)._____
- pignoramento, per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà dei beni oggetto di perizia, trascritto a Pisa il 17/09/2009 n° 10915 part. a favore della [REDACTED] [REDACTED], non in proprio ma per conto della [REDACTED] [REDACTED], succeduta in tutti i diritti e rapporti giuridici alla cessata [REDACTED] ed

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. BARBARA ZUCHELLI
E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
www.esedrastudio.it
Viale Italia n° 41, 56025 Pontedera (PI)
TEL : 0587.694774 FAX : 0587.295942

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

avente domicilio eletto a [REDACTED] presso lo studio legale dell'Avvocato

9. Verifichi la validità edilizia e urbanistica del bene, 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.

Il Palazzo denominato Morini in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia fu costruito negli anni 1880-1885 su progetto dell'illustre architetto Luigi Bellincioni. Nel 1885 il fabbricato fu accatastato. Essendo stato costruito antecedentemente all'approvazione del primo Piano Regolatore di Pontedera (datato 1966), il fabbricato non è dotato di concessione edilizia o di altra autorizzazione alla costruzione, né di certificato di abitabilità, la cui richiesta o presentazione non erano dovute al periodo della costruzione.

Presso gli archivi comunali è stata rinvenuta esclusivamente una pratica edilizia inerente i lavori di restauro delle facciate del fabbricato (Pratica Edilizia n° 576/2003), mentre a carico dell'unità immobiliare in oggetto non è stata rinvenuta alcuna pratica.

Presentando singolari caratteri architettonici di pregio, il palazzo è stato dichiarato di particolare interesse ai sensi della legge n° 1089 del 01/06/1939 con decreto del Ministro dei Beni Culturali ed Ambientali del 18/10/1986 (vedi copia del decreto in Allegato 4). Le ricerche

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ING. BARBARA ZUCHELLI
E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
www.esedrastudio.it
Viale Italia n° 41, 56025 Pontedera (PI)
TEL : 0587.694774 FAX : 0587.295942

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

effettuate presso la Conservatoria hanno peraltro messo in evidenza l'avvenuta trascrizione del vincolo su richiesta della Soprintendenza, così come disposto dal Codice dei Beni Culturali. A partire dalla data di emissione del decreto, dunque, il fabbricato è identificabile come Bene Culturale ed è assoggettato alla disciplina del Codice dei Beni Culturali, che ad oggi si identifica con il Dlgs n°42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni. In sintesi, i vincoli derivanti da tale decreto prevedono sia la necessità di richiesta di autorizzazione alla competente Soprintendenza ai Beni Culturali per l'apporto di modifiche a livello edilizio sull'immobile, sia la restrizione della destinazione dell'unità ad usi compatibili con il carattere storico-artistico dell'immobile e tali da non creare pregiudizio alla sua conservazione e integrità. Inoltre, in base alla normativa sopra richiamata, in caso di trasferimento dell'immobile nell'ambito di procedure di vendita forzata (come nella presente circostanza) rimane a carico dell'acquirente l'obbligo di denunciare al Ministero dei Beni Culturali l'avvenuta acquisizione della proprietà entro trenta giorni dall'atto di trasferimento.

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte, ricade, nel vigente Regolamento Urbanistico, di Pontedera in Sottozona B1 *"Insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico"*. In quanto facente parte del patrimonio di valore storico-architettonico-ambientale, l'immobile è identificato sulle tavole del Regolamento Urbanistico dal n°236 che individua, nella tabella della tavola 6c delle NTA, le categorie d'intervento fattibili sull'immobile. Sulla base di tali norme la tipologia d'intervento attuabile sull'immobile è il Restauro Architettonico ed in particolare possono essere realizzate le opere descritte all'art. 15.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ING. BARBARA ZUCHELLI
E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
www.esdrastudio.it
Viale Italia n° 41, 56025 Pontedera (PI)
TEL : 0587.694774 FAX : 0587.295942



Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa è emerso che l'appartamento oggetto di perizia è riprodotto graficamente, seppure in modo approssimativo, in una vecchia planimetria catastale redatta a mano libera e presentata al Catasto in data 12/03/1955. L'elaborato (Allegato n°5), caratterizzato dalla mancata rappresentazione degli spessori murari, è difforme rispetto allo stato di fatto constatato in fase di sopralluogo, sia per l'assenza nel disegno della porta di comunicazione tra il salone avente affaccio su piazza Martiri della Libertà e il ripiano delle scale condominiali, sia per la riproduzione in planimetria di una parete divisoria nel locale ingresso-soggiorno non esistente allo stato dei luoghi. Dalla visita all'immobile è emerso che la parete divisoria rappresentata nell'elaborato costituiva probabilmente una superfetazione rispetto allo stato originario dell'immobile, in quanto costruita in appoggio sull'originario pavimento in graniglia alla veneziana che ancora oggi riveste senza soluzione di continuità il piano di calpestio del soggiorno; tale ipotesi è avvalorata dal fatto che il locale soggiorno risulta coperto da una volta a padiglione ad unica campata. Comunque, dato che la planimetria catastale, risalente al 1955, è successiva al Piano di Ricostruzione della città di Pontedera del 1951, il quale non prevedeva alcuna regolamentazione edilizia specifica per il palazzo in questione ed inoltre dato che la stessa planimetria è comunque precedente alla data di redazione del primo piano regolatore di Pontedera (1966), nonché al vincolo istituito sul palazzo nel 1986 dal Ministero dei Beni Culturali, è ipotizzabile che le modifiche effettuate sull'immobile risalgano al periodo intercorrente tra il 1955 e il 1966, per cui all'epoca dei lavori potrebbe legittimamente non essere stata richiesta alcuna autorizzazione comunale alla modifica edilizia dell'immobile. Supponendo anche che l'intervento sia stato effettuato dopo il 1966 senza alcu-



ASTE
GIUDIZIARIE.it

na richiesta di autorizzazione, sulla base anche di pareri in merito da parte dei tecnici comunali, è ipotizzabile che l'intervento di costruzione del tramezzo, identificabile come superfetazione rispetto allo stato originario, sia stato sanato direttamente dalla proprietà in vecchia data mediante la demolizione dell'elemento stesso. Pertanto, avendo la sottoscritta provveduto al rilievo strumentale dell'unità immobiliare e alla presentazione di una nuova planimetria catastale, si ritiene che non debbano essere presentate ulteriori pratiche edilizie, né pagate sanzioni pecuniarie per la regolarizzazione dello stato edilizio attuale dell'immobile.

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.

Come detto al precedente punto 9, la costruzione del palazzo è iniziata prima del 01/09/1967 e comunque prima del Piano di Ricostruzione di Pontedera del 27/03/1951. Non è stata dunque presentata alcuna concessione edilizia. Per i motivi esposti al precedente punto 9 non devono essere richieste concessioni o permessi in sanatoria, né sono dovuti pagamenti di sanzioni pecuniarie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11. 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. BARBARA ZUCHELLI
E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
www . esedrastudio . it
Viale Italia n° 41, 56025 Pontedera (PI)
TEL : 0587.694774 FAX : 0587.295942

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

I beni in oggetto vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con il metodo di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati con il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile in esame. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, da indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed infine dalle rilevazioni del Borsino Immobiliare della Toscana. Il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli edilizi.

La stima è data a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. BARBARA ZUCHELLI
E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
www . esedrastudio . it
Viale Italia n° 41, 56025 Pontedera (PI)
TEL : 0587.694774 FAX : 0587.295942



Il calcolo delle superfici lorde avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza degli immobili è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore di cm. 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Inoltre la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98).

La superficie commerciale è determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio. —

In seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo, la superficie lorda dei locali di abitazione e di quelli accessori e la superficie commerciale risultante dall'applicazione dei vari coefficienti di valutazione.

Calcolo Superficie Commerciale

- Superficie (lorda) dell'immobile (Piano Primo) = 193 mq
- Superficie (lorda) dell'immobile (Piano Terzo) = 80 mq
- Superficie balcone su Piazza Martiri della Libertà = 6 mq
- Superficie terrazza su cortile interno a comune = 22 mq

ING. BARBARA ZUCHELLI
E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
www . esedrastudio . it
Viale Italia n° 41, 56025 Pontedera (PI)
TEL : 0587.694774 FAX : 0587.295942



 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Adottando come coefficienti di ragguglio delle superfici accessorie i seguenti:

- Soffitte non connesse direttamente all'abitazione = 0,50
- Balconi scoperti con superficie inferiore a 10 mq = 0,33
- Terrazze con superficie compresa tra 20 e 30 mq = 0,20

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si ottiene la seguente:

Superficie commerciale (arrotondata per difetto) = 239 mq

Costo al mq per immobili della zona

Da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, da indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed infine dalle rilevazioni del Borsino Immobiliare della Toscana è stato ricavato un prezzo medio unitario (riferito al mq) di immobili in condizioni finite (nuovi o ristrutturati, comunque non necessitanti di opere di manutenzione) per la zona centrale di Pontedera pari a:

_ Prezzo medio unitario. = ___ 2.500,00 €/mq

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. BARBARA ZUCHELLI
E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
www . esedrastudio . it
Viale Italia n° 41, 56025 Pontedera (PI)
TEL : 0587.694774 FAX : 0587.295942



Fattori e Coefficienti di incremento o riduzione del prezzo medio unitario

Mediante considerazioni analitiche rapportate alla situazione attuale dell'immobile oggetto di stima sono stati calcolati i fattori e coefficienti correttivi da applicare al prezzo medio unitario che si riportano nel seguito:

- Fattore di appetibilità della zona (dovuto alla posizione di prestigio relativamente alla città, alla presenza di un elevato numero di esercizi commerciali e alla rete di trasporti pubblici) = +35%
- Fattore di incremento per la presenza di servizi condominiali (esclusività del posto auto coperto in spazio comune) = +10%
- Fattore di riduzione dovuto all'entità della superficie (per superficie superiore a 180 mq) = -10%
- Coefficiente di piano (primo senza ascensore) = 0,95
- Coefficiente di piano (terzo senza ascensore) = 0,80
- Coefficiente vista, affaccio, luminosità (complessivo) = 0,99
- Fattore caratteristiche particolari dell'immobile. (tenuto conto di riduzioni dovute alla non funzionale distribuzione degli spazi e alla minore altezza dei locali del sottotetto e di incrementi dovuti alla maggiore altezza dei locali abitativi rispetto allo standard medio, il tutto rapportato alla superficie di competenza di ciascuna caratteristica) = -16,72 %





 ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Fattore di riduzione per interventi da realizzare (tenuto conto che si tratta di una casa di tipo signorile su cui devono essere effettuate opere di ristrutturazione radicali, compreso il rifacimento integrale degli impianti) = - 20 %

Con l'applicazione degli incrementi e delle riduzioni dovute ai fattori e ai coefficienti di cui sopra il prezzo medio unitario ragguagliato risulta:

Prezzo medio unitario ragguagliato = 2.209,57 €/mq

Stima del Valore di Mercato e determinazione del Prezzo a base d'asta

Il più probabile valore di mercato del bene descritto risulta, per le considerazioni sopra esposte, pari a:

Valore di mercato stimato = 2.209,57 €/mq x 239 mq = € 528.087,23
che si arrotondano ad € 528.000,00

A tale valore si applicano poi una serie di considerazioni per il calcolo del valore da porre a base d'asta, considerando dunque l'aspetto specifico della tipologia di vendita, il fatto che attualmente l'immobile risulta occupato ed infine la circostanza di vendita di una sola quota dell'immobile:

- Fattore di riduzione dovuto all'attuale occupazione senza titolo dell'immobile

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. BARBARA ZUCHELLI
E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
www . esedrastudio . it
Viale Italia n° 41, 56025 Pontedera (PI)
TEL : 0587.694774 FAX : 0587.295942



ASTE
GIUDIZIARIE.it
= -5%

- Fattore di riduzione dovuto alla tipologia di alienazione del bene (con asta pubblica) = -10%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Fattore di riduzione dovuto alla vendita per quota dell'intero = -20%

Con l'applicazione di tali fattori riduttivi al valore di mercato precedentemente stimato si ottiene:

Valore di mercato corretto = € 361.152,00

Il valore da porre a base d'asta sarà pertanto pari ad 1/3 (quota di proprietà dell'esecutato) del valore totale e pertanto si ottiene:

Prezzo a base d'asta (da arrotondare) = € 361.152,00 / 3 = € 120.384,00

che si arrotondano al seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prezzo a base d'asta = € 120.000,00

Date le caratteristiche dell'immobile non risulta praticabile un'eventuale vendita frazionata in lotti.

12. Provveda inoltre:

- a) **ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. BARBARA ZUCHELLI
E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
www.esedrastudio.it
Viale Italia n° 41, 56025 Pontedera (PI)
TEL : 0587.694774 FAX : 0587.295942



- 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;
- 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 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) Il bene risulta già accampionato; in allegato si riportano la visura aggiornata dei beni oggetto di pignoramento (Allegato n°6) e l'estratto di mappa della zona (Allegato n°7). È stata presentata una nuova planimetria catastale in sostituzione di quella esistente presentata nel 1955, in quanto inadeguata alla corretta rappresentazione grafica dell'immobile secondo gli attuali standard. La nuova planimetria è riportata in allegato alla presente perizia (Allegato n°8).





- b) Il bene risultava già correttamente frazionato.
- c) Il bene è correttamente intestato all'esecutato per la relativa quota di proprietà.
- d) La CTU ha provveduto ad eseguire le seguenti integrazioni:
- ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa per estrarre copia della nota di trascrizione della successione con cui il bene è pervenuto all'esecutato (Allegato n°3);
 - estrarre copia della planimetria catastale del bene presente agli atti dell'Agenzia del Territorio (Allegato n°5);
 - analisi dell'atto di provenienza originario del bene, eseguendo le dovute ricerche presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa e di Livorno.
- e) Le foto scattate in occasione del sopralluogo avvenuto in data 14/06/2010 presso l'immobile in oggetto sono allegata alla presente (Allegato n°9). La CTU ha provveduto a rilevare strumentalmente l'immobile e a rappresentare graficamente la pianta dell'immobile per poter redigere la nuova planimetria catastale allegata alla presente.
- f) La scheda di descrizione del bene è riportata in Allegato n°10.
- g) La CTU ha provveduto al deposito della documentazione sia in originale che in copia semplice e in formato pdf su supporto informatico.

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

██████████, nato a ██████████, residente in ██████████

██





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

Non si è resa necessaria la richiesta di proroga dei termini per il deposito della presente perizia.



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 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° 311/2006, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento funzionante con caldaia a alimentata a gas metano di tipo autonomo installata nel locale adibito a cucina. Le tubazioni di distribuzione dell'acqua del riscaldamento sono in gran parte esterne alle pareti e di vecchia installazione. Gli elementi di emissione del calore sono costituiti da radiatori a colonne in ghisa. L'impianto elettrico, funzionante, è di vecchia realizzazione ed è in parte esterno alle pareti ed in parte interno, comunque privo di corrugato per lo sfilamento dello stesso. Anche l'impianto idrosanitario risulta di vecchia installazione, tranne che per la zona del servizio igienico.





Ad ogni modo gli impianti presenti ed i loro successivi adeguamenti sono antecedenti alla normativa sulla certificazione di conformità degli impianti, in particolare sia alla vecchia L. n° 46/1990 che al nuovo DM n°37/2008. Per quanto è stato possibile accertare l'immobile non è dotato di alcuna certificazione impiantistica.

Le ultime modifiche edilizie apportate all'immobile, che come detto risalgono approssimativamente agli anni '50 - '60, sono antecedenti alla normativa in materia di certificazione energetica degli edifici e pertanto l'immobile non è mai stato dotato di certificazione energetica.



Per la completezza della presente relazione si allegano i seguenti documenti:

Allegato n°	Contenuto	Pagine	Formato
1	Certificato Storico per immobile	2	A4
2	Certificato Notarile ai sensi dell'Art. 567 c.2 C.P.C	3	A4
3	Ispezione Ipotecaria	2	A4
4	Copia del Decreto ex L 1089 del 01/06/1939	1	A4
5	Vecchia Planimetria Catastale dell'immobile	1	A3
6	Visura Catastale dei beni aggiornata	1	A4
7	Estratto di Mappa Catastale	1	A4



ING. BARBARA ZUCHELLI
E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
www . esedrastudio . it
Viale Italia n° 41, 56025 Pontedera (PI)
TEL : 0587.694774 FAX : 0587.295942

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8	Planimetria Catastale Aggiornata	1	A4
9	Foto dell'immobile	9	A4
10	Scheda sintetica dei beni oggetto di perizia	4	A4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pontedera, 12/07/2010

La CTU

Ing. Barbara Zucchelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. BARBARA ZUCHELLI
 ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA
 N° 2350 Sezione A
 INGEGNERE CIVILE e AMBIENTALE
 INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. BARBARA ZUCHELLI
 E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
 www.esedrastudio.it
 Viale Italia n° 41, 56025 Pontedera (PI)
 TEL : 0587.694774 FAX : 0587.295942