

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO ESECUZIONI  
IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE  
DELL'ESECUZIONE  
DOTT. GIOVANNI ZUCCONI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

RELAZIONE PERITALE

RELATIVA ALLA CAUSA CIVILE  
N° 385/2014 R.E.I.

Tra

██  
Esecutante  
rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████  
██  
elettivamente domiciliato presso e  
nel suo studio in ██████████

Contro  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Esecutati

avente ad oggetto  
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE  
di unità immobiliari site in  
Comune di Santa Maria a Monte (PI)  
Via Cerretti

PISA  
Luglio 2016

STUDIO DI  
PROGETTAZIONE

**Ing. Franca C. P. Zito**

Viale Bonaini, 79  
TEL e Fax. 050.2200223  
Cell. 338.8911781  
56125 PISA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

TRIBUNALE DI PISA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva N°385/14 R.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tra

, con sede legale in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ rappresentato e difeso dall'Avv. \_\_\_\_\_, elettivamente domiciliato presso e nel suo studio in \_\_\_\_\_

Contro

C.F. \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente e domiciliata in \_\_\_\_\_

C.F. I \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e residente e domiciliata in \_\_\_\_\_

C.F. I \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ e

residente e domiciliata in \_\_\_\_\_

\*\*\* \*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Premessa

La sottoscritta Dott. Ing. Franca C. P. Zito, iscritta all'Albo degli Ingegneri di Pisa al N° 1575 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pisa con studio in Pisa in Viale Bonaini 79, veniva nominata "Consulente Tecnico d'ufficio" dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pisa, Dr. Giovanni Zucconi.

La seguente perizia viene suddivisa nei seguenti capitoli:

1. Oggetto esecuzione
2. Operazioni peritali
3. Considerazioni generali e criteri di valutazione
4. Risposte ai quesiti (dal n° 1 al n° 16)

\*\*\* \*\*

#### • OGGETTO ESECUZIONE

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare tratta il pignoramento trascritto sull'Atto di Pignoramento Immobiliare redatto dall'Avv. [REDACTED] (All. n° 1) a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] in quanto la medesima Banca (all'epoca "[REDACTED]" e poi successivamente fusa mediante incorporazione in "[REDACTED]") ha stipulato in data 05/08/2010 un primo contratto di mutuo ipotecario per l'importo di € 275.000,00 (rimborsabile in n. 180 rate mensili) con i Sig.ri

[REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]), [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) in qualità di parte mutuataria e datrice di ipoteca in ragione della quota indivisa di 1/3 ciascuno.

I Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] risultano intestatari dei beni oggetto della seguente esecuzione, di seguito riportato:

- Ciascuno per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà (come visibile dalle visure catastali: All. n° 2):

*“Appezamento di terreno posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), località Cerretti, ricadente secondo il vigente Regolamento Urbanistico del comune di Santa Maria a Monte in parte in zona agricola, in parte in zona edificabile, in parte in zona destinata a parcheggio, della superficie catastale di mq. 10.460, censito al Catasto terreni del predetto Comune, al foglio 14, particella 77, mosco misto classe 1 ha. 01.04.60; sulla parte edificabile è in corso di costruzione in virtù di permesso di costruire rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte in data 8 novembre 2006, numero 06/051, pratica 2001/184/0 e successiva variante rilasciata in data 20 marzo 2007, pratica 2001/184/V107 un fabbricato per civile abitazione del quale allo stato attuale esistono fondazioni, pilastri e solaio del piano terra, pilastri e solaio del piano primo e solaio di copertura”*

- Ciascuno per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà (come visibile dalle visure catastali: All. n° 2):

*“Dell’unità immobiliare per civile abitazione ubicata ai piani terra e primo del fabbricato posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), località Cerretti, via Cerretti n. 29, censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 13, particella 377, sub. 1, via Cerreti numero 29, piano T-1, categoria A/2, classe 3, vani 8,5”*

- Ciascuno per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà (come visibile dalle visure catastali: All. n° 2):

*“Dell’unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano terra del fabbricato posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), località Cerretti, via Cerretti n. 29, censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 13, particella 377, sub. 2, via Cerreti numero 31, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 4”*

- Ciascuno per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà (come visibile dalle visure catastali: All. n° 2):

*“Dell’unità immobiliare ad uso magazzino ubicata al piano terra del fabbricato posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), località Cerretti, via Cerretti n. 29, censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 13, particella 377, sub. 3, via Cerreti numero, piano T, categoria C/2, classe 2, m<sup>2</sup> 110”*

\*\*\* \*\*

- **OPERAZIONI PERITALI**



Il CTU, Dott. Ing. Franca Carmela Paola Zito, fissate le operazioni peritali presso gli immobili, oggetto del procedimento esecutivo, di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, procedeva alla misurazione degli ambienti interni al netto dei muri al fine di verificarne la corrispondenza con gli elaborati grafici desunti da accesso agli atti al Comune di Santa Maria a Monte e dalle visure catastali.

Dal sopralluogo, effettuato sul terreno di cui al Foglio 14 Particella 77, il CTU ha potuto constatare la presenza di un cantiere edile con lavori interrotti alla realizzazione dello scheletro di un edificio.

Il CTU ha proceduto direttamente alla valutazione dello stato dei luoghi, alla misurazione degli ambienti interni al netto dei muri al fine di verificarne la corrispondenza con gli elaborati grafici in suo possesso ed al rilievo fotografico dell’immobile.

\*\*\* \*\*

- **CONSIDERAZIONI GENERALI E CRITERI DI VALUTAZIONE**

I beni oggetto della seguente esecuzione immobiliare sono siti nel Comune di Santa Maria a Monte, in via Cerretti. Essi sono costituiti da un edificio sito al n.c. 29 costituito da n° 3 unità immobiliari e da un terreno a cui si accede da via

Cerreti su cui insiste lo scheletro di una costruzione incompiuta.

Essi sono costituiti da:

- al n.c. 29/31 si trova una villetta su 3 livelli, piano terra, piano primo e soffitta, costituita da un ampio garage e da due unità abitative.
  - a. Il garage è individuato al N.C.E.U. del comune di appartenenza al Foglio 13 Particella 377 Subalterno 3 cat. A/2, ha una forma ad L e può dare ricovero, per le sue dimensioni, a 4/5 veicoli, la pavimentazione è in cemento, l'altezza è di 3,90 m. Dal garage si accede ad un locale tecnico con caldaia indipendente Immergas + bollitore, mod. Nuova Sirio 25 cs, ultimo controllo il 4/12/2015, potenza 36.000 kcal/h del 5/9/1988
  - b. La prima unità abitativa, individuata al N.C.E.U. del comune di appartenenza al Foglio 13 Particella 377 Subalterno 1 cat. A/2, si trova in buone condizioni. Gli infissi sono in legno laccato bianco con vetrocamera, le persiane in legno laccato marrone. I pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica. Al piano primo l'ingresso è in parquet e le camere in gres porcellanato, in tre camere c'è la moquette e carta da parati in tutte le stanze del primo piano. I radiatori sono in acciaio. Il piano soffitta è ricavato nel sottotetto con travi in legno e mezzane. L'altezza è variabile da 0,95 m a 2,59 m. Il pavimento è in cotto.
  - c. La seconda unità abitativa, individuata al N.C.E.U. del comune di appartenenza al Foglio 13 Particella 377 Subalterno 2 cat. A/2 non si presenta in buone condizioni di manutenzione. Il pavimento in gres porcellanato, l'intonaco presenta dei rigonfiamenti sia nell'ingresso che sul prospetto, buone condizioni nelle altre stanze. Termosifoni in acciaio ed infissi esterni privi di manutenzione.
- Al foglio 14 Particella 77 si trova un terreno da cui si accede da via Cerretti costituito in parte da bosco ed in parte da un'area di stoccaggio di un cantiere

interrotto in cui i lavori si sono fermati alla realizzazione dello scheletro di una palazzina bifamiliare. La struttura è in cemento armato indipendente e parte del terreno è destinata a parcheggio ad oggi non realizzato.

\*\*\* \*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 4. RISPOSTE AI QUESITI

*1) Provveda a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai 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 ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile;*

Il C.T.U. inviava comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e relativa data di inizio delle operazioni peritali, mediante comunicazione con lettera raccomandata A/R sia ai debitori che al creditore procedente.

*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.;*

La sottoscritta ha visionato, l'unità abitativa oggetto della seguente procedura, pertanto non è necessario nominare un custode.

*3) Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria 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;*

Dalla visura storica catastale fatte al Catasto e dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale visibile nella documentazione presente in Atti e redatta dal Notaio Enrico Siracusano (All. n° 2 e n° 3) si può desumere:



**3.1 - Individuazione dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare:**

i beni da periziare sono:

- Catasto terreni Comune di Santa Maria a Monte (PI) **F. 14 Part. 77**, qualità BOSCO MISTO classe 1, superficie ha 01.04.60, Reddito dominicale euro 13,51 e reddito agrario euro 3,24, in ditta: \_\_\_\_\_ (proprietà per 1/3), \_\_\_\_\_ (proprietà per 1/3) e \_\_\_\_\_ (proprietà per 1/3).
- Catasto fabbricati Comune di Santa Maria a Monte (PI) **F. 13 Part. 377 Sub 1**, cat. A/2, consistenza vani 8,5, Rendita euro 902,12, via Cerretti n. 29 piano T.-1, in ditta: \_\_\_\_\_ (proprietà per 1/6), \_\_\_\_\_ (proprietà per 1/6), \_\_\_\_\_ (proprietà per 1/6) e \_\_\_\_\_ (proprietà per 1/6).
- Catasto fabbricati Comune di Santa Maria a Monte (PI) **F. 13 Part. 377 Sub 2**, cat. A/2, consistenza vani 4, Rendita euro 267,52, via Cerretti n. 29 piano T., in ditta: \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ (proprietà per 1/6), \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ (proprietà per 1/6), \_\_\_\_\_,  
(proprietà per 1/6) e \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ (proprietà per 1/2).

- Catasto fabbricati Comune di Santa Maria a Monte (PI) **F. 13 Part. 377 Sub 3**, cat. C/2, consistenza mq 110, Rendita euro 272,69, via Cerretti n. 29 piano T., in ditta: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (proprietà per 1/6), \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (proprietà per 1/6), \_\_\_\_\_  
(proprietà per 1/6) e \_\_\_\_\_

**3.2 - Intestazione dei beni nel ventennio antecedente all'esecuzione immobiliare al Catasto (come desumibile dalle visure effettuate dalla sottoscritta e dalla Certificazione notarile presente nel fascicolo in atti):**

a) dalle certificazioni catastali risulta che il terreno in oggetto è stato intestato:

dal 01/01/1994 ad oggi il terreno, individuato al Catasto terreni Comune di Santa Maria a Monte (PI) **F. 14 Part. 77**, qualità BOSCO MISTO classe 1, superficie ha 01.04.60, Reddito dominicale euro 13,51 e reddito agrario euro 3,24 ed intestato a \_\_\_\_\_  
nata in \_\_\_\_\_ (per la quota di 1/3), \_\_\_\_\_,  
nato a \_\_\_\_\_ (per la quota di 1/3) e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_  
(per la quota di 1/3) e proveniente per successione di morte di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ }  
deceduto il \_\_\_\_\_, den. N. 21 vol. 1144/8 del 16/05/2008 Ufficio del Registro di Pontedera (PI), devoluta per legge, trascritta il 10/03/2009 ai nn. 4754/3027.

Al suddetto sig. \_\_\_\_\_, l'immobile in oggetto era pervenuto

giusto atto di vendita del 25/01/1980, in notar Martini Galeazzo,  
trascritto il 20/02/1980 ai nn. 2156/1603, da potere di \_\_\_\_\_ o

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

b) n° 3 unità immobiliari individuate al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria a Monte (PI) al F. 13 Part. 377 e rispettivamente ai Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 3 – categoria A/2 – classe. L'immobile ubicato in via Cerretti c.n. 29/31 in oggetto è stato intestato:

dal 01/01/1994 ad oggi:

1. l'unità abitativa individuata al NCEU del Comune di Santa Maria a Monte (PI) al F. 13 Part. 377 Sub. 1 – categoria A/2 – classe 3 – Consistenza 8.5 vani - Rendita Catastale 902,12
2. l'unità abitativa individuata al NCEU del Comune di Santa Maria a Monte (PI) al F. 13 Part. 377 Sub. 2 – categoria A/2 – classe 1 – Consistenza 4 vani - Rendita Catastale 267,52
3. il magazzino individuato al NCEU del Comune di Santa Maria a Monte (PI) al F. 13 Part. 377 Sub. 3 – categoria C/2 – classe 2 – Consistenza 110 m<sup>2</sup> - Rendita Catastale 272,69

sono intestati a \_\_\_\_\_, nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (per la quota di 1/6), \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (per la quota di 1/6) e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (per la quota di 1/6) e proveniente per successione di morte di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ deceduto il \_\_\_\_\_, den. N. 21 vol. 1144/8 del 16/05/2008 Ufficio del Registro di Pontedera (PI), devoluta per legge, trascritta il 10/03/2009 ai nn. 4754/3027.

Al suddetto sig. \_\_\_\_\_, gli immobili in oggetto erano pervenuti per successione in morte di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[redacted] e deceduto il [redacted], den. N. 28 vol. 893 del 19/03/1999 Ufficio del Registro di Pontedera (PI), devoluta per legge, trascritta il 12/06/1999 ai nn. 9766/6172, e successiva ad integrazione, den 29 vol. 941 del 05/12/2000 Ufficio del Registro di Pontedera, trascritta il 24/05/2001 ai nn. 8105/5074.

Al suddetto [redacted], gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di vendita del 18/02/1964 in notar Galeazzo Martini, trascritto il 10/03/1964 ai nn.1939/1623, da potere di [redacted], [redacted]

[redacted], [redacted], [redacted]

E' stata fatta una variazione al catasto per diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione in data 06/05/1998 con permesso di costruire in sanatoria n. 1263 rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte (PI).

3.3- Ipoteche (come desumibile Certificazioni ipotecarie presenti in Atti) (vedi Certificazione ventennale in atti - e Certificazione Notarile a firma del Notaio Enrico Siciliano sostitutiva della certificazione ipocatastale - All. n° 3)

- **ISCRIZIONE N. 16051/3414 del 06/08/2010 nascente da atto di mutuo fondiario del 05/08/2010 in notar Denaro Maria Antonietta. A favore :** [redacted], sede [redacted] (domicilio eletto in [redacted]) **Contro:** [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted], [redacted] per 1/3 ciascuno Mutuo Euro 275.000,00 - durata anni 15 - Ipoteca Euro 550.000,00 su: Fabbricato in corso di costruzione in catasto F. 14 Part. 77 consistenza ha 01.04060

- **ISCRIZIONE N. 12818/1968 DEL 04/09/2014 nascente da decreto ingiuntivo n. 2383/2014 DEL 18/08/2014 Tribunale di Pisa. A favore:**

[redacted] sede [redacted] (domicilio eletto c/o studioleg. Avv. [redacted]). Contro [redacted]

[redacted] Sorte Capitale di Euro 9.359,55 – Ipoteca di Euro 20.000,00 su diversi immobili dei predetti, tra

cui : immobili oggetto della procedura esecutiva.

3.4 – **Pignoramento** (vedi Certificazione notarile redatta da Notaio Enrico Siciliano di Messina presente in Atti: All. n° 3)

- **TRASCRIZIONE N. 18404/13379 del 18/12/2014 nascente da pignoramento n. 8293 del 25/11/2014 – Tribunale di Pisa. A favore :**

[redacted] sede [redacted] Contro [redacted]  
[redacted], [redacted]  
[redacted] e [redacted]

Atto di pignoramento d'immobili (con trascrizione in data 25/11/2014 – Tribunale di Pisa) – reg. gen. n° 18404 e reg. part. n° 13379 promosso da:

“ [redacted] ” con sede in [redacted]  
[redacted] - C.F. [redacted], rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] elettivamente domiciliata in [redacted] per un importo di Euro 285.546,00 oltre agli interessi (All. n° 1).

- 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;*

Vi è corrispondenza tra le certificazioni catastali e i dati indicati nel verbale di pignoramento.

*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.*

I beni pignorati al NCT riguardano (per la quota di 1/1 della piena proprietà):

- LOTTO 1

Appezamento di terreno posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), località Cerretti, di forma irregolare. Confina a nord per un primo tratto con appezzamento di terreno individuato al Catasto Terreni al foglio 14 particella 74, per il rimanente tratto con la particella 56; a sud con strada provinciale, ad ovest con particelle 231-232-221 e 78. Tale terreno ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte parte in zona agricola, parte in zona edificabile e parte in zona destinata a parcheggio ed ha una superficie catastale di mq. 10.460, censito al Catasto terreni del predetto Comune, al foglio 14, particella 77, bosco misto classe 1 ha. 01.04.60; sulla parte edificabile è in corso di costruzione in virtù di permesso di costruire rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte in data 8 novembre 2006, numero 06/051, pratica 2001/184/0 e successiva variante rilasciata in data 20 marzo 2007, pratica 2001/184/V107 un fabbricato per civile abitazione del quale allo stato attuale esistono fondazioni, pilastri e solaio del piano terra, pilastri e solaio del piano primo e solaio di copertura.

I beni pignorati al NCEU riguardano (per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà):

- LOTTO 2

Unità immobiliare per civile abitazione ubicata ai piani terra e primo del fabbricato posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), località Cerretti, via Cerretti n. 29, censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 13, particella 377, sub. 1, via Cerreti numero 29, piano T-1, categoria A/2, classe 3, vani 8,5

Oltre pertinenza ad uso magazzino ubicata al piano terra del fabbricato posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), località Cerretti, via Cerretti n. 29, censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 13, particella 377, sub. 3, via Cerreti numero, piano T, categoria C/2, classe 2, m<sup>2</sup> 110

- LOTTO 3

Unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano terra del fabbricato posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), località Cerretti, via Cerretti n. 29, censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 13, particella 377, sub. 2, via Cerreti numero 31, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 4”

Riguardo alla predisposizione dell’ordinanza di vendita, risulta possibile suddividere i beni oggetto della seguente esecuzione immobiliare nei 4 Lotti individuati di seguito:

**LOTTO N° 1**

Appezamento di terreno posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), località Cerretti, di forma irregolare che ricade secondo il vigente RU del Comune di Santa Maria a Monte parte in zona agricola e parte in zona edificabile e sul quale viene realizzata una bifamiliare con piano

attuativo tramite il quale viene destinata una parte dell'area a parcheggio ad uso pubblico per una superficie complessiva di circa mq. 10.460, censito al Catasto terreni del predetto Comune, al foglio 14, particella 77. La bifamiliare non è stata terminata ed è presente solamente la struttura portante dell'edificio realizzata in c.a. Durante il sopralluogo è stata riscontrata sull'area una struttura a scheletro indipendente senza alcun tamponamento esterno Sul fabbricato per civile abitazione allo stato attuale esistono solo fondazioni, pilastri e solai del piano terra, piano primo e di copertura.

La superficie fondiaria su cui sorge la bifamiliare è:  
mq 1.283,62

La superficie coperta delle due bifamiliari è  
Mq 263,32

Il volume di progetto delle due bifamiliari è:  
Mc 1.442,55

Piani f.t. sono:

n° 2 (piano terra – piano primo)

Il progetto della bifamiliare è stato realizzato a firma del Geom. [REDACTED] ed il permesso di costruire risale al 10/1/2007 ma i lavori non sono stati ultimati; il rimanente terreno è a bosco misto e con consistenza di circa 1 ha.

I confini principali sono:

Il terreno confina a nord per un primo tratto con appezzamento di terreno individuato al Catasto Terreni al foglio 14 particella 74, per il rimanente tratto con la particella 56; a sud con strada provinciale, ad ovest con particelle 231-231-221 e 78.

Riguardo alla provenienza:

Il terreno in oggetto è pervenuto all'esecutata per successione a causa di morte del Sig. [REDACTED] avvenuta in data [REDACTED] (come da

atto redatto da Notaio Antonietta Denaro di Vicopisano attestante l'inventario dell'eredità del \_\_\_\_\_, registrato a Pontedera il 1/2/2008 al n. 535/1T. Al sig. \_\_\_\_\_ è pervenuto tramite atto di compravendita a rogito del notaio Martini di Pontedera in data 25/01/1980 trascritto in data 20/02/1980 ai nn. 2156/1603.

**LOTTO N° 2**

Unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano terra e piano primo del fabbricato posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), località Cerretti, via Cerretti n. 29, censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 13, particella 377, sub. 1, via Cerreti numero 29, piano T-1, categoria A/2, classe 3, vani 8,5 – l'unità in oggetto verrà valutata al netto dei muri, verrà indicata dettagliatamente di seguito:

**PIANO TERRA**

• Ingresso	mq	21,10
• Cucina-soggiorno	mq	38,79
• Disimpegno-scala	mq	13,90
• <u>Locale caldaia</u>	mq	<u>20,48</u>
TOTALE (sup. netta)	mq	73,80

**PIANO PRIMO**

• Vano scala	mq	14,99
• Cucina-soggiorno	mq	29,24
• Camera 1	mq	17,63
• Camera 2	mq	17,80
• Camera 3	mq	18,19
• Bagno	mq	5,21
• <u>Bagno</u>	mq	<u>11,45</u>
TOTALE (sup. netta)	mq	116,42

PIANO SOFFITTA

• Soffitta	mq	19,02
• bagno	mq	5,75
• Vano scala	mq	11,87
TOTALE (sup. netta)	mq	36,64

Al piano primo è presente una terrazza accessibile dalla cucina-soggiorno pari a mq 108,13 con superficie commerciale pari circa a mq 54 (50% della superficie netta) oltre balcone di mq 8,64 con superficie commerciale pari circa a mq 2,6. La superficie commerciale totale del fabbricato appartenente al seguente LOTTO è pari circa a mq 329,00.

La pertinenza ad uso garage ubicata al piano terra del fabbricato in oggetto (posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), località Cerretti, via Cerretti n. 29, censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 13, particella 377, sub. 3, via Cerreti numero, piano T, categoria C/2, classe 2, m<sup>2</sup> 110) ha una consistenza di seguito indicata:

• Garage	mq	92,40
• Locale caldaia	mq	20,48

Il CTU fa presente che il locale caldaia ha una superficie netta di circa 20,5 mq, una superficie lorda di circa 24,5 mq ed una superficie commerciale di circa 7 mq (viene considerata al 30% della superficie lorda) e che tale superficie è stata considerata ai fini della valutazione all'interno del piano terra dell'unità abitativa sopra descritta.

Riguardo al garage la superficie netta è pari a mq 92,40 invece la superficie lorda e quella commerciale coincidono ed è pari circa a mq 133.

I confini principali sono:

Il fabbricato è di tipo singolo ed è circondato dai quattro lati da spazio esterno ad uso esclusivo e si sviluppa su 2 piani f.t. (piano terra e piano primo oltre soffitta). Confina al piano terra in parte con il Lotto n° 3 ed in parte con la pertinenza ad uso magazzino. I Lotti successivamente descritti per essere venduti separatamente dal Lotto n° 2 devono essere riorganizzati a livello di planimetria di piano terra in modo da poter garantire accessi indipendenti fra loro alle varie unità abitative; al momento hanno tutti accesso comune ed indiviso.

Il garage in questione confina al piano terra con spazio esterno in parte con appartamento individuato con il Lotto n° 3 ed in parte con il solaio di piano primo del Lotto n° 2.

Riguardo alla provenienza:

L'unità abitativa è intestata a [REDACTED], nata in [REDACTED] (per la quota di 1/6), [REDACTED] nato a [REDACTED] (per la quota di 1/6) e [REDACTED], nata a [REDACTED] (per la quota di 1/6) e proveniente per successione di morte di [REDACTED], [REDACTED] deceduto il [REDACTED] den. N. 21 vol. 1144/8 del 16/05/2008 Ufficio del Registro di Pontedera (PI), devoluta per legge, trascritta il 10/03/2009 ai nn. 4754/3027 e [REDACTED] per la quota di 1/2 nata a [REDACTED]. Al sig. [REDACTED] suddetto immobile è pervenuto dal sig. [REDACTED] per successione a causa di morte avvenuta in data [REDACTED] (come da atto di accettazione trascritto il 24/06/1999 a Pontedera al n. 10640/6655). Al Sig. [REDACTED] è pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Galeazzo Martini di Pontedera il 18/02/1964.

**LOTTO N° 3**

Unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano terra del fabbricato posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), località Cerretti, via Cerretti n. 29, censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 13, particella 377, sub. 2, via Cerreti numero 31, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 4". La consistenza dell'appartamento di piano terra, valutata al netto dei muri, verrà indicata dettagliatamente di seguito:

• Disimpegno	mq	2,27
• Ingresso	mq	14,50
• Soggiorno-pranzo con cottura	mq	18,00
• Camera	mq	19,22
• <u>Bagno</u>	mq	4,45
TOTALE (sup. netta)	mq	58,43

La superficie lorda è pari circa a mq 70,00 e coincide con la superficie commerciale.

I confini principali sono:

Il Lotto n° 3 confina in parte con spazio esterno di piano terra, in parte con locali appartenenti al Lotto n° 2 ed in parte con Locali appartenenti al Lotto n°3. Anche tale unità abitativa potrà essere venduta indipendentemente dalle altre dopo aver predisposto un accesso esclusivo e indipendente dalle altre unità abitative (ovvero indipendenti dai Lotti n° 2 e con la pertinenza ad uso magazzino).

Riguardo alla provenienza:

L'unità abitativa è intestata a \_\_\_\_\_, nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (per la quota di 1/6), \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ (per la quota di 1/6) e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (per la quota di 1/6) e proveniente per successione di morte di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ) deceduto il \_\_\_\_\_,  
den. N. 21 vol. 1144/8 del 16/05/2008 Ufficio del Registro di Pontedera  
(PI), devoluta per legge, trascritta il 10/03/2009 ai nn. 4754/3027 e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la quota di ½ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_. Al sig.  
\_\_\_\_\_ ) suddetto immobile è pervenuto dal sig. \_\_\_\_\_ per  
successione a causa di morte avvenuta in data \_\_\_\_\_ (come da atto di  
accettazione trascritto il 24/06/1999 a Pontedera al n. 10640/6655). Al Sig.  
\_\_\_\_\_ ) è pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio  
Galeazzo Martini di Pontedera il 18/02/1964.

*6) Dica se i beni godano 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 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 C.T.U. risponde al seguente quesito dividendo il seguente paragrafo in tre sotto-paragrafi:

- Servitù attive e passive

Sul LOTTO n.1 vi è una servitù a proprio favore riguardante l'accesso al fondo in questione dalla via Cerretti, il tutto come meglio indicato nell'atto di provenienza in allegato (All. n. 7); sui LOTTI n. 2 e 3 non grava alcuna servitù.

- Locazione

Attualmente tutti i lotti risultano liberi.

- Diritti di terzi (concordato, leasing, diritti di abitazione, etc.)

Non esistono diritti di terzi sul LOTTO n° 1 ma vi è una comproprietà sugli immobili appartenenti ai LOTTI n.2 e n.3 e precisamente appartengono per la quota di  $\frac{1}{2}$  a \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_

con C.F. \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

*7) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:*

*7.1 domande giudiziali e sequestri;*

*7.2 atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione;*

*7.3 convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*

*7.4 altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione);*

LOTTO n° 1

Nel seguente lotto è stata inserita la bifamiliare in costruzione precedentemente descritta composta da due unità abitative di superficie coperta di circa 263 mq (circa 130 mq per ogni unità) oltre giardino circostante di circa 1284 mq (circa 640 mq per ogni unità) sulla quale sono presenti al momento le seguenti formalità rilevate dall'atto di compravendita con rep. n° 173090 del 25/1/1980 a rogito del Notaio Martini di Pontedera e trascritto a Pisa il 20/02/1980 al n.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

1603 part.:

- da tale atto si evince che il terreno individuato alla particella n. 77 del foglio n. 14 è accessibile da via di Cerretti tramite piccola strada di larghezza pari a ml 6 e lunghezza pari alle dimensioni delle particelle di terreno limitrofi individuate al Foglio 14 e part. n. 74 sulle quali gravano servitù di passo carrabile anche con mezzi pesanti in parte a favore del fondo di proprietà degli esecutati (All. n° 7);

- dal medesimo atto e dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di appartenenza si evince che il lotto in questione ricade in parte

in:

1. 1C1CERRETTI-Parcheeggio pubblico
2. 1C1CERRETTI-Zona consolidata di completamento residenziale
3. 1C1CERRETTI-Verde pubblico
4. 1A3AREA BOSCATATA di interesse sovracomunale
5. 1A3AREA BOSCATATA ricadente all'interno del SIR 63 Cerbaie nella successiva variante al piano regolatore adottata con delibera 29/7/2015 le zone di appartenenza sono state trasformate in:
  6. UTOE3 CERRETTI-Tessuto urbano di trasformazione recente
  7. UTOE3 CERRETTI-Viabilità
  8. UTOE3 CERRETTI-Parcheeggio pubblico
  9. ZONE E2-Aree agricole appartenenti a sistema collinare
  10. AREA BOSCATATA ricadente all'interno del SIR 63 Cerbaie

- dovrà essere realizzato un parcheggio con accesso da strada privata accessibile da via Cerretti a completamento della costruzione delle due unità appartenenti alla bifamiliare.

LOTTO n° 2 e n° 3

Sugli immobili appartenenti ai lotti in questione non vi sono obblighi

condominiali ma solo il rispetto di servizi in comune (quali lo smaltimento dei liquami) ed obblighi di rispetto di facciata ed estetica; non è necessario costituire delle servitù tra gli immobili appartenenti ai lotti n°2 e n°3 per quanto riguarda l'accesso alle rispettive unità abitative in quanto è possibile predisporre ingressi separati alle due unità abitative accessibili dalla viabilità principale. Sul fabbricato in questione non vi sono altri tipi di vincoli.

**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 i 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;**

Sugli immobili gravano nel ventennio in esame le formalità già indicate nel paragrafo n° 3 (come visibile dalla Certificazione notarile presente in Atti attestante la certificazione ipocatastale ventennale: All. n° 3).

**9) Verifichi la validità edilizia ed 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 C.D.U. che dovrà acquisire o aggiornare. 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.**

Riguardo alla risposta al seguente quesito, il CTU ha reperito nel Comune di appartenenza degli immobili le seguenti pratiche edilizie di seguito riportate per individuazione dei due LOTTI:

LOTTO n°1

Il CTU ha richiesto presso il Comune di appartenenza il CDU (All. n° 9) del terreno individuato al Foglio n°14 del Comune di Santa Maria a Monte alla particella n° 77 di mq 10.460, per il quale risulta (secondo la variante al

Regolamento Urbanistico di adeguamento al P.S. adottata con delibera C.C. n° 48 del 29/07/2015) la seguente destinazione urbanistica:

- parte in UTOE3 CERRETTI-Tessuto urbano di trasformazione recente
- parte in UTOE3 CERRETTI-Viabilità (percorsi di connessione funzionale)
- parte in UTOE3 CERRETTI-Parcheggio pubblico
- parte in aree agricole ricadenti nel "Sistema collinare delle Cerbaie – Subsistema della collina abitata (ZONE E2)
- parte in AREA BOSCATATA ricadente all'interno del SIR 63 Cerbaie

E' stata ritrovata una sanatoria per riporto di terreno (All. n° 10: Pratica 384/2003) ed una successiva pratica di condono riguardante riporto di terreno (All. n° 11: Pratica 2004/3/COND); successivamente è stata rilasciata dal Comune di appartenenza una concessione edilizia per la costruzione di una bifamiliare nel 2001 (All. n° 12: Pratica n° 2001/184) ed una successiva variante del 2007 (All. n° 13: Pratica n° 2001/184/V1 07).

#### LOTTO n°2 e n° 3

Sui seguenti Lotti è stato ritrovato nel Comune di Santa Maria a Monte un certificato di abitabilità (All. n° 14) rilasciato al Sig. \_\_\_\_\_ in data 25/2/1984 riguardante la pratica edilizia n° 241/1979 relativa alla concessione edilizia n° 225/1979 e successiva variante n° 1/1983.

E' stata trovata una pratica di Condono Edilizio (All. n° 15) sulle unità abitative appartenenti ai lotti n° 2 e n° 3; tale condono è stato richiesto il 31/07/1986 con prot. n° 9813 e con progressivo n° 0647619006 dal Sig. \_\_\_\_\_

■ (Pratica di condono n. 1986/1004) riguardante modifiche prospettiche, realizzazione di una scala esterna a chiocciola in acciaio ed ampliamento al piano primo di fabbricato di civile abitazione, rilasciata in data 21/05/2009 previo pagamento di € 5.740,28 con quietanza n. 0796 del 7/5/2009 rilasciata dalla Tesoreria Comunale del Comune di Santa Maria a Monte a \_\_\_\_\_

(  
)) e ritirata in data 26/5/2009.

*10) Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art. 46 del D.L. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;*

LOTTO n°1

Sul Lotto n° 1 è stata ritrovata una sanatoria per riporto di terreno (All. n° 10: Pratica 384/2003) depositato nell'area individuata nel lotto in questione; tale richiesta di sanatoria è stata rigettata e successivamente è stata richiesta una pratica di condono in data 6/12/2004 riguardante lo stesso oggetto (ovvero riporto di terreno come da All. n° 11: Pratica 2004/3/COND) rilasciata in data 7/2/2006 al Sig. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) previo pagamento di € 516,00 e successivo € 51,60 e ancora successivo € 10,00; infine è stata presentata nel Comune di appartenenza una documentazione per la costruzione di una bifamiliare nel 2001 (All. n° 12: Pratica n° 2001/184) ed stata rilasciata concessione con permesso di costruire n° 06/51 in data 8/11/2006 previo pagamento di € 65.732,63 per oneri di urbanizzazione ed € 6.388,90 per costo di costruzione con l'obbligo di ritiro della concessione entro il giorno 8/11/2007 e termine dei medesimi lavori entro tre anni dal loro inizio.

Successiva è stata fatta richiesta di variante del 2007 rilasciata in data 20/03/2007 (All. n° 13: Pratica n° 2001/184/V1 07) con la quale il sig. \_\_\_\_\_ chiedeva di ridurre le dimensioni della bifamiliare iniziata con "Comunicazione di inizio lavori" del 10/01/2007, il tutto come da progetto redatto dal Geom. \_\_\_\_\_ allegato alla presente relazione. Ad oggi dai sopralluoghi effettuati dal CTU i lavori non sono stati terminati e risulta essere presente solo la struttura portante in c.a.

LOTTO n°2 e n° 3

Sui seguenti Lotti è stato ritrovato nel Comune di Santa Maria a Monte un certificato di abitabilità (All. n° 14) rilasciato al Sig. [redacted] in data 25/2/1984 riguardante la pratica edilizia n° 241/1979 relativa alla concessione edilizia n° 225/1979 avente ad oggetto ampliamento del fabbricato di civile abitazione e riorganizzazione degli spazi in locale magazzino ad uso artigiano nell'immobile ubicato in Comune di Santa Maria a Monte in via Cerretti e successiva variante n° 1/1983 dell'1/3/1983 rilasciata il 17/5/1983.

E' stata trovata, inoltre, una pratica di Condono Edilizio (All. n° 15) sulle unità abitative appartenenti ai lotti n° 2 e n° 3; tale condono è stato richiesto il 31/07/1986 con prot. n° 9813 e con progressivo n° 0647619006 dal Sig. [redacted]

[redacted] (Pratica di condono n. 1986/1004) riguardante modifiche prospettiche, realizzazione di una scala esterna a chiocciola in acciaio ed ampliamento al piano primo di fabbricato di civile abitazione, rilasciata in data 21/05/2009 previo pagamento di € 5.740,28 con quietanza n. 0796 del 7/5/2009 rilasciata dalla Tesoreria Comunale del Comune di Santa Maria a Monte a [redacted] [redacted] (C.F. [redacted]), [redacted] ([redacted]), [redacted] ([redacted]) e [redacted] e ritirata in data 26/5/2009.

*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 di stima adottato al fine della determinazione del prezzo 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 formando più lotti qualora risulti più conveniente la vendita;*

La stima dell'immobile è stata ricavata analizzando il valore di mercato delle zone in questione in base alle quotazioni indicate dall'*Osservatorio Immobiliare* relative al SECONDO semestre 2015 per tipologie edilizie tipo ville e villini per le quali risulta un valore di mercato compreso tra 1.200,00 €/mq e 1.550,00 €/mq; per gli appartamenti ad uso civile abitazione le quotazioni immobiliari sono comprese tra 1.100,00 €/mq e 1.450,00 €/mq; infine per i box auto il valore è compreso tra 580,00 €/mq e 780,00 €/mq. Riguardo al terreno oggetto della seguente procedura esecutiva la valutazione è stata fatta considerando il valore di mercato delle aree edificabili presenti in zona ed il valore medio dei terreni agricoli della Provincia di Pisa per la Regione aerea n. 6.

### **1. LOTTO 1**

Riguardo alla valutazione del LOTTO n° 1 il CTU ha provveduto a stimare lo stesso tenendo conto delle varie destinazioni del terreno in oggetto ovvero individuando tre linee direttive che tengano conto della quota destinata a bosco e della quota edificabile su cui sorge la struttura portante della bifamiliare.

Per il lotto in oggetto la sottoscritta riporta di seguito la consistenza della quota di terreno edificabile e delle superfici della bifamiliare costruita su cui vi insiste:

<u>Superficie totale terreno</u>	<u>mq 10.460</u>
Superficie residua a bosco	mq 8.056,00
Superficie a parcheggio e viabilità	mq 1.120,38
Superficie fondiaria bifamiliari	mq 1.283,62
Sup. tot. coperta bifamiliari	mq 263,32
Sup. a piano bifamiliari	mq 113,00
Sup. garage per ogni bifam.	Mq 18,66
Piani f.t. n° 2 (piano terra – piano primo)	

Il CTU ha determinato il valore delle villette bifamiliari tenendo conto del costo di costruzione delle villette e del valore di vendita futura delle stesse a conclusione dell'opera, considerando i lavori già eseguiti ad oggi. Si riporta di seguito lo schema riepilogativo del valore massimo a cui può essere venduta ad oggi ogni villetta bifamiliare:

Costo del terreno	64.181,00
Costo di costruzione di ogni villetta (finita)	185.270,00
Costo di costruzione struttura in c.a. (allo stato attuale)	61.756,67
Valore max di vendita per ogni villetta (finita)	372.528,49
Investimento allo stato attuale (struttura + terreno)	125.937,67
Investimento totale (lavoro finito + terreno)	249.451,00
Guadagno lordo totale (villetta finita)	123.077,49
Guadagno lordo parziale allo stato attuale (sola struttura)	62.136,82
Valore max per ogni villetta allo stato attuale (sola struttura)	<b>188.074,49</b>

In conclusione si può ricavare dalla vendita della struttura delle due bifamiliari € 376.150,00; invece dalla vendita del terreno residuo si può ricavare circa € 5.000,00; per cui il valore finale ricavabile è circa € 381.200,00.

## **2. LOTTO 2**

Il CTU riporta di seguito la stima delle unità abitative dei LOTTI n° 2 e n° 3, facendo presente che la sottoscritta ha provveduto alla valutazione tenendo conto anche delle condizioni di manutenzione delle stesse. Il CTU riporta di seguito la consistenza

dell'unità abitativa in oggetto:

PIANO TERRA

• Ingresso	mq	21,10
• Cucina-soggiorno	mq	38,79
• Disimpegno-scala	mq	13,90
• <u>Locale caldaia</u>	mq	<u>20,48</u>
TOTALE (sup. netta)	mq	73,80

PIANO PRIMO

• Vano scala	mq	14,99
• Cucina-soggiorno	mq	29,24
• Camera 1	mq	17,63
• Camera 2	mq	17,80
• Camera 3	mq	18,19
• Bagno	mq	5,21
• <u>Bagno</u>	mq	<u>11,45</u>
TOTALE (sup. netta)	mq	116,42

PIANO SOFFITTA

• Soffitta	mq	19,02
• bagno	mq	5,75
• <u>Vano scala</u>	mq	<u>11,87</u>
TOTALE (sup. netta)	mq	36,64

La valutazione è stata fatta in funzione della superficie commerciale dell'unità abitativa, che è stata computata considerando la sommatoria della superficie lorda totale, del 50% della superficie della terrazza e della soffitta, del 30% del locale caldaia, balcone e veranda ed infine del 10% della superficie del giardino fino al raggiungimento della

superficie lorda dell'unità abitativa e 2% per la restante parte:

SUPERFICIE COMMERCIALE SECONDO LOTTO:

• Unità abitativa (100% mq totali lordi)	mq	228,25
• Locale Caldaia (30% mq totali)	mq	7,31
• Soffitta (50% mq totali)	mq	21,98
• Balcone (30% mq totali)	mq	2,59
• Terrazza (50% mq totali)	mq	54,00
• Veranda (30% mq totali)	mq	8,83
• Giardino (10% e 2% )	mq	20,33
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>mq</b>	<b>343,42</b>

Al piano primo è presente una terrazza accessibile dalla cucina-soggiorno pari a mq 108,13 con superficie commerciale pari circa a mq 54 (50% della superficie netta) oltre balcone di mq 8,64 con superficie commerciale pari circa a mq 2,59 e veranda al piano terra di mq 29,43 computata al 30% per un complessivo di mq 8,83. Il giardino è stato considerato in proprietà esclusiva dell'unità abitativa appartenente al seguente lotto e circoscrive l'immobile su tre lati per una superficie complessiva di circa 282 mq; l'accesso può essere predisposto indipendentemente da quello dell'unità abitativa appartenente al lotto n° 3 con ingresso da via Cerretti accanto al passo carrabile. La superficie commerciale totale del fabbricato appartenente al seguente LOTTO è pari circa a mq 343,42. Il CTU fa presente che il locale caldaia ha una superficie netta di circa 20,5 mq, una superficie lorda di circa 24,5 mq ed una superficie commerciale di circa 7,37 mq (viene considerata al 30% della superficie lorda) e che tale superficie è stata considerata ai fini della valutazione all'interno del piano terra dell'unità abitativa sopra descritta.

La pertinenza ad uso garage ubicata al piano terra del fabbricato in oggetto (posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), località Cerretti, via Cerretti n. 29, censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 13, particella 377, sub. 3, via Cerreti numero, piano T, categoria C/2, classe 2, m<sup>2</sup> 110) ha una superficie netta di seguito indicata:

- Garage (mq netti) mq 92,40
- Garage (mq lordi) mq 110,87

In riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio, la valutazione dell'immobile in questione varia da un minimo di € 412.000,00 ad un massimo di € 532.000,00 invece il garage varia da un minimo di € 64.000,00 ad un massimo di € 86.500,00; il CTU in merito a considerazioni riguardanti lo stato di conservazione degli immobili appartenenti al seguente lotto reputa congruo considerare il valore medio per l'unità abitativa pari ad € 472.200,00 ed il valore minimo per quanto riguarda il garage pari ad € 64.000,00; pertanto la valutazione complessiva viene riepilogata di seguito:

<i>Unità immobiliare</i>	<i>€ 472.200,00</i>
<i>Garage</i>	<i>€ 64.000,00</i>
<i>Totale</i>	<i>€ 536.200,00</i>

### **3. LOTTO 3**

Riguardo al Lotto n° il CTU ha proceduto alla valutazione dello stesso calcolando i mq commerciali tenendo conto degli spazi interni ed esterni appartenenti all'unità abitativa di seguito riepilogati:

- Disimpegno

mq 2,27

• Ingresso	mq	14,50
• Soggiorno-pranzo con cottura	mq	18,00
• Camera	mq	19,22
• <u>Bagno</u>	mq	4,45
TOTALE (sup. netta)	mq	58,43

La superficie lorda è pari circa a mq 70,00 e coincide con la superficie commerciale. All'unità in questione il CTU ha assegnato una quota parte di giardino che circoscrive l'immobile su due lati pari circa a mq 65,30 in modo da avere un ingresso indipendente da via Cerretti. La valutazione è stata fatta in funzione della superficie commerciale dell'unità abitativa, che è stata computata considerando la sommatoria della superficie lorda totale al 100% e del 10% della superficie del giardino fino al raggiungimento della superficie lorda dell'unità abitativa:

SUPERFICIE COMMERCIALE TERZO LOTTO:

• Unità abitativa (100% mq lordi)	mq	70,00
• <u>Giardino (10%)</u>	mq	6,54
SUPERF. TOTALE COMM.	mq	76,64

In riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio per il Comune di Santa Maria a Monte si parte da un minimo di 1.100,00 €/mq ad un massimo di 1.450,00 €/mq, la valutazione dell'immobile in questione varia da un minimo di € 84.300,00 ad un massimo di € 111.200,00; il CTU in merito a considerazioni riguardanti lo stato di conservazione degli immobili appartenenti al seguente lotto reputa congruo considerare il valore minimo per l'unità abitativa pari a:

**€ 84.300,00**

\*\*\*\*\*

Riepilogando si ha per i tre LOTTI:

*di seguito suddiviso:*

- 1) Euro 376.200,00 + 5.000,00 per il PRIMO LOTTO
- 2) Euro 472.200,00 + Euro 64.000,00 per il SECONDO LOTTO
- 3) Euro 84.300,00 per il TERZO LOTTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

12) *Provveda inoltre:*

12.1 *ad accampionare il bene qualora non risulti già fatto;*

12.2 *a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;*

12.3 *a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;*

12.4 *ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte;*

12.5 *ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, del manufatto delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;*

12.6 *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 d'interno);*

12.7 *a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).*

- Relativamente al punto 12.1: il bene è già stato accampionato.
- Relativamente al punto 12.2: il C.T.U. ha individuato tre LOTTI, di cui il primo risulta già frazionato e gli altri due non sono stati frazionati volutamente dal CTU in quanto possono essere venduti sia in maniera indivisa che separatamente ed indistintamente, pertanto a seconda della situazione si può procedere al frazionamento e successivo accampionamento prima del perfezionamento del rogito.
- Relativamente al punto 12.3: i beni individuati nei tre lotti risultano tutti intestati agli Esecutati.
- Relativamente al punto 12.4: non è necessario integrare la documentazione catastale.
- Relativamente al punto 12.5: sono state eseguite fotografie allegate in formato PDF alla seguente relazione (All. n° 16);
- Relativamente al punto 12.6: è stata predisposta la descrizione del bene oggetto di codesta esecuzione su foglio a parte in allegato (all. 20);
- Relativamente al punto 12.7: oltre alla seguente relazione verrà depositata in cancelleria telematica .

**13) Fornisca infine il numero di codice fiscale dei debitori.**

I nomi dei debitori con relativo Codice Fiscale (All. n° 17) viene

indicato di seguito:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente e  
domiciliata in \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ e residente e domiciliata in \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ e residente e domiciliata in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

*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° 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.*

Gli immobili appartenenti al LOTTO n° 1 non è dotato d'impianti perché è in costruzione; l'immobile appartenente al LOTTO n° 2 in questione è dotato di impianto di riscaldamento a norma e ricade, negli adempimenti previsti dal D. Lgs. n° 192/05 così come modificato dal D. Lgs. n° 311/06 in quanto dal 1° luglio 2009 la certificazione energetica degli edifici deve essere in possesso dell'unità abitativa (in

caso di compravendita degli immobili dovrà essere allegata all'Atto di acquisto la classe e relativa certificazione energetica dell'immobile).  
L'immobile appartenente al LOTTO n° 3 non è dotato d'impianti a norma.



\*\*\* \*\*

### Conclusioni

La sottoscritta fa presente con la presente relazione, che si compone di n° 36 pagine e di n° 18 allegati, di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto e provvede al deposito tramite cancelleria telematica al Tribunale di Pisa tenendosi a disposizione per quanto possa occorrere o per qualsiasi ulteriore chiarimento o eventuale osservazioni vogliano fare le Parti; la sottoscritta fa altresì presente che provvederà alla consegna della seguente relazione con allegati anche all'Esecutata ed ai Creditori Procedenti

Pisa, 31 Luglio 2016



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Franca C. P. Zito

