Geom. Mirko Gioli
Via Tosco Romagnola n. 827
56021 San Frediano a Settimo di Cascina (Pi)
Tel. 050/741358 Fax. 050/748403
E-mail: studioantonelligioli@yahoo.it
alessio.antonelli@geopec.it

TRIBUNALE DI PISA – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DALLA SOCIETA' [redacted]

CONTRO [redacted]

PROCEDURA ESECUTIVA N. 127/11 R.E.I.

UNITA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DALLA DITTA [redacted]. CONTRO [redacted]

PROCEDURA ESECUTIVA N. 193/11 R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nominato, per la procedura n. 193/11, con provvedimento del Giudice dell'esecuzioni immobiliari, Dott. Marco Viani, esperto per la valutazione dei beni di proprietà della società [redacted]., che si identifica nella persona della Sig.ra [redacted] in qualità di socio illimitatamente responsabile e legale rappresentante ed al quale si fa riferimento nel presente elaborato, il sottoscritto C.T.U. ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento in data 26.3.2012.

In seguito in data 1.6.2012 si è ricevuto comunicazione, con la quale veniva al corrente che la Sig.VS.Ill.ma Dott. Marco Viani, provvedeva a riunire la predetta procedura per il quale si è stati nominati, ad

TRIBUNALE DI PISA
CANCELLERIA IL
10 LUG 2012
IL CANCELLIERE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un'ulteriore esecuzione, precisamente la numero 127/2011 promossa da [redacted] in quanto gli immobili in oggetto sono gli stessi di quelli per cui si era già ricevuto l'incarico.

Con riferimento ai quesiti formulati nell'affidamento dell'incarico, il sottoscritto C.T.U. risponde nel merito seguendo lo stesso ordine in cui sono stati posti.

1) Provveda a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al/i debitore/i, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile.

La nomina a C.T.U. è stata comunicata all'Avv. [redacted], quale amministratrice di sostegno dell'esecutata, tramite lettera raccomandata inviata il 2.4.2012 e ricevuta dalla stessa in data 5.4.2012; inoltre della nomina è stata data comunicazione ai creditori, nel particolare alla Ditta [redacted] ed alla [redacted]; il primo domiciliato presso l'Avv. [redacted] che ha ricevuto detta comunicazione in data 5.4.2012; mentre il secondo presso l'Avv. [redacted], domiciliata presso l'Avv. [redacted], che ha ricevuto a sua volta la comunicazione in oggetto in data 6.4.2012. La presente comunicazione è stata inviata in stessa data anche al Sig. [redacted] che la ha ricevuta in data 5.4.2012.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A seguito di ciò in data 24.4.2012 è stato effettuato regolare sopralluogo presso l'immobile, in presenza dei Sig.ri [redacted] e [redacted].

Si è poi provveduto a dare notizia, attraverso lettera raccomandata, dell'avvenuto svolgimento del sopralluogo presso gli immobili sia all'avvocato del creditore procedente che all'avvocato del creditore intervenuto.

Successivamente in data 9.7.2012 si è comunicato tramite lettera raccomandata la riunione delle due procedure esecutive come sopra già riportato e la rinuncia ad effettuare nuove operazioni di sopralluogo in quanto già effettuate in precedenza; informandone le parti finora menzionate oltreché l'Avv. [redacted] quale legale del creditore procedente ed il debitore Sig. [redacted], in quanto parti dell'esecuzione n. 127/11.

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.

Come detto in precedenza in data 24.4.2012 è stato effettuato regolare sopralluogo presso l'immobile, in presenza dei Sig.ri [redacted] e [redacted].

Si è poi provveduto a dare notizia, attraverso lettera raccomandata dell'avvenuto svolgimento del sopralluogo presso gli immobili, sia al creditore procedente che al creditore intervenuto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore 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.

Si procede a quanto richiesto dividendo gli immobili in questione in due lotti, distinti a seconda della tipologia immobiliare nonché per l'ubicazione.

LOTTO A:

La proprietà degli immobili destinati a civile abitazione, risultano intestati al C.F. del comune di Montopoli in Val d'Arno ai Sig.ri [redacted] (errore di inserimento dei dati anagrafici) e [redacted] per le quote di proprietà di un mezzo ciascuno. Si precisa inoltre che per quanto attiene all'intestazione della Sig.ra [redacted] è evidente che sia stato riportato il luogo di nascita della stessa al posto del nome proprio; inoltre si informa che il Sig. [redacted] è deceduto, lasciando disposizioni ereditarie con testamento pubblico.

In anteprima, si evidenzia che il compendio immobiliare del lotto in questione risulta sottoposto a pignoramento per quanto attiene alla sola quota di proprietà appartenente alla Sig.ra [redacted]

L'immobile in questione rappresenta un appartamento per civile abitazione con annesso resede esclusivo ed alcuni locali ad uso sgombero, il tutto ubicato nel Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI), località San Romano, Via Piemonte n. 24 ed il tutto risulta catastalmente identificato come segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foglio **3** particella **815** subalterno **6** (civile abitazione), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale 636,79 €;
- Foglio **3** particella **815** subalterno **4** (magazzino) graffata alla particella **829**, categoria C/2, classe 2, consistenza 67 mq., rendita catastale 224,92 €.

Inoltre nella trascrizione dell'atto di pignoramento (della procedura 193/11) risultano inseriti altri terreni così censiti:

- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, Foglio **3** particella **813**, qualità FU D'ACCERT (fabbricato urbano da accertare), superficie 67 mq., privo di reddito dominicale e agrario;
- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, Foglio **3** particella **829**, qualità FU D'ACCERT (fabbricato urbano da accertare), superficie 108 mq., privo di reddito dominicale e agrario.

Si precisa che questi ultimi appezzamenti di terreno, vengono riportati solo per completezza, in quanto costituiscono doppia rappresentazione di immobili già compresi al catasto urbano e considerati tra i beni del Lotto A, poiché raffigurano il resede esclusivo.

Detto ciò, questi ultimi, per evitare complicanze non verranno più riportati tra gli immobili inseriti nel Lotto A.

LOTTO B:

La proprietà dei terreni in esame risulta intestati al C.F. del comune di Montopoli in Val d'Arno alla Sig.ra [redacted] per la quota di un mezzo ed ai Sig.ri [redacted] e [redacted] per la quota di un quarto ciascuno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che detta intestazione non coincide con quanto disposto dai titoli, che per il caso specifico si riscontrano nel testamento pubblico lasciato dal Sig. [redacted], poiché per quanto attiene ai terreni in questione, lo stesso ne disponeva la spartizione tra i figli, rispettivamente porzione della particella 259 (quella posta a sud della strada campestre) era destinata al figlio [redacted] e le particelle rimanenti (porzione della 259, la 235 e 240 per l'intero) al figlio [redacted].

Si precisa che, essendo le disposizioni testamentarie, del sig. [redacted] fatte senza tener conto della consistenza catastale degli immobili, ma con riferimenti ad una strada presente sul terreno, la trascrizione delle volontà testamentarie stesse è stata fatta, per intero sulla particella 259 che in testamento è solo in parte destinata al sig. [redacted].

Si anticipa che dei terreni inseriti nel lotto in questione risultano interessate dalla presente procedura solo le quote di proprietà complessivamente pari a tre quarti, più precisamente la quota di un mezzo intestata alla Sig.ra [redacted] (derivante dalla E.I. 193/2011) e quella di un quarto del Sig. [redacted] (derivante dalla E.I. 127/2011).

Gli appezzamenti di terreno agricolo di forma irregolare sono ubicati nel Comune di Montopoli in val d'Arno (PI), località Chiecina e sono raggiungibili da via campestre diramantesi da Via Costa al Bagno e catastalmente identificati come segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, Foglio **25** particella **235**, qualità oliveto, classe 3, superficie 3.200 mq., reddito dominicale 6,61 €, reddito agrario 6,61 €;

- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, Foglio **25** particella **240**, qualità vigneto, classe 2, superficie 70 mq., reddito dominicale 0,38 €, reddito agrario 0,38 €.;

- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, Foglio **25** particella **259**, qualità oliveto, classe 3, superficie 2660 mq., reddito dominicale 5,50 €, reddito agrario 5,50 €.;

Cenno storico al ventennio e dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali.

LOTTO A

Al ventennio la porzione di fabbricato in oggetto ed il resede di pertinenza, identificati al C.T. del Comune di Montopoli in Val d'Arno nel foglio 3, particelle 807, 815, 813 e 829 (non ancora censite al C.F. in quanto di recente costruzione), erano di proprietà dei Sig.ri [redacted] e [redacted], per averli acquistati in forza di **atto di compravendita** ai rogiti del Dott. Pandolfi, Notaio in Fauglia, del 2.8.1976 repertorio 10140, registrato a Pontedera il 18.8.1976 al n. 2455 e trascritto a Livorno il 20.8.1976 al n. 4212 di particolare.

Con **costituzione catastale** del 16.7.1976 prot. 1101 e 1102 sono state caricate al C.F. le unità immobiliari identificate dalla particella 815, subalterni 4 e 6.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In seguito in data 30.10.2008 veniva presentata la **Dichiarazione di Successione** del Sig. [redacted] (registrata a San Miniato il 22.9.2010 al n. 332, vol. 9990), la quota di proprietà di un mezzo veniva trasferita ai figli [redacted] ed [redacted] per la quota di un quarto ciascuno.

Successivamente veniva pubblicato il testamento del Sig. [redacted] con l'**atto di registrazione del testamento pubblico** del 21.11.2008 ai rogiti del Dott. Cammuso Notaio in Empoli, repertorio 10057, registrato ad Empoli il 27.11.2008 al n. 9634 e trascritto a Livorno il 9.11.2010 al n. 11912 di particolare;

In seguito con l'**atto di accettazione di eredità con il beneficio di inventario** del 11.10.2010, ai rogiti sempre del Dott. Cammuso, repertorio 12648, registrato a Empoli il 5.11.2010 al n. 7044 e trascritto a Livorno il 9.11.2010 ai nn. 11913 e 11914 di particolare, l'eredirà risulterà così regolata, la sua quota di 1/4 del'usufrutto va a [redacted], mentre la quota di 1/4 della nuda proprietà e la quota di 1/4 della proprietà va ai figli del sig. [redacted].

Le trascrizioni delle disposizioni testamentarie vengono riportate in quanto incidono sulla quota di proprietà della sig.ra [redacted].

LOTTO B

Per quanto riguarda i terreni in oggetto, identificati al C.T. del Comune di Montopoli in Val d'Arno nel foglio 25, particelle 235 e 240, al ventennio erano di proprietà dei Sig.ri [redacted] e [redacted], per averli acquistati in forza di **atto di compravendita** ai rogiti del Dott.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Martini, Notaio in Pontedera, del 2.8.1979 repertorio 170100, registrato a Pontedera il 20.8.1979 al n. 3244 e trascritto a Livorno il 21.8.1979 al n. 5288 di particolare.

Mentre per quanto attiene al terreno identificato al C.T. del Comune di Montopoli in Val d'Arno nel foglio 25 particella 259, la proprietà al ventennio era sempre detenuta dai Sig.ri [redacted] e [redacted], per averlo acquistato in forza di **atto di compravendita** ai rogiti del Dott. De Iorio, Notaio in Fucecchio, del 27.7.1981 repertorio 2113, trascritto a Livorno il 6.8.1981 al n. 5514 di particolare.

In seguito in data 30.10.2008 veniva presentata la **Dichiarazione di Successione** del Sig. [redacted] (registrata a San Miniato il 22.9.2010 al n. 332, vol. 9990), la quota di proprietà di un mezzo veniva trasferita ai figli [redacted] ed [redacted] per la quota di un quarto ciascuno.

Successivamente con l'**atto di registrazione del testamento pubblico** del 21.11.2008 ai rogiti del Dott. Cammuso Notaio in Empoli, repertorio 10057, registrato ad Empoli il 27.11.2008 al n. 9634 e trascritto a Livorno il 9.11.2010 al n. 11912 di particolare ed in seguito con l'**atto di accettazione di eredità con il beneficio di inventario** del 11.10.2010, ai rogiti sempre del Dott. Cammuso, repertorio 12648, registrato a Empoli il 5.11.2010 al n. 7044 e trascritto a Livorno il 9.11.2010 ai nn. 11913 e 11914 di particolare, i beneficiari accettavano l'eredità con beneficio d'inventario del Sig. [redacted] con il quale quest'ultimo suddivideva la propria quota di proprietà pari ad un mezzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tra i figli; nel particolare al figlio [redacted] assegnava porzione della particella 259 ed al figlio [redacted] le particelle 235 e 240 e porzione della 259. Tutt'oggi però questa suddivisione di proprietà non è avvenuta perchè le disposizioni testamentarie regolavano porzioni di particella catastale non individuabile in maniera univoca, perciò risultano dalle trascrizioni proprietari i sig.ri [redacted] e [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 indiviso dell'intero.

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.

Esiste una parziale corrispondenza tra i dati dei certificati catastali ed i dati indicati nel pignoramento, per quanto riguarda le quote di proprietà.

Si riscontrano, relativamente all'unità immobiliare del lotto A, nelle intestazioni al C.F., che come già menzionato, l'intestazione della Sig.ra [redacted] non risulta esatta, in quanto risulta erroneamente inserito il nome proprio.

Inoltre i terreni contraddistinti catastalmente dalle particelle 813 e 829 nel foglio 3, che vengono riportati nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione, sono una doppia rappresentazione del resede che viene considerato già tra i beni urbani, che nel presente elaborato integra l'immobile inserito nel Lotto A.

Risulta inoltre da precisare che al C.T. ed al C.F. gli immobili compresi nei lotti A e B del presente elaborato non risultano attribuiti come

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

disposto dal testamento del Sig. [redacted], e riportato nelle relazioni notarili prodotte dalla parti procedenti.

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.

LOTTO A:

Proprietà per la quota di un mezzo indiviso dell'intero di un appartamento per civile abitazione, oltre a magazzino e resede esclusivo posti in un più ampio fabbricato, il tutto ubicato nel Comune di Montopoli in Val d'Arno (PI), località San Romano, Via Piemonte n. 24.

All'unità immobiliare si accede direttamente dalla via pubblica predetta attraverso resede esclusivo.

Il compendio immobiliare in oggetto si compone di una unità al piano terra censita catastalmente come locale di sgombero ma di fatto utilizzata come abitazione, che si compone da locale cucina – pranzo, camera, bagno, ripostiglio e resede. Mentre l'unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo, raggiungibile attraverso scala esterna posta sul resede esclusivo, si compone di ingresso, cucina, soggiorno, di cui questi ultimi due corredati da un terrazzo, oltre a disimpegno notte, tre camere e due bagni.

Le due unità immobiliari del lotto in esame hanno una superficie lorda di mq. 75,67 e di mq. 129,21, rispettivamente per l'unità al piano terra ed al piano primo, oltre a mq. 138,60 di resede e mq. 9,62 di terrazzi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli in Val d'Arno:

- Foglio **3** particella **815** subalterno **6** (abitazione), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale 636,79 €;
- Foglio **3** particella **815** subalterno **4**, graffata alla particella **829** (magazzino), categoria C/2, classe 2, consistenza 67 mq. E rendita catastale 224,92 €..

Si precisa che sono ancora accese le seguenti particelle che rappresentano in maniera doppia l'immobile:

- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, Foglio **3** particella **813**, qualità FU D'ACCERT (fabbricato urbano da accertare), superficie 67 mq., privo di reddito dominicale e agrario;
- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, Foglio **3** particella **829**, qualità FU D'ACCERT (fabbricato urbano da accertare), superficie 108 mq., privo di reddito dominicale e agrario.

Confini: L'unità nel suo insieme confina a Nord con terreni di proprietà [redacted], ad Est con Via Piemonte, a Sud in parte con vano scala dell'unità immobiliare [redacted] / [redacted] ed in parte con unità immobiliare [redacted] / [redacted] ed a Ovest con viabilità comune salvo se altri.

Provenienza: Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Pandolfi, Notaio in Fauglia, del 2.8.1976 repertorio 10140, registrato a Pontedera il 18.8.1976 al n. 2455, trascritto a Livorno il 20.8.1976 al n. 4212 di particolare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO B:

Proprietà per la quota di tre quarti indivisa dell'intero di appezzamenti di terreno agricolo, composta da tre particelle catastali adiacenti tra loro, ubicate nel comune di Montopoli in Val d'Arno (PI), località Chiecina, raggiungibile attraverso una via campestre diramatesi da Via Costa al Bagno.

Gli appezzamenti di terreno agricolo, di forma irregolare, e giacitura collinare, hanno una superficie complessiva catastale di mq. 5.930.

Una porzione dei terreni risulta recintata con pali in ferro e rete metallica a maglia sciolta, nel quale sono inseriti alcuni manufatti, tra cui un annesso in struttura leggera prefabbricata, un manufatto in muratura con copertura di pannelli in eternit ed alcuni manufatti precari ed altre tettoie.

I beni sono catastalmente identificati come segue:

- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, Foglio **25** particella **235**, qualità uliveto, classe 3, superficie 3200 mq, reddito dominicale 6,61 €, reddito agrario 6,61 €;
- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, Foglio **25** particella **240**, qualità vigneto, classe 2, superficie 70 mq, reddito dominicale 0,38 €, reddito agrario 0,38 €;
- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, Foglio **25** particella **259**, qualità uliveto, classe 3, superficie 2660 mq, reddito dominicale 5,50 €, reddito agrario 5,50 €;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini: I terreni nel loro insieme confinano a Sud con Via Costa del Bagno, ad Est in parte con proprietà [redacted] ed in parte con [redacted] / [redacted], a Nord ed a Ovest con proprietà [redacted] salvo se altri.

Provenienza: La provenienza inerente alla quota di proprietà pari ad un mezzo intestata alla sig. [redacted] risulta essere, per i terreni contraddistinti dalle particelle 235 e 240, da **atto di compravendita** ai rogiti del Dott. Martini, Notaio in Pontedera, del 2.8.1979 rep. 170100, registrato a Pontedera il 20.8.1979 al n. 3244, trascritto a Livorno il 21.8.1979 al n. 5288 di particolare.

Mentre per quanto attiene alla particella 259, la proprietà è data in forza dell'**atto di compravendita** ai rogiti del Dott. De Iorio, Notaio in Fucecchio, del 27.7.1981 rep. 2113, trascritto a Livorno il 6.8.1981 al n. 5514 di particolare.

La provenienza inerente alla quota di proprietà pari ad un quarto del Sig. [redacted] è data dalla **Dichiarazione di Successione testamentaria** del Sig. [redacted] apertasi il 30.10.2008 registrata a San Miniato al Vol. 9990 n. 332 del 22.9.2010, con l'**atto di registrazione del testamento pubblico** del 21.11.2008 ai rogiti del Dott. Cammuso Notaio in Empoli, repertorio 10057, registrato ad Empoli il 27.11.2008 al n. 9634 e trascritto a Livorno il 9.11.2010 al n. 11912 di particolare ed in seguito con l'**atto di accettazione di eredità con il beneficio di inventario** del 11.10.2010, ai rogiti sempre del Dott.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cammuso, repertorio 12648, registrato a Empoli il 5.11.2010 al n. 7044 e trascritto a Livorno il 9.11.2010 ai nn. 11913 e 11914 di particolare.

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

LOTTO A:

Sull'immobile in oggetto non gravano servitù ne attive ne passive.

Mentre per quanto attiene ai diritti di uso e abitazione i locali degli immobili in esame, come da quanto appreso per dichiarazione effettuata da parte dei soggetti che hanno consentito l'accesso ai luoghi, i locali dell'abitazione al piano primo sono abitati dal Sig. [redacted] e dalla sua famiglia, mentre i locali posti al piano terra sono abitati dalla Sig.ra [redacted]

LOTTO B:

Secondo quanto riportato negli atti di provenienza sopra riportati inerenti alle particelle 235, 240 e 259, su di esse non vi sarebbe gravata nessuna servitù ad eccezione delle servitù attive e passive legalmente esistenti, con particolare riferimento a quelle nascenti dalla vendita frazionata di cui all'atto Notaio Martini del 2.8.1979.

di quella riportata nel testamento costituite tra le porzioni dell'appezzamento in oggetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mentre tra i terreni in questione, come accennato in precedenza, nel testamento del Sig. [redacted] con il quale lo stesso assegna i beni, si evince una costituzione di servitù che si riporta "[...] A [redacted] la porzione dall'alto verso il basso dove insiste un pozzo ed un palo della luce; di questi ultimi potrà usufruire, così come della stradina, anche [redacted], a favore dei cui beni resterà quindi costituita la relativa servitù".

Si fa presente che le sopracitate servitù si possono estinguere per confusione tra fondo servente e fondo dominante in caso di mancata divisione del terreno secondo quanto disposto in testamento.

Mentre per quanto attiene ai diritti di uso dei presenti terreni, come da quanto appreso per dichiarazione fatta dal Sig. [redacted] avvenuta in sede di sopralluogo, i terreni in oggetto risultano utilizzati in parte dallo stesso e in parte risultano nella disponibilità del sig. [redacted]

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 o 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).

LOTTO A:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non vi sono formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni oggetto di perizia, ad eccezione di come specificato nell'atto di compravendita rogato dal Dott. Pandolfi, Notaio in Fauglia, del 2.8.1976, repertorio 10140, vengono trasferite anche "[...] le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni del fabbricato, a norma di legge, tra i quali senza derogare dalla generalità, il passo comune (particelle 814 e 828) e tutti gli enti e servizi comuni del fabbricato a norma di legge."

L'unità in esame, e nella fattispecie il più ampio complesso edilizio è contraddistinto nelle vigenti norme del Regolamento Urbanistico come "Area Residenziale di completamento" assimilabile alle zone "B" secondo il D.M. 1444/68 e non risulta inserito in area vincolata.

LOTTO B:

I terreni del presente lotto si inseriscono nel Regolamento Urbanistico vigente come "Aree agricole boschive e collinari" e vengono assimilate alle aree "E" secondo il D.M. 1444/68, quindi non edificabile.

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 credito ed il domicilio eletto.

LOTTO A

Come da Certificazione Notarile redatta dal Dott. Notaio Giulio Cesare Cappellini, allegata alla presente perizia sotto la lettera E, per gli immobili in oggetto, alla data del 5.9.2011, risulta quanto segue:

1) Ipoteca giudiziale; Iscrizione n. 868 del 14.3.2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace a favore della "[redacted]." Con sede in [redacted] a garanzia di €. 2.200,00 di cui 910,14 di capitale contro [redacted] sulla piena proprietà della quota di 1/2 dei beni UTE scheda 1101 del 1976 attuale Fg. 3 part. 815 sub. 6).

2) Pignoramento immobiliare; trascrizione del 9.6.2011 n.5891.

A favore della società "[redacted]" con sede in [redacted]; contro la Sig.ra [redacted] per la piena proprietà della quota di un mezzo.

Grava sulle seguenti unità immobiliari:

- C.F. Comune di Montopoli in Val d'Arno, foglio 3, particella 815, subalterno 4, graffata alla particella 829;
- C.F. Comune di Montopoli in Val d'Arno, foglio 3, particella 815, subalterno 6;
- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, foglio 25, particella 235;
- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, foglio 25, particella 240;
- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, foglio 25, particella 259;
- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, foglio 3, particella 813;
- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, foglio 3, particella 829.

Si precisa che gli ultimi due terreni riportati sono solo una doppia rappresentazione catastale di quanto già compreso negli immobili censiti al catasto fabbricati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per completezza si è provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria a carico della Sig.ra [redacted] dalla data del 5.9.2011 fino alla data odierna dalla quale non sono emerse ulteriori formalità.

LOTTO B

Come dalle Certificazioni Notarili (redatte dai Dott. Notai Giulio Cesare Cappellini e Fabrizio Nencioni) allegate alla presente perizia sotto la lettera E, per gli immobili in oggetto, alla data del 6.5.2011, risulta quanto segue:

1) Pignoramento immobiliare; trascrizione del 6.5.2011 n.4738.

A favore della società "[redacted]" con sede in [redacted], contro il Sig. [redacted] per la quota di proprietà pari ad un quarto.

Grava sulle seguenti unità immobiliari:

- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, foglio 25, particella 235;
- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, foglio 25, particella 240;
- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, foglio 25, particella 259;

2) Pignoramento immobiliare; trascrizione del 9.6.2011 n.5891.

A favore della società "[redacted]" con sede in [redacted] contro la Sig.ra [redacted] per la piena proprietà della quota di un mezzo.

Grava sulle seguenti unità immobiliari:

- C.F. Comune di Montopoli in Val d'Arno, foglio 3, particella 815, subalterno 4, graffata alla particella 829;
- C.F. Comune di Montopoli in Val d'Arno, foglio 3, particella 815, subalterno 6;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, foglio 25, particella 235;
- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, foglio 25, particella 240;
- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, foglio 25, particella 259;
- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, foglio 3, particella 813;
- C.T. Comune di Montopoli in Val d'Arno, foglio 3, particella 829.

Per completezza si è provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria a carico del Sig. [redacted] dalla data del 6.5.2011, fino alla data odierna dalla quale non sono emerse ulteriori formalità, fatta eccezione per la trascrizione della dichiarazione di successione fatta dall'ufficio preposto il 25.5.2011, peraltro già menzionata sopra.

9) Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/dei bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso dichiarando 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 A:

Il più ampio fabbricato nel quale ricade l'appartamento in oggetto, è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 219 del 1973 (Licenza edilizia n. 8475 del 1973); detto permesso risulta intestato a Marconcini Enzo e relativo alla costruzione di "un nuovo fabbricato di civile abitazione, di piani tre, vani 20 oltre 4 cantine, servizi e accessori". L'immobile, per la parte in questione, risulta corredato da Certificato di Abitabilità rilasciato l'8.6.1976 (pratica n. 43).

La pratica menzionata è stata individuata attraverso ricerche effettuate sui registri delle pratiche edilizie del comune di Montopoli in Val d'Arno,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

così verificando che non sono state presentate altre pratiche a nome dei proprietari dell'immobile.

Detto ciò, provvedendo ad un confronto diretto tra lo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo ed il titolo abilitativo reperito dall'Archivio del Comune, si può desumere che per quanto attiene all'unità immobiliare posta al piano primo con destinazione di civile abitazione, la stessa rispecchia uno stato di sostanziale conformità edilizio – urbanistica, in quanto risultano effettuati interventi su pareti non portanti assimilabili ad opere di attività edilizia libera secondo la vigente normativa.

Mentre per quanto attiene all'unità posta al piano terra, si rileva che data la destinazione urbanistica di cantina/locale di sgombero, il suo uso a civile abitazione, come riscontrato in sede di sopralluogo, comporta richiesta e rilascio da parte del comune di apposito titolo abilitativo o la rimessa in pristino dello stato dei luoghi; nonché vi sono state apportate modifiche agli spazi interni oltreché variazioni prospettiche per l'adeguamento delle aperture finestrate; tutte variazioni eseguite in assenza di debito titolo abilitativo.

Per quanto detto, al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale del compendio, considerando le unità come principale e accessoria, le difformità sopra descritte, nell'apposito paragrafo inerente alla valutazione del lotto, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del valore pari al 10%, imputabile appunto alle spese di sanatoria e/o di ripristino dello stato dei luoghi e alla minor appetibilità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

commerciale da ciò derivante.

LOTTO B:

I terreni identificati dalle particelle 235, 240 e 259 del foglio 25, sono inseriti nel vigente Regolamento Urbanistico del comune di Montopoli in Val d'Arno come sistema territoriale della collina (S2) e "Aree agricole boschive e collinari" assimilabili alle zone "E" ai sensi del D.M. 1444/68, nonché soggetti al vincolo paesaggistico.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del comune di Montopoli in Val d'Arno, è emersa una Istanza di Sanatoria di Abusi Edilizi intestata al Sig. Falaschi Danilo, presentata in data 30.3.1995, ed avente ad oggetto la "costruzione di n. 2 locali uso annesso agricolo di cui uno del tipo prefabbricato in lamiera e l'altro in muratura di blocchi di c.l.s. con copertura in eternit su solaio in laterizio armato" per una cubatura di 82,10 mc., effettuatasi sul terreno censito catastalmente dalla particella 235 del foglio 25.

Però, la documentazione presente in detta pratica risulta comporsi della sola richiesta e dei pagamenti di oblazione e condono, quindi priva di relazioni tecniche, grafici illustrativi o planimetrie risultando una pratica carente di documentazione per necessaria al rilascio da parte del Comune.

Detto ciò, come appreso anche da colloqui con i tecnici comunali, per ottenere la completezza della pratica, si dovrebbe procedere ad una riqualificazione dei manufatti, che per la zona in esame soggetta a vincolo paesaggistico, implicherebbe la pressoché totale demolizione e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la nuova costruzione degli stessi con appropriate tecnologie. Si precisa che rimane comunque condonata la volumetria come indicata nella richiesta.

Perciò al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale del compendio, considerando l'incompletezza del titolo succitato, ma con la possibilità di ottenere volumetria per locali agricoli.

10) Fornisca le notizie di cui all'Art. 40 della L. 47/85 e dell'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.

LOTTO A:

In riferimento all'art. 40 della Legge 28.2.1985 n. 47 e all'art. 46 del D.Lvo n. 378/2001 si precisa che il fabbricato è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 219 del 1973 e corredato da abitabilità rilasciata in data 8.6.1976.

LOTTO B:

Durante le operazioni di sopralluogo si è appurato che sui terreni costituenti il lotto B insistono dei manufatti realizzati senza titolo abilitativo, legittimati in seguito attraverso Istanza di Sanatoria di Abusi Edilizi del 30.3.1995, che però tutt'oggi non risulta ancora rilasciata da parte del comune a causa di incompletezza della pratica.

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 base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Al fine di una più conveniente vendita si ritiene opportuno dividere in due lotti gli immobili pignorati, il primo costituito dall'abitazione, il resede e l'annesso di pertinenza, ed il secondo formato dagli appezzamenti di terreno, in quanto gli stessi non sono direttamente comunicanti con l'abitazione o con il resede della stessa, quindi non strettamente connessi all'abitazione; inoltre essendo confinante con molti appezzamenti simili ad uso uliveto / vigneto si ritiene utile predisporre un lotto che potrebbe interessare ai proprietari confinanti, in ultima analisi questa scelta non esclude comunque un acquisto globale degli interi immobili pignorati.

STIMA LOTTO A:

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA FABBRICATO

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero immobile, rappresentato dal prezzo in comune commercio e in seguito rapportato alla quota di proprietà oggetto del procedimento, considerato libero da contratti di locazione, nonché per tener conto della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di stabilire un valore di base d'asta sarà applicato un opportuno deprezzamento che terrà conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del prezzo, nonché degli eventuali costi, oneri e quant'altro necessario a rendere l'immobile conforme alle vigenti norme edilizie.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, si applica il procedimento del Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta.

Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento del MCA consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.

Il MCA si può applicare in tutti i casi di stima per il quale siano disponibili un sufficiente numero di recenti attendibili transazioni.

Il MCA si basa sull'aggiustamento sistematico dei prezzi degli immobili di confronto noti, chiamati immobili comparabili, tali aggiustamenti vengono fatti attraverso i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari dell'immobile. Il prezzo marginale rappresenta la variazione del prezzo in funzione della variazione della caratteristica presa in esame. Una volta effettuati tutti gli aggiustamenti del prezzo il risultato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

La metodologia del MCA si basa sulla raccolta dei dati degli immobili comparabili, sulla analisi dei prezzi marginali e sulla compilazione della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tabella di valutazione. La procedura sopra descritta si applica per la stima delle caratteristiche aestimabilis per le quali il mercato ci può fornire un prezzo marginale da utilizzare, mentre per quanto riguarda le caratteristiche inaestimabilis, per le quali non è facilmente reperibile un corretto prezzo marginale dal mercato si procede con l'impostazione di un sistema di stima che ha come termine noto i prezzi corretti derivanti dal MCA e come incognite i prezzi marginali delle caratteristiche in esame e il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, logica conseguenza di ciò è che le caratteristiche inaestimabilis, dovranno essere una in meno del numero degli immobili presi come comparabili al fine di ottenere un sistema risolubile, ai fini della risoluzione del sistema di cui sopra nel rapporto di stima che segue si è applicato il calcolo matriciale.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COMPARABILI

Richiedendo la procedura del MCA un'accurata conoscenza sia delle caratteristiche dell'immobile che del prezzo di vendita come unità comparabili si è considerato unità immobiliari delle quali si è a conoscenza delle informazioni necessarie, poiché facenti parte di compravendite seguite dal sottoscritto o da colleghi. Quindi, risultano note sia le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile sia gli effettivi prezzi pagati per la compravendita.

UNITA' COMPARABILE A –

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un più ampio fabbricato, ubicato in Comune di Montopoli in Val d'Arno; si accede a detta unità da resede esclusivo e vano scala condominiale.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, sala pranzo, disimpegno, due bagni e tre camere, oltre a terrazzo di mq. 16 circa.

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di mq. 140 circa (distanza dall'immobile oggetto di stima circa 4 km).

L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un ottimo stato di manutenzione in quanto recentemente ristrutturata, aveva 7 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona non soggetta a forme di inquinamento, in quanto ubicata in una zona isolata.

L'unità immobiliare era dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas metano.

L'unità immobiliare è stata compravenduta tre mesi fa al prezzo di 230.000,00 €.

UNITA' COMPARABILE B –

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un più ampio fabbricato, ubicato in Comune di Montopoli in Val d'Arno; si accede a detta unità da vano scala condominiale.

L'appartamento è composto da soggiorno – pranzo con terrazzo di mq. 8, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno, due bagni e due camere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A piano terra, con accesso dal cortile condominiale, è di proprietà esclusiva un resede di superficie di mq. 100 ed un locale ad uso autorimessa di mq. 45 circa.

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di mq. 145 circa (distanza dall'immobile oggetto di stima meno di 2 km).

L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un discreto stato di manutenzione, aveva 6 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona soggetta non particolarmente soggetta a forme di inquinamento.

L'unità immobiliare era dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas metano e di impianto di condizionamento.

L'unità immobiliare è stata compravenduta sei mesi fa al prezzo di 270.000,00 €.

UNITA' COMPARABILE C –

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un più ampio fabbricato, ubicato in Comune di Montopoli in Val d'Arno; si accede a detta unità da resede e vano scala esclusivi.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina - pranzo, dispensa, disimpegno, bagno e due camere, oltre a terrazzi di mq. 12 circa.

A piano terra, con accesso dal resede esclusivo di mq. 300, risulta di proprietà anche un locale magazzino di mq. 90 circa.

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di mq 125 circa (distanza dall'immobile oggetto di stima circa 6 km).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare al momento della vendita presentava un discreto stato di manutenzione, aveva 8 affacci verso l'esterno ed è ubicata in zona non soggetta a forme di inquinamento, in quanto ubicata in una zona scarsamente trafficata.

L'unità immobiliare era dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas metano.

L'unità immobiliare è stata compravenduta nove mesi fa al prezzo di 300.000;00 €.

RAPPORTO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Nelle tabelle che seguono saranno razionalizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili che nelle stime mono parametriche si condensano nel parametro dato dal prezzo al metro quadrato commerciale, al fine correggere i prezzi rilevati degli immobili comparabili attraverso lo studio dei prezzi marginali, si procederà con l'assunzione di alcuni parametri rilevati dal mercato.

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

0. PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE			
COMUNE	**MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**	PROV.	**PISA**
LOCALITA'	**SAN ROMANO**		
VIA	**PIEMONTE**	N.	**24**
DESTINAZIONE	**CIVILE ABITAZIONE**		
TIPOLOGIA IMMOBILE	**APPARTAMENTO**		
MOTIVAZIONE A VENDERE	**VENDITA TRAMITE ASTA GIUDIZIARIA**		
MOTIVAZIONE A COMPRARE	**ACQUISTO ABITAZIONE PRESUMIBILMENTE PRIMA CASA**		
FORMA DI MERCATO	**CONCORRENZA MONOPOLISTICA**		
PREZZO MEDIO UNITARIO DI MASSIMA	**1500 - 1900 €./mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabili			Unità da stimare
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€ 230.000,00	€ 270.000,00	€ 300.000,00	€ 285.953,27
Data compravendita (mesi)	3	6	9	0
Superficie principale (mq)	140,00	145,00	125,00	129,21
Superficie terrazzi / logge(mq)	16,00	8,00	12,00	9,62
Superficie sottotetto n.a./ interrato (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie autorimessa/servizi (mq)	0,00	45,00	90,00	75,67
Superficie resede esclusivo (mq)	180,00	100,00	300,00	138,60
Superficie condominiale (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	1	2	2	2
Servizi igienici (n)	2	2	2	3
Livello di piano (n)	0	0	0	0
Impianto di condizionamento	0	1	0	0
Impianto di riscaldamento	1	1	1	1
Quota millesimale	0	0	0	0
Caratteristiche qualitative				
Affacci (n)	7	6	8	8
Inquinamento zona (n)	1	2	1	1

2. RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI E DEI COSTI

2.1. RAPPORTI MERCANTILI TRA SUPERFICI

Indice e informazione	valore
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie terrazzi	0,25
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie sottotetto-interrato n.a.	0,40
Rapporto prezzo superficie principale / prezzo superficie autorimessa	0,45

Da indagini svolte si è potuto reperire i rapporti mercantili di cui sopra tra il prezzo della superficie principale e il prezzo delle superfici accessorie.

2.2. SAGGIO MEDIO ANNUO INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Saggio medio annuo (%)	5,50

Da indagini sull'andamento del mercato immobiliare è stato possibile rilevare alla data odierna il saggio di rivalutazione del prezzo degli immobili

2.2. COSTO UNITARIO NECESSARIO PER MIGLIORARE LO STATO DI MANUTENZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato di manutenzione	Valore		Prezzo unitario per miglioramento
Scadente	1	€./mq	€ 70,00
Normale	2	€./mq	€ 150,00
Ottimo	3		

Da indagini presso le imprese edili operanti nella zona si sono potuti reperire i costi necessari al metro quadrato per aumentare lo stato di manutenzione di un immobile.

2.3. COSTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN SERVIZIO IGENICO ORDINARIO

Per la stima della realizzazione a nuovo di un servizio igienico con materiali di qualità media e di dimensioni ordinarie (indicativamente 1,5 x 2,4) si utilizza una stima del costo attraverso computo metrico, i prezzi unitari sono stati reperiti tramiti indagini svolte presso le imprese edili operanti nella zona.

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti, di scarico e idrosanitario	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Realizzazione di impianto idrosanitario, comprensivo di f.&p.o. sanitari	a corpo	1,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00
Realizzazione di impianto di scarico	a corpo	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
Realizzazione di impianto elettrico	Punto luce	8,00	€ 65,00	€ 520,00
Realizzazione massetto sotto pavim.	mq	3,60	€ 45,00	€ 162,00
Fornitura e posa in opera pavimento	mq	3,60	€ 50,00	€ 180,00
Fornitura e posa in opera rivestimento	mq	15,60	€ 50,00	€ 780,00
Totale				**€ 5.542,00**

2.4. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Al fine di pervenire al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento si procede con una stima tramite computo metrico del costo della realizzazione di tale impianto, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini presso le ditte operanti nel settore impiantistico.

Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianti di condizionamento	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Fornitura di unità esterna, split interno e tubazioni necessarie.	a corpo	1,00	€ 2.400,00	€ 1.300,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
Totale				**€ 3.600,00**

2.5. COSTO PER REALIZZAZIONE A NUOVO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al fine di pervenire al prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento si procede con una stima tramite computo metrico del costo della realizzazione di tale impianto, i prezzi unitari sono stati reperiti tramite indagini presso le ditte operanti nel settore impiantistico.

Stima costo realizzazione impianto

Opera	U.M.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
Assistenza muraria per realizzazione di impianto di riscaldamento	a corpo	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
Fornitura di caldaia radiatori, collettori, rubinetti e quant'altro.	a corpo	1,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00
Collegamenti elettrici	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
Installazione e avvio impianto	a corpo	1,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00
Totale				**€ 6.900,00**

3. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Unità comp.	S princ.	S ter. Ragg.	S sott. Ragg.	S. Gar Ragg.	S commerc.
Unità A	140,00	4,00	0,00	0,00	**144,00**
Unità B	145,00	2,00	0,00	20,25	**167,25**
Unità C	125,00	3,00	0,00	40,50	**168,50**
Immobile da Stimare	129,21	2,41	0,00	34,05	**165,67**

4. CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE

4.1. CALCOLO PREZZO MARGINALE DATA

Unità comparabile	Prezzo	Variazione	Prezzo marginale	
Unità A	€ 230.000,00	-0,055	230000 x -0,055 / 12	**-€ 1.054,17**
Unità B	€ 270.000,00	-0,055	270000 x -0,055 / 12	**-€ 1.237,50**
Unità C	€ 300.000,00	-0,055	300000 x -0,055 / 12	**-€ 1.375,00**

4.2. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE

Unità comparabile	Prezzo	S. comm.	Prezzo medio
Unità A	€ 230.000,00	144,00	€ 1.597,22
Unità B	€ 270.000,00	167,25	€ 1.614,35
Unità C	€ 300.000,00	168,50	€ 1.780,42

Prezzo marginale **€ 1.597,22**

Il prezzo marginale è assunto pari al prezzo minimo, in considerazione dell'ipotesi che il rapporto di posizione è inferiore all'unità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.3. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICI SECONDARIE

Superficie	Prezzo marginale	Rapporto mercantile	Prezzo marginale superficie
Sup. principale	€ 1.597,22	1,00	**€ 1.597,22**
Sup. terrazzi	€ 1.597,22	0,25	**€ 399,31**
Sup. sottotetto	€ 1.597,22	0,40	**€ 638,89**
Sup. autorimessa	€ 1.597,22	0,45	**€ 718,75**

4.3. PREZZO MARGINALE RELATIVO ALLA MANUTENZIONE

Unità A

Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	140,00	70,00	€ 9.800,00
Normale	2,00	140,00	150,00	€ 21.000,00
Ottimo	3,00			

Unità B

Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	145,00	70,00	€ 10.150,00
Normale	2,00	145,00	150,00	€ 21.750,00
Ottimo	3,00			

Unità C

Stato di manutenzione	Valore	Superficie	Pr. Unitario	Prezzo miglioramento
Scadente	1,00	125,00	70,00	€ 8.750,00
Normale	2,00	125,00	150,00	€ 18.750,00
Ottimo	3,00			

4.4. PREZZO MARGINALE RESEDE ESCLUSIVO

Prezzo marginale resede esclusivo al mq	**€ 170,00**

4.5. PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO

Prezzo marginale per realizzazione di servizio igienico ordinario	**€ 5.542,00**

4.6. PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO

Prezzo marginale non utilizzato per la stima in dell'immobile in oggetto

Incremento percentuale al crescere del livello di piano **1,00%**

Unità immobiliare	Prezzo	Percentuale	Prezzo marginale
Unità A	€ 230.000,00	0,01	€ 2.300,00
Unità B	€ 270.000,00	0,01	€ 2.700,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità C	€ 300.000,00	0,01	€ 3.000,00

Da indagini di mercato è risultato che l'incremento di valore (per edifici di 5-6 piani) dati dall'aumentare del piano è dell' 1 % crescente mentre si sale, in caso di presenza di ascensore e decrescente in caso non sia presente l'ascensore.

4.7. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.

Vita media impianto di condizionamento (anni)	10
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)	0
Prezzo marginale impianto di condizionamento = (3600 x (1-(0/10)))	**€ 3.600,00**

Non si prende in considerazione la vetustà dell'impianto in quanto lo stesso è inesistente deve essere realizzato a nuovo

4.8. PREZZO MARGINALE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Si arriva al prezzo marginale dell'impianto di condizionamento deprezzando il costo di realizzazione a nuovo, a causa della vetustà dell'impianto stesso.

Vita media impianto di condizionamento (anni)	12
Vita impianto immobile oggetto di stima (anni)	0
Prezzo marginale impianto di condizionamento = (6900 x (1-(0/12)))	**€ 6.900,00**

Non si prende in considerazione la vetustà dell'impianto in quanto lo stesso è inesistente deve essere realizzato a nuovo

5. ANALI DEI PREZZI MARGINALI E CORREZIONE DEI PREZZI DEI COMPARABILI

5.1. TABELLA DI CORREZIONE DEL PREZZO DEI COMPARABILI

	Unità A		Unità B		Unità C
Prezzo		€ 230.000,00		€ 270.000,00	€ 300.000,00
Data	(0 - 3) x -1054,17	€ 3.162,50	(0 - 6) x -1237,5	€ 7.425,00	(0 - 6) x -1375	€ 12.375,00
Sup. princ.	(129,21 - 140) x 1597,22	-€ 17.234,03	(129,21 - 145) x 1597,22	-€ 25.220,14	(129,21 - 145) x 1597,22	€ 6.724,31
Sup. terr.	(9,62 - 16) x 399,31	-€ 2.547,57	(9,62 - 8) x 399,31	€ 646,88	(9,62 - 8) x 399,31	-€ 950,35
Sup. sottot.	(0 - 0) x 638,89	€ 0,00	(0 - 0) x 638,89	€ 0,00	(0 - 0) x 638,89	€ 0,00
Sup. Garage	(75,67 - 0) x 718,75	€ 54.387,81	(75,67 - 45) x 718,75	€ 22.044,06	(75,67 - 45) x 718,75	-€ 10.299,69
Superficie resede esc.	(138,6 - 180) x 170	-€ 7.038,00	(138,6 - 100) x 170	€ 6.562,00	(138,6 - 100) x 170	-€ 27.438,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie condom.	(0 x 0 - 0 x 0) x 170	€ 0,00	(0 x 0 - 0 x 0) x 170	€ 0,00	(0 x 0 - 0 x 0) x 170	€ 0,00
Stato di manutenz.	da 2 a 1	€ 9.800,00	da 2 a 2	€ 0,00	da 2 a 2	€ 0,00
Servizi igienici	(3 - 2) x 5542	€ 5.542,00	(3 - 2) x 5542	€ 5.542,00	(3 - 2) x 5542	€ 5.542,00
Livello di piano (n)	(0 - 0) x 2300	€ 0,00	(0 - 0) x 2700	€ 0,00	(0 - 0) x 3000	€ 0,00
Imp. di condiz.	(0 - 0) x 3600	€ 0,00	(0 - 1) x 3600	-€ 3.600,00	(0 - 1) x 3600	€ 0,00
Imp. di riscald.	(1 - 1) x 6900	€ 0,00	(1 - 1) x 6900	€ 0,00	(1 - 1) x 6900	€ 0,00
Prezzo corretto	**€ 276.072,72**		**€ 283.399,80**		**€ 285.953,27**	

5.2. CONSIDERAZIONI STATISTICHE SUI VALORI OTTENUTI

	Prezzo	Scostam. % P. max	Scostam. % P. min	Scostamento % Assoluto P.min-P.max
Unità A	€ 276.072,72	3,58%	0,00%	**3,58%**
Unità B	€ 283.399,80	0,90%	-2,59%	
Unità C	€ 285.953,27	0,00%	-3,46%	
Prezzo Massimo	€ 285.953,27			
Prezzo minimo	€ 276.072,72			

SCOSTAMENTO PERCENTUALE ACCETTABILE

6. STIMA ATTRAVERSO MATRICE DEI COEFFICIENTI DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE

6.1. MATRICE DEI COEFFICENTI

Si procede col costruire la matrice dei coefficenti utilizzando i parametri di affacci e inquinamento della zona

	Matrice dei coefficenti			Matrice inversa dei coefficenti		
	Costante	Affacci	Inquinam.			
Unità A	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00
Unità B	1,00	2,00	-1,00	1,00	0,00	-1,00
Unità C	1,00	0,00	0,00	2,00	-1,00	-1,00

Det Mat. I. -1,00 Matrice non singolare => si procede con il calcolo

Vettore dei prezzi corretti		Vettore delle incognite	
Unità A	€ 276.072,72	P.P.V.M.	X
Unità B	€ 283.399,80	P. Mar. affacci	Y
Unità C	€ 285.953,27	P. Mar. inquin.	Z

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.2. RISOLUZIONE SISTEMA LINEARE

X		0,00	0,00	1,00		€ 276.072,72
Y	=	1,00	0,00	-1,00	x	€ 283.399,80
Z		2,00	-1,00	-1,00		€ 285.953,27

X		**€ 285.953,27**	**P.P.V.M. immobile da stimare**
Y	=	**-€ 9.880,56**	Prezzo marginale affacci
Z		**-€ 17.207,64**	Prezzo marginale inquinamento

Più probabile valore di mercato immobile oggetto di stima **€ 285.953,27**

7. DEFINIZIONE SCALE

7.1. SCALA LIVELLI DI MANUTENZIONE

1	Si registrano situazioni di degrado, richiedenti opere atte al recupero di parti ed elementi anche strutturali.
2	L'immobile presenta accettabili condizioni di manutenzione ma necessita del rifacimento di alcuni elementi di finitura.
3	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione tanto da non necessitare di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.2. SCALA INQUINAMENTO AMBIENTALE

1	Assenza di qualsiasi tipo di fonte di inquinamento, o di disturbo della quiete.
2	Presenza di inquinamento da traffico veicolare, ferroviario o aereoportuale o da altre fonti civili quali attività ricreative e ricettive in genere.
3	Presenza di inquinamento derivante da attività non civili (discariche, impianti industriali, centrali elettriche ecc...)

8. VERIFICA CON STIMA MONOPARAMETRICA

La stima monoparametrica si effettua sulla sola superficie commerciale al fine di valutare se il prezzo unitario appare in linea con quanto rilevabile dalle agenzie immobiliari operanti nella zona

$$\text{Valore unitario (€./mq)} = \frac{\text{€ 285.953,27}}{165,67} = \textbf{€ 1.726,08 al mq}$$

Il valore derivante dal rapporto di stima è 285.953,27 €.

Si approssima tale valore a 286.000,00 €. (duecentottantaseimila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In considerazione delle difformità urbanistiche rilevate, al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale dell'immobile a causa delle stesse, si applica al valore precedentemente calcolato un deprezzamento del 10 %

P.P.V.M. = 242.000,00 x 0,90 = 217.800,00 €.

Si approssima tale valore a 218.000,00 €. (duecentodiciottomila/00)

Stimato il più probabile valore di mercato dell'unità, riferito all'intera quota di proprietà si procede a determinare quello inerente alle sole quote oggetto di pignoramento. Considerando quindi la quota di proprietà di un mezzo della Sig.ra [redacted], al valore trovato sarà applicato un deprezzamento del 15 % al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale data dalla commercializzazione di una quota indivisa dell'immobile.

P.P.V.M. In riferito alle quote oggetto di procedimento

218.000,00 * 1/2 * 0,85 = 92.650,00 €.

Si approssima tale valore a 93.000,00 €. (novantatremila/00)

Inoltre, in considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, si ritiene opportuno applicare al valore trovato un deprezzamento pari al 20 % al fine di tener conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo.

Valore base d'asta = 93.000,00 x 0,80 = 74.400,00 €.

Si approssima tale valore a 74.000,00 €. (settantaquattromila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riassumendo alla luce di quanto sopra esposto si quantifica quindi in **93.000,00 €. (novantatremila/00)**, il più probabile valore di mercato in riferimento alle quote di proprietà soggette al presente procedimento (quota complessiva di proprietà pari ad un mezzo), e **74.000,00 €. (settantaquattromila/00)** il valore che può essere utilizzato come base d'asta immobiliare.

STIMA LOTTO B:

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei terreni costituenti il presente lotto si basa sulla destinazione agricola degli stessi e sulla loro ubicazione nonché sulla estensione. Provvedendo quindi alla stima con il metodo della stima monoparametrica, si sono ricercate delle compravendite effettuate nel Comune per beni simili e con stesse destinazioni, in un periodo compreso nei tre anni antecedenti alla valutazione in oggetto, per il quale vengono esaminati la superficie del terreno ed il prezzo di vendita. Quanto descritto si è concretizzato con i seguenti valori:

Stima monoparametrica - Ricerca del prezzo unitario -					
Comparabile	Ubicazione	Destinazione urbanistica	Superficie terreno compravenduto (mq.)	Prezzo di vendita €.	Prezzo unitario €/mq
A	Montopoli in Val d'Arno	Aree agricole collinari	6.500	20.000	3,08
B	Montopoli in Val d'Arno	Aree agricole collinari	4.200	16.000	3,81
C	Montopoli in Val d'Arno	Aree agricole collinari	5.100	22.000	4,31
D	Montopoli in Val d'Arno	Aree agricole collinari	7.800	28.000	3,59
E	Montopoli in Val d'Arno	Aree agricole collinari	5.800	18.500	3,19
F	Montopoli in Val d'Arno	Aree agricole collinari	6.100	24.500	4,02
			Media del prezzo unitario di vendita		***3,67***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerando quanto esposto, vista la superficie complessiva di 5.930 mq. dei terreni, si ritiene di poter applicare il valore unitario al metro quadro come sopra riscontrato, ottenendo il più probabile valore di mercato pari a 21.763,10 €., che si arrotonda ad €. 22.000,00 (ventiduemila/00) che però non tiene conto dei manufatti ivi insistenti.

Per ottemperare a tale mancanza, gli annessi agricoli presenti, vengono stimati separatamente, il quale hanno una superficie di circa mq. 33, che quindi si valutano approssimativamente a €. 20.000,00.

In considerazione inoltre a quanto esposto in precedenza, vista la richiesta di condono avanzata ma non espletabile da parte del Comune per mancanza di documentazione, e la soggiunta necessità di riqualificare i manufatti per procedere alla conclusione della stessa pratica, si procede a calcolare gli eventuali oneri necessari a completare la procedura di sanatoria ed a considerare il maggior valore che detti manufatti possono arrecare al terreno sul quale sorgono.

In modo prudenziale per la riqualificazione dei manufatti, per un manufatto di superficie identica a quella riportata nella domanda di condono, si prevedono dei costi che si aggirano intorno a €.10.000,00, al quale devono essere sommati i costi tecnici di completamento che si possono aggirare intorno a €. 2.000,00.

Considerando quindi i terreni corredati dal manufatto di cui sopra, già riqualificato con debiti titoli ed adempimenti catastali.

Sommando quindi il valore dei terreni con il valore dei manufatti e sottraendo le spese della riqualificazione degli stessi in modo da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

renderli conformi, si ottiene il più probabile valore di mercato degli immobili allo stato attuale, che risulta pari a **€. 30.000,00 (trentamila/00).**

In conclusione si deve considerare le sole quote di proprietà oggetto di pignoramento:

P.P.V.M. In riferito alle quote oggetto di procedimento

30.000,00 * 3 /4 = 22.500,00 €. (ventiduemilacinquecento/00)

Inoltre si ritiene opportuno applicare un ulteriore deprezzamento dovuto alla minor appetibilità commerciale derivante dall'acquisto di quota di proprietà dell'immobile, che, vista la natura dell'immobile, viene ricondotto ad un deprezzamento del 30%:

P.P.V.M. Deprezzato 22.500 x 0,70 = 15.750 €.

Che si arrotonda ad **€. 16.000,00 (sedicimila/00)**

Inoltre, in considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, si ritiene opportuno applicare al valore trovato un deprezzamento pari al 10 % al fine di tener conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo.

Valore base d'asta = 16.000,00 x 0,90 = 14.400,00 €.

Si approssima tale valore a **14.000,00 €. (quattordicimila/00)**

Riassumendo alla luce di quanto sopra esposto si quantifica quindi in **16.000,00 €. (sedicimila/00)**, il più probabile valore di mercato in riferimento alle quote di proprietà soggette al presente procedimento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(quota complessiva di proprietà pari a tre quarti), e **14.000,00 €. (quattordicimila/00)** il valore che può essere utilizzato come base d'asta immobiliare.

12) Provveda inoltre:
- ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;
- a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'U.T.E.;
- a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene dell'esecutato;
- ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte;
- ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;
- 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 interno);
- a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).
LOTTO A

Le unità in oggetto risultano catastalmente intestate ai Sig.ri [redacted] maritata [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted], entrambi per le quote di 500/1000 ciascuno. Risulta evidente che per quanto attiene all'intestazione della Sig.ra [redacted] è stato erroneamente inserito il luogo di nascita al posto del nome. Inoltre non risulta evasa la voltura per la dichiarazione di successione del Sig. [redacted] registrata a San Miniato al vol. 9990 al n. 332.

LOTTO B

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I terreni non risultano correttamente intestati alla proprietà e con le giuste quote secondo quanto meglio relazionato sopra.

Al fine della redazione della presente perizia si è provveduto all'integrazione della documentazione catastale, anche a seguito delle variazioni effettuate, in particolare sono state reperite le visure catastali, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

Sono state inoltre fatte fotografie al fabbricato ed ai terreni, ed al fine di descrivere meglio quanto oggetto di perizia si è provveduto ad effettuare un rilievo metrico e a restituire il grafico dello stato di fatto in scala 1:100.

E' stata infine redatta la relazione tecnica sintetica richiesta.

La perizia e gli allegati vengono prodotti su CD in formato PDF.

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

Proprietario dei beni per la quota di un mezzo è la Sig.ra [redacted], nata a [redacted] in data [redacted], C.F. [redacted], residente in Comune di [redacted], località [redacted], Via [redacted]

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

Si è resa necessaria una richiesta di proroga di sessanta giorni poiché si è dovuto provvedere a compiere più accessi alla documentazione comunale per la corretta determinazione dello stato degli immobili,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oltreché ad attendere le tempistiche dovute per entrare in possesso dei necessari titoli. Tale proroga è stata richiesta in data 18.5.2012.

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. 192/05 così come modificato dal D.Lgs 311/06 relativo alla certificazione energetica degli edifici.

LOTTO A:

Il fabbricato principale è dotato di impianto elettrico e impianto di illuminazione, oltre impianto televisivo e telefonico.

E' inoltre dotato di impianto di riscaldamento e di impianto idrosanitario.

Non essendo stato possibile risalire con certezza alla data di realizzazione delle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva o degli impianti in essa contenuti, non è stato possibile valutare la conformità degli impianti tecnologici stessi che, comunque, sono di vecchia realizzazione, risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'immobile, con alcuni adeguamenti posti in essere successivamente.

Degli impianti tecnologici presenti negli immobili non sono state reperite certificazioni di conformità.

Per l'immobile oggetto della presente perizia non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica trattandosi di fabbricato di vecchia costruzione che non ha subito di recente alcun tipo di intervento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di ristrutturazione o atti traslativi a titolo oneroso che richiedessero la redazione della certificazione energetica.

San Frediano a Settimo di Cascina (PI), 24 Luglio 2012

Il C.T.U.

Geom. Mirko Gioli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009