

TRIBUNALE DI PISA - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA CASSA DI RISPARMIO  
DI PISTOIA E DELLA LUCCHESIA S.p.A. CONTRO \*\*\*\*\*  
n°121/15

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Io sottoscritto Geom. Riccardo Nieri, con studio a San Miniato via Pestalozzi n° 8 (Tel e Fax 0571401140, nieri.riccardo@tiscali.it, riccardo.nieri@geopec.it), in data 21 Dicembre 2015, venivo incaricato dal G.E. Dott. Giovanni Zucconi quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni oggetto della procedura esecutiva in titolo, e prestato il Giuramento di rito, mi venivano posti i quesiti descritti nel verbale d'incarico.

Richiesta la necessaria documentazione (catastale, atto di provenienza, contratti di locazione, permessi edilizi e note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli) effettuavo il sopralluogo in data 26 Gennaio 2016, per presa visione, misurazione e realizzazione di documentazione fotografica.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELL'INTESTAZIONE  
CATATALE

I beni oggetto di procedura esecutiva, al Catasto dei Fabbricati di Santa Croce sull'Arno, sono regolarmente intestati a \*\*\*\*\* con sede a \*\*\*\*\* , per la piena proprietà, come desumibile da atto di compravendita Notaio Dalle Luche del 20 Febbraio 2002 trascritto a Pisa il 5 Marzo 2002 al reg. part. n°2979, quale provenienza.



Cronologia fino al ventennio anteriore al 18 Maggio 2015, data di trascrizione del pignoramento

Si precisa che la cronologia qui di seguito descritta è stata desunta dalla certificazione notarile, dalle note delle trascrizioni e dalle visure catastali storiche.

1) Al ventennio l'edificio, cui i beni oggetto di procedura fanno parte, era rappresentato al N.C.E.U. di Santa Croce sull'Arno dalla p.lla 216 graffata con la p.lla 217 sub.1 e dalla p.lla 217 sub.2 ed era intestato a

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

per la piena proprietà;

Allo stesso, detto bene, era pervenuto in parte da dichiarazione di successione in morte del padre \*\*\*\*\* deceduto il \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* den. n°9 vol. n° 116, e trascritta a Pisa il 20 Giugno 1955 ai nn° 6918/2784 ed in parte da atto di vendita Notaio Lami del 14 Novembre 1955 trascritto a Pisa il 23 Dicembre 1955 al reg. part. n° 5896 dalla sorella \*\*\*\*\*.

Suddetti dati, riferiti alla successione di \*\*\*\*\* , desunti dalla certificazione notarile Notaio Siracusano, ritengo siano presumibilmente errati, in quanto, la data di decesso è la stessa di quella della trascrizione nonché il numero di registro generale (n°6918) della stessa trascrizione risulta uguale a quello della trascrizione dell'atto di acquisto Notaio Lami.

Inoltre nell'atto di provenienza della \*\*\*\*\* , Notaio Dalle Luche del 20 Febbraio 2002, \*\*\*\*\* risulta deceduto nel \*\*\*\*\*.

Infine dalla suddetta relazione notarile alla data dell'11 Giugno



2015 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità di \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

2) Con atto di compravendita Notaio Dalle Luche del 22 Novembre 1997  
trascritto a Pisa in data 1 Dicembre 1997 al reg. part. n° 10590, suddette  
particelle risultavano intestate a \*\*\*\*\*  
con sede in \*\*\*\*\* , per la piena proprietà;

3) Con atto di compravendita Notaio Dalle Luche del 20 Febbraio 2002  
trascritto a Pisa il 5 Marzo 2002 al reg. part. n° 2979, detto bene risulta  
intestato a \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* , per la piena proprietà;

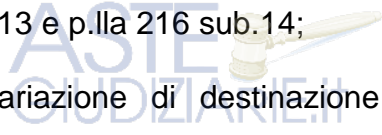
4) A seguito di presentazione di nuove planimetrie catastali registrate al  
Catasto di Pisa in data 4 Marzo 2005 al n° 1957.1/2 005 prot. n° 26189,  
la p.lla 216 graffata alla p.lla 217 sub.1 e la p.lla 217 sub.2 venivano  
soppresse e costituite, tra le altre, la p.lla 216 sub.1, p.lla 216 sub.3,  
p.lla 216 sub.5, p.lla 216 sub.13 e p.lla 216 sub.14;

5) Successivamente con variazione di destinazione d'uso del 16  
Dicembre 2009 n° 19747.1/2009 prot. n° 241111, la p.la 216 sub.3  
veniva soppressa e costituita l'attuale p.la 216 sub.32;

6) Infine con ulteriore variazione di destinazione del 9 Aprile 2010 n°  
4515.1/2010 prot. n° 63297, la p.la 216 sub.1 veniva soppressa e  
costituita l'attuale p.la 216 sub.33.

ACCERTAMENTO DELLA CORRISPONDENZA DELLE  
CERTIFICAZIONI CATASTALI AI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento non corrispondono a  
quelli riportati nelle attuali visure catastali.



Dati catastali riportati nel pignoramento

- Catasto Fabbricati di Santa Croce sull'Arno foglio 16:

p.la 216 sub.1, negozio

p.la 216 sub.3, appartamento

p.la 216 sub.5, appartamento

p.la 216 sub.13, terratetto

p.la 216 sub.14, terratetto

Dati catastali attuali

- Catasto Fabbricati di Santa Croce sull'Arno foglio 16:

p.la 216 sub.33, ufficio

p.la 216 sub.32, ufficio

p.la 216 sub.5, appartamento

p.la 216 sub.13, terratetto

p.la 216 sub.14, terratetto

Da precisare che le p.la 216 sub.1 e 216 sub.3 sono state soppresse e costituite le particelle 216 sub.33 e 216 sub.32, per cambio di destinazione d'uso, come già sopra descritto nella cronologia del ventennio.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni oggetto di valutazione sono costituiti da cinque unità immobiliari di diversa destinazione d'uso, di cui alcune locate e più precisamente un appartamento per civile abitazione, due terratetto ad uso residenziale e due locali ad uso ufficio, facenti parte di un più ampio edificio condominiale denominato Condominio La Madonnina, sito nel Comune di Santa Croce sull'Arno via Donica n° 2 angolo via Provinciale





planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per difformità relative a opere interne.

### Provenienza

Atto di vendita Notaio Dalle Luche del 20 Febbraio 2002 trascritto a Pisa il 5 Marzo 2002 al reg. part. n°2979 (Allegato C).

### VERIFICA DELLE SERVITU' E STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene sopradescritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza.

Inoltre lo stesso risulta locato a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\* \*\*\*\*\* , come da contratto di locazione stipulato in data 30 Settembre 2015 e registrato a Massa Carrara in data 20 Ottobre 2015 al n°3237 serie 3T.

La locazione è stabilita in € 7.200,00 annui, da pagare in rate mensili anticipate di € 600,00 ed ha durata di quattro anni a partire dal 1 Ottobre 2015 al 30 Settembre 2019, con rinnovo tacito di quattro anni, salvo disdetta sei mesi prima della scadenza (Allegato E).

Si precisa che, da detto contratto, risulta locato anche un box auto, non oggetto di pignoramento.

### VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

Si accerta l'esistenza di oneri relativi al condominio, come comunicati dall'amministratore condominiale, che alla data del 31 Dicembre 2015 ammontano complessivamente ad € 7.300,48.

All'appartamento risultano assegnati 101,30 millesimi.

## ACCERTAMENTO DELLA LEGITTIMITA' URBANISTICA

In riferimento all'art. 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e all'art. 46 del D.Lgs n° 378/2001 si precisa che l'edificio, cui il bene in oggetto fa parte, è stato costruito in data antecedente al 1 Settembre 1967 e per la costruzione di tettoia e modifiche prospettiche, senza regolare permesso, sono state richieste presso il Comune di Santa Croce sull'Arno Domande di Condono Edilizio, rilasciate rispettivamente Concessione Edilizia in Sanatoria n° 220/94 del 9 Settembre 1994 e Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 132/94 del 18 Luglio 1994.

Inoltre sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

Autorizzazione Edilizia n° 155 del 4 Ottobre 1990, per modifiche alla recinzione esistente con successiva Variante in corso d'opera di cui all'Autorizzazione Edilizia n° 125 del 22 Luglio 1992.

Art.26 del 30 Novembre 1991 prot. n° 22925 di cui alla L. 47/85, per modifiche ai servizi igienici del piano terra.

Concessione Edilizia n° 2529 del 13 Febbraio 2002, per ristrutturazione di fabbricato ex conceria.

D.I.A. n° 134/03 del 12 Marzo 2003 prot. n° 6921, per modifiche alla recinzione esistente, con variante in corso d'opera di cui alla D.I.A. n° 679/04 del 23 Dicembre 2004 prot. n° 30801.

Permesso di Costruire n° 17 del 12 Aprile 2005, per rinnovo e variante alla C.E. n° 2529/02.

Attestazione di Abitabilità n° 233/05 del 5 Maggio 2005 prot. n° 11680.



Comunicazione Attività Edilizia Libera n° 263/08 del 16 Maggio 2008,  
per lavori di ripristino dell'Immagnetta Sacra.

Si rileva che da un confronto tra l'ultimo elaborato grafico presentato,  
relativo al P.C. n° 17/05, e lo stato di fatto, sono state rilevate alcune  
difformità relative alla consistenza dei vani nonché alcune modifiche  
interne.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate  
sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di  
fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in  
ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la  
pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e  
definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del  
mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo  
finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici  
deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei  
relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli  
uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito  
dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di  
elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle  
limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da  
intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto  
attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere  
un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere

soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione e comunque, da colloquio intercorso con tecnico dell'Ufficio Urbanistica Comunale, è emerso che dovrà essere presentata una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), quale comunicazione tardiva, il cui importo complessivo, tra oneri comunali e professionali, è valutabile in € 2.500,00 circa.

VERIFICA CONFORMITA' IMPIANTI (D.M. n° 37/08) E CERTIFICAZIONE ENERGETICA (D.Lgs N°311/06)

#### D.M. n°37/2008

Dal sopralluogo effettuato, nell'appartamento in oggetto, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico.

In allegato all'Attestazione di abitabilità sono comprese le dichiarazioni di conformità di suddetti impianti e pertanto gli stessi risultano conformi alle norme di sicurezza vigenti all'epoca della loro realizzazione.

#### D.LGS n°192/05 e D.LGS. n°311/06

#### *Quadro temporale legislativo*

2 Agosto 2005: Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.M. n° 178/05 -

Decreto Attuativo Legge n° 10/91;

8/10/2005: Pubblicazione su Gazzetta Ufficiale del D.Lgs n° 192/05;

15/10/2005: Ripubblicazione completa sulla G.U. del D.Lgs n° 192/05;

1/02/2007: Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.Lgs n° 311/06 che corregge e integra il D.Lgs n° 192/05.

#### *Leggi in vigore*

dal 1991 al 16 Agosto 2005 ⇒ L. n° 10/91 e Decreti Attuativi;

dal 17 Agosto 2005 all' 8 Ottobre 2005 ⇒ L. n°10/91 + D.M. n°178/05

dal 9 Ottobre 2005 al 1 Febbraio 2007 ⇒ D.Lgs n°192/05

dal 2 Febbraio 2007 ⇒ D.Lgs n°311/06



Le date sono riferite al giorno in cui è stata richiesta la Concessione Edilizia, o il Permesso di Costruire, o la D.I.A.

Nella fattispecie l'edificio è stato costruito in data antecedente al 1 Settembre 1967 e ristrutturato con domanda di Concessione Edilizia del 8 Novembre 2001, quindi lo stesso rientra nella Legge n°10/91.

In riferimento al D.L. n°63 del 4 Giugno 2013, l'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica del 30 Settembre 2015 e risulta in classe energetica F.

#### STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la valutazione di suddetto bene si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione del bene sito nella zona residenziale di Santa Croce sull'Arno, la destinazione d'uso, la tipologia condominiale, il buono stato di conservazione e manutenzione, la dotazione degli impianti, la locazione nonché la mancanza di autorimessa o posto auto esclusivo, come indicato dal Borsino Immobiliare 2013 della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (Confcommercio) per la provincia di Pisa e come desunto dal prezzo di vendita di altri



appartamenti facenti parte del medesimo edificio condominiale, si applicano i seguenti valori:

|  |                        |
|--|------------------------|
| Sup. lorda appartamento mq 118 x €/mq 1.500,00 | = € 177.000,00         |
| Riduzione del 20% in quanto locato             | = € <u>35.400,00</u> - |
| Rimanenza                                      | = € 141.600,00         |
| A detrarre oneri condominiali pendenti         | = € 7.300,00 -         |
| A detrarre oneri per sanatoria edilizia        | = € <u>2.500,00</u> -  |
| Totale   | = € 131.800,52         |

**Valore commerciale della piena proprietà arrot. = € 132.000,00**

**(centotrentaduemila/00)**

## **LOTTO n° 2**

Terratetto - C.F. foglio 16 p.la 216 sub.13

Piena proprietà di unità immobiliare terra-tetto, facente parte di un edificio bifamiliare posto su tre piani fuori terra e comunque di un più ampio complesso immobiliare condominiale denominato Condominio La Madonnina, sito a Santa Croce sull'Arno via Donica n° 2 angolo via Provinciale Francesca Nord, avente accesso sia da cancello pedonale lungo la via Provinciale Francesca Nord n° 27 sia da via Donica a mezzo di resede comune (p.la 216 sub.29).

Detta unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso, ampio soggiorno - pranzo, cucinotto con ripostiglio sottoscala e bagno, al piano primo, accessibile da scala interna, da disimpegno, tre camere di cui una con terrazza e due bagni ed al piano sottotetto, raggiungibile dal prolungamento di predette scale, da disimpegno, tre ampi locali ad uso soffitta e bagno, per una sup. utile complessiva di mq 181 circa.



E' inoltre compreso, al piano terra, un resede esclusivo posto sui lati est e sud di mq 58 circa.

Si fa presente che detta unità immobiliare non risulta dotata né di autorimessa né di posto auto esclusivo, nonché, la stessa, al piano terra, si trova in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

Per miglior visione di quanto sopradescritto si fa riferimento alla documentazione fotografica (Allegato A).

Confini: via Provinciale Francesca Nord, via Donica, beni di cui al lotto successivo, salvo altri.

#### Rappresentazione Catastale

Al Catasto Fabbricati di Santa Croce sull'Arno il bene è rappresentato nel foglio 16 dalla p.lla 216 sub.13, via Provinciale Francesca Nord n° 27, piano T-1-2, cat. A/2, cl.4, vani 10,5, rendita € 1.377,39.

Ai sensi dell'Art.19 comma 14 del D.L. n° 78/2010, si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per difformità relative ad opere interne ed esterne.

#### Provenienza

Atto di vendita Notaio Dalle Luche del 20 Febbraio 2002 trascritto a Pisa il 5 Marzo 2002 al reg. part. n°2979 (Allegato C).

#### VERIFICA DELLE SERVITU' E STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene sopradescritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza, inoltre lo stesso risulta libero.

## VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

Si accerta l'esistenza di oneri relativi al condominio, come comunicatomi dall'amministratore condominiale, che alla data del 31 Dicembre 2015 ammontano complessivamente ad € 3.343,28.

Ai beni sopradescritti sono stati assegnati 126,86 millesimi.

## ACCERTAMENTO DELLA LEGITTIMITA' URBANISTICA

In riferimento all'art. 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e all'art. 46 del D.Lgs n° 378/2001 si precisa che l'edificio, cui il bene in oggetto fa parte, è stato costruito in data antecedente al 1 Settembre 1967 e per la costruzione di tettoia e modifiche prospettiche, senza regolare permesso, sono state richieste presso il Comune di Santa Croce sull'Arno Domande di Condono Edilizio, rilasciate rispettivamente Concessione Edilizia in Sanatoria n° 220/94 del 9 Settembre 1994 e Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 132/94 del 18 Luglio 1994.

Inoltre sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

Autorizzazione Edilizia n° 155 del 4 Ottobre 1990, per modifiche alla recinzione esistente con successiva Variante in corso d'opera di cui all'Autorizzazione Edilizia n° 125 del 22 Luglio 1992.

Art.26 del 30 Novembre 1991 prot. n° 22925 di cui alla L. 47/85, per modifiche ai servizi igienici del piano terra.

Concessione Edilizia n° 2529 del 13 Febbraio 2002, per ristrutturazione di fabbricato ex conceria.

D.I.A. n° 134/03 del 12 Marzo 2003 prot. n° 6921, per modifiche alla recinzione esistente, con variante in corso d'opera di cui alla D.I.A. n° 679/04 del 23 Dicembre 2004 prot. n° 30801.



Permesso di Costruire n° 17 del 12 Aprile 2005, per rinnovo e variante alla C.E. n° 2529/02.

Attestazione di Abitabilità n° 233/05 del 5 Maggio 2005 prot. n° 11680.

Comunicazione Attività Edilizia Libera n° 263/08 del 16 Maggio 2008, per lavori di ripristino dell'immaginetta sacra.

Si rileva che da un confronto tra l'ultimo elaborato grafico presentato, relativo al P.C. n° 17/05, e lo stato di fatto, sono state riscontrate alcune difformità relativamente alla consistenza dei vani nonché alcune modifiche interne e prospettiche.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per



quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione e comunque, da colloquio intercorso con tecnico dell'Ufficio Urbanistica, è emerso che dovrà essere presentata una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), quale comunicazione tardiva, il cui importo complessivo, tra oneri comunali e professionali, è valutabile in € 2.500,00 circa.

Si precisa inoltre che il bagno posto al piano sottotetto, realizzato senza regolare permesso, dovrà essere demolito in quanto non risulta sanabile poiché in contrasto con le norme igienico - sanitarie, avendo un'altezza inferiore a m 2,40, così come disciplinato dal D.M. 5 luglio 1975.

VERIFICA CONFORMITA' IMPIANTI (D.M. n° 37/08) E CERTIFICAZIONE ENERGETICA (D.Lgs N°311/06)

D.M. n°37/2008

Dal sopralluogo effettuato, nell'unità immobiliare in oggetto, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico.

In allegato all'attestazione di abitabilità sono comprese le dichiarazioni di conformità di suddetti impianti e pertanto gli stessi risultano conformi alle norme di sicurezza vigenti all'epoca della loro realizzazione.

D.LGS n°192/05 e D.LGS. n°311/06

*Quadro temporale legislativo*



2 Agosto 2005: Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.M. n° 178/05 -

Decreto Attuativo Legge n° 10/91;

8/10/2005: Pubblicazione su Gazzetta Ufficiale del D.Lgs n° 192/05;

15/10/2005: Ripubblicazione completa sulla G.U. del D.Lgs n° 192/05;

1/02/2007: Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.Lgs n° 311/06 che

corregge e integra il D.Lgs n° 192/05.

*Leggi in vigore*

dal 1991 al 16 Agosto 2005 ⇒ L. n° 10/91 e Decreti Attuativi;

dal 17 Agosto 2005 all' 8 Ottobre 2005 ⇒ L. n° 10/91 + D.M. n° 178/05

dal 9 Ottobre 2005 al 1 Febbraio 2007 ⇒ D.Lgs n° 192/05

dal 2 Febbraio 2007 ⇒ D.Lgs n° 311/06

Le date sono riferite al giorno in cui è stata richiesta la Concessione Edilizia, o il Permesso di Costruire, o la D.I.A.

Nella fattispecie l'edificio è stato costruito in data antecedente al 1 Settembre 1967 e ristrutturato con domanda di Concessione Edilizia del 8 Novembre 2001, quindi lo stesso rientra nella Legge n° 10/91.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, l'unità immobiliare in oggetto non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

#### STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la valutazione di suddetto bene si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.



Si considera quindi l'ubicazione del bene sito nella zona residenziale di Santa Croce sull'Arno, in prossimità di un incrocio, la destinazione d'uso, la tipologia condominiale, il mediocre stato di conservazione e manutenzione nonché la mancanza di autorimessa o posto auto esclusivo, considerato inoltre la difficile probabilità di vendita per immobili di ampia superficie, come indicato dal Borsino Immobiliare 2013 della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (Confcommercio) per la provincia di Pisa e come desunto dal prezzo di vendita di altri appartamenti facenti parte del medesimo edificio condominiale, si applicano i seguenti valori:

Sup. lorda appartamento piano terra e primo

mq 160 x €/mq 1.400,00 = € 224.000,00

Sup.lorda piano sottotetto mq 80 x €/mq 500,00 = € 40.000,00

Sommano = € 264.000,00

A detrarre oneri condominiali pendenti = € 3.343,00 -

A detrarre oneri per sanatoria edilizia = € 2.500,00 -

Totale = € 258.157,72

Valore commerciale della piena proprietà arrot. = € 258.000,00

(duecentocinquantottomila/00)

Considerando l'attuale momento di crisi economica, in particolare per il settore immobiliare, si procede alla valutazione del valore a base d'asta con una riduzione del 20%.

€ 258.000,00 - 20% = € 206.400,00

**Valore a base d'asta della piena proprietà arrot. = € 206.000,00**

**(duecentoseimila/00)**



### **LOTTO n° 3**

#### Terratetto - C.F. foglio 16 p.lla 216 sub.14

Piena proprietà di unità immobiliare terra-tetto, facente parte di un edificio bifamiliare posto su tre piani fuori terra e comunque di un più ampio complesso condominiale denominato Condominio La Madonnina, sito a Santa Croce sull'Arno via Donica n° 2 angolo via Provinciale Francesca Nord e accessibile solo da via Provinciale Francesca Nord s.n.c. a mezzo di cancello pedonale.

Detta unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso, ampio soggiorno, cucina - pranzo, disimpegno e bagno sottoscala, al piano primo, accessibile da scala interna, da disimpegno, quattro camere di cui una con bagno, due terrazze e due bagni ed al piano sottotetto, raggiungibile dal prolungamento di predette scale, da disimpegno e tre ampi locali ad uso soffitta di cui uno con bagno, per una superficie utile complessiva di mq 225 circa.

E' inoltre compreso, al piano terra, un resede esclusivo posto sui lati nord ed est di mq 65 circa.

Si fa presente che l'unità immobiliare in oggetto, al piano terra, risulta comunicante con un locale ad uso autorimessa, di proprietà della società eseguita ma non oggetto di pignoramento.

Da rilevare inoltre che l'immobile si trova in normale stato di conservazione e manutenzione ad eccezione del piano sottotetto dove la pavimentazione in parquet risulta, in alcuni luoghi, rovinata a causa di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal lucernario.

Per miglior visione di quanto sopradescritto si fa riferimento



alla documentazione fotografica (Allegato A).

Confini: via Provinciale Francesca Nord, beni di cui al lotto precedente,  
\*\*\*\*\*, salvo altri.



### Rappresentazione Catastale

Al Catasto Fabbricati di Santa Croce sull'Arno il bene è rappresentato nel foglio 16 dalla p.lla 216 sub.14, via Provinciale Francesca Nord s..n.c., piano T-1-2, cat. A/2, cl.4, vani 11, rendita € 1.442,98.

Ai sensi dell'Art.19 comma 14 del D.L. n° 78/2010, si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per difformità relative a modifiche interne ed esterne.

### Provenienza

Atto di vendita Notaio Dalle Luche del 20 Febbraio 2002 trascritto a Pisa il 5 Marzo 2002 al reg. part. n°2979 (Allegato C).

### VERIFICA DELLE SERVITU' E STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene sopradescritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza, inoltre lo stesso risulta libero.

### VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

Si accerta l'esistenza di oneri relativi al condominio, come comunicatomi dall'amministratore condominiale, che al 31 Dicembre 2015 ammontano complessivamente ad € 3.550,90.

Ai suddetti beni sono stati assegnati 147,10 millesimi.

### ACCERTAMENTO DELLA LEGITTIMITA' URBANISTICA

In riferimento all'art. 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e



all'art. 46 del D.Lgs n° 378/2001 si precisa che l'edificio, cui il bene in oggetto fa parte, è stato costruito in data antecedente al 1 Settembre 1967 e per la costruzione di tettoia e modifiche prospettiche, senza regolare permesso, sono state richieste presso il Comune di Santa Croce sull'Arno Domande di Condono Edilizio, rilasciate rispettivamente Concessione Edilizia in Sanatoria n° 220/94 del 9 Settembre 1994 e Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 132/94 del 18 Luglio 1994.

Inoltre sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

Autorizzazione Edilizia n° 155 del 4 Ottobre 1990, per modifiche alla recinzione esistente con successiva Variante in corso d'opera di cui all'Autorizzazione Edilizia n° 125 del 22 Luglio 1992.

Art.26 del 30 Novembre 1991 prot. n° 22925 di cui alla L. 47/85, per modifiche ai servizi igienici del piano terra.

Concessione Edilizia n° 2529 del 13 Febbraio 2002, per ristrutturazione di fabbricato ex conceria.

D.I.A. n° 134/03 del 12 Marzo 2003 prot. n° 6921, per modifiche alla recinzione esistente, con variante in corso d'opera di cui alla D.I.A. n° 679/04 del 23 Dicembre 2004 prot. n° 30801.

Permesso di Costruire n° 17 del 12 Aprile 2005, per rinnovo e variante alla C.E. n° 2529/02.

Attestazione di Abitabilità n° 233/05 del 5 Maggio 2005 prot. n° 11680.

Comunicazione Attività Edilizia Libera n° 263/08 del 16 Maggio 2008, per lavori di ripristino dell'immaginetta sacra.

Si rileva che da un confronto tra l'ultimo elaborato grafico presentato, relativo al



P.C. n° 17/05, e lo stato di fatto, sono state riscontrate alcune difformità relativamente alla consistenza dei vani nonché alcune modifiche interne e prospettiche.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione e comunque, da colloquio



intercorso con tecnico dell'Ufficio Urbanistica Comunale, è emerso che dovrà essere presentata una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), quale comunicazione tardiva, il cui importo complessivo, tra oneri comunali e professionali, è valutabile in € 2.500,00 circa.

Si precisa inoltre che il bagno posto al piano sottotetto, realizzato senza regolare permesso, dovrà essere demolito in quanto non risulta sanabile poiché in contrasto con le norme igienico - sanitarie, avendo un'altezza inferiore a m 2,40, così come disciplinato dal D.M. 5. luglio 1975.

VERIFICA CONFORMITA' IMPIANTI (D.M. n° 37/08) E CERTIFICAZIONE ENERGETICA (D.Lgs N°311/06)

#### D.M. n°37/2008

Dal sopralluogo effettuato, nell'unità immobiliare in oggetto, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico.

In allegato all'attestazione di abitabilità sono comprese le dichiarazioni di conformità di suddetti impianti e pertanto gli stessi risultano conformi alle norme di sicurezza vigenti all'epoca della loro realizzazione.

#### D.LGS n°192/05 e D.LGS. n°311/06

##### *Quadro temporale legislativo*

2 Agosto 2005: Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.M. n° 178/05 - Decreto Attuativo Legge n° 10/91;

8/10/2005: Pubblicazione su Gazzetta Ufficiale del D.Lgs n° 192/05;

15/10/2005: Ripubblicazione completa sulla G.U. del D.Lgs n° 192/05;

1/02/2007: Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.Lgs n° 311/06 che corregge e integra il D.Lgs n° 192/05.

##### *Leggi in vigore*

dal 1991 al 16 Agosto 2005 ⇒ L. n° 10/91 e Decreti Attuativi;

dal 17 Agosto 2005 all' 8 Ottobre 2005 ⇒ L. n° 10/91 + D.M. n° 178/05

dal 9 Ottobre 2005 al 1 Febbraio 2007 ⇒ D.Lgs n° 192/05

dal 2 Febbraio 2007 ⇒ D.Lgs n° 311/06

Le date sono riferite al giorno in cui è stata richiesta la Concessione Edilizia, o il Permesso di Costruire, o la D.I.A.

Nella fattispecie l'edificio è stato costruito in data antecedente al 1 Settembre 1967 e ristrutturato con domanda di Concessione Edilizia del 8 Novembre 2001, quindi lo stesso rientra nella Legge n° 10/91.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, l'unità immobiliare in oggetto non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

#### STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la valutazione di suddetto bene si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione del bene sito nella zona residenziale di Santa Croce sull'Arno, la destinazione d'uso, la tipologia condominiale, il mediocre stato di conservazione e manutenzione, la mancanza di posto auto esclusivo, la presenza di autorimessa comunicante con l'appartamento ma non oggetto di procedura, il conseguente unico accesso pedonale da via Provinciale Francesca Nord, considerato inoltre la difficile probabilità di vendita per immobili di ampia



superficie, come indicato dal Borsino Immobiliare 2013 della Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari (Confcommercio) per la provincia di Pisa e come desunto dal prezzo di vendita di altri appartamenti facenti parte del medesimo edificio condominiale, si applicano i seguenti valori:

|  |     |                   |
|--|-----|-------------------|
| Sup. lorda appartamento piano terra e primo      |     |                   |
| mq 208 x €/mq 1.300,00                           | = € | 270.400,00        |
| Sup. lorda piano sottotetto mq 104 x €/mq 400,00 | = € | <u>41.600,00</u>  |
| Sommano  | = € | 312.000,00        |
| A detrarre oneri condominiali pendenti           | = € | 3.550,00 -        |
| A detrarre oneri per sanatoria edilizia          | = € | <u>2.500,00 -</u> |
| Totale   | = € | 305.950,00        |

Valore commerciale della piena proprietà arrot. = € 306.000,00  
(trecentoseimila/00)

Considerando l’attuale momento di crisi economica, in particolare per il settore immobiliare, si procede alla valutazione del valore a base d’asta con una riduzione del 20%.

€ 306.000,00 - 20% = € 244.800,00

**Valore a base d’asta della piena proprietà arrot. = € 244.000,00**  
**(duecentoquarantaquattromila/00)**

#### **LOTTO n° 4**

Ufficio - C.F. foglio 16 p.lla 216 sub.32

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo, facente parte di un più ampio complesso condominiale denominato Condominio La Madonnina, sito a Santa Croce sull’Arno via Donica



n° 2 angolo via Provinciale Francesca Nord, accessibile da via Donica tramite resede a comune (p.lla 216 sub.29) e raggiungibile da scala e ascensore condominiali (p.lla 216 sub.7).

La stessa è composta da ingresso, quattro vani a uso ufficio di cui tre con terrazza, disimpegno, un locale a uso archivio e due bagni, per una superficie utile complessiva di mq 103 circa.

Fa parte altresì la proporzionale quota sulle parti comuni del fabbricato e più precisamente, oltre alle suddette, sul resede ad uso stenditoio di cui alla p.lla 216 sub.23.

Per miglior visione di quanto sopradescritto si fa riferimento alla documentazione fotografica (Allegato A).

Confini: \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* , salvo altri.

#### Rappresentazione Catastale

Al Catasto Fabbricati di Santa Croce sull'Arno il bene è rappresentato nel foglio 16 dalla p.lla 216 sub.32, via Donica, piano 1, cat. A/10, cl. U, vani 6, rendita € 2.863,24.

Ai sensi dell'Art.19 comma 14 del D.L. n° 78/2010, si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per difformità relative ad opere interne.

#### Provenienza

Atto di vendita Notaio Dalle Luche del 20 Febbraio 2002 trascritto a Pisa il 5 Marzo 2002 al reg. part. n°2979 (Allegato C).

#### VERIFICA DELLE SERVITU' E STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene sopradescritto gode di servitù attive finora esercitate ed



è gravato da servitù passive come da atti di provenienza, inoltre lo stesso risulta libero.

#### VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

Si accerta l'esistenza di oneri relativi al condominio, come comunicatomi dall'amministratore condominiale, che al 31 Dicembre 2015 ammontano complessivamente ad € 5.547,71.

All'ufficio sono stati assegnati 95,11 millesimi.

#### ACCERTAMENTO DELLA LEGITTIMITA' URBANISTICA

In riferimento all'art. 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e all'art. 46 del D.Lgs n° 378/2001 si precisa che l'edificio, cui il bene in oggetto fa parte, è stato costruito in data antecedente al 1 Settembre 1967 e per la costruzione di tettoia e modifiche prospettiche, senza regolare permesso, sono state richieste presso il Comune di Santa Croce sull'Arno Domande di Condono Edilizio, rilasciate rispettivamente Concessione Edilizia in Sanatoria n° 220/94 del 9 Settembre 1994 e Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 132/94 del 18 Luglio 1994.

Inoltre sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

Autorizzazione Edilizia n° 155 del 4 Ottobre 1990, per modifiche alla recinzione esistente con successiva Variante in corso d'opera di cui all'Autorizzazione Edilizia n° 125 del 22 Luglio 1992.

Art.26 del 30 Novembre 1991 prot. n° 22925 di cui alla L. 47/85, per modifiche ai servizi igienici del piano terra.

Concessione Edilizia n° 2529 del 13 Febbraio 2002, per ristrutturazione di fabbricato ex conceria.

D.I.A. n° 134/03 del 12 Marzo 2003 prot. n° 6921, per

modifiche alla recinzione esistente, con variante in corso d'opera di cui alla D.I.A. n°679/04 del 23 Dicembre 2004 prot. n° 30801.

Permesso di Costruire n° 17 del 12 Aprile 2005, per rinnovo e variante alla C.E. n°2529/02.

Attestazione di Abitabilità n°233/05 del 5 Maggio 2005 prot. n°11680.

Comunicazione Attività Edilizia Libera n° 263/08 del 16 Maggio 2008, per lavori di ripristino dell'immaginetta sacra.

Cambio di Destinazione d'Uso senza opere edilizie n° 602/09 del 30 Novembre 2009 prot. n° 22476, da residenziale e direzionale, relativamente all'immobile in oggetto, con Attestazione di Agibilità n° 623/09 del 16 Dicembre 2009 prot. n°23388.

Si rileva che da un confronto tra l'ultimo elaborato grafico presentato, relativo al Cambio di Destinazione d'Uso n° 602/09, e lo stato di fatto, sono state rilevate alcune difformità relative alla consistenza dei vani nonché alcune modifiche interne.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti,



manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione e comunque, da colloquio intercorso con tecnico dell'Ufficio Urbanistica, è emerso che dovrà essere presentata una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), quale comunicazione tardiva, il cui importo complessivo, tra oneri comunali e professionali, è valutabile in € 2.500,00 circa.

VERIFICA CONFORMITA' IMPIANTI (D.M. n° 37/08) E CERTIFICAZIONE ENERGETICA (D.Lgs N°311/06)

D.M. n°37/2008

Dal sopralluogo effettuato, nell'unità immobiliare in oggetto, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico.

In allegato all'attestazione di abitabilità sono comprese le dichiarazioni di conformità di suddetti impianti e pertanto gli stessi risultano conformi alle norme di sicurezza vigenti all'epoca della loro realizzazione.

D.LGS n° 192/05 e D.LGS. n° 311/06

*Quadro temporale legislativo*

2 Agosto 2005: Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.M. n° 178/05 -

Decreto Attuativo Legge n° 10/91;

8/10/2005: Pubblicazione su Gazzetta Ufficiale del D.Lgs n° 192/05;

15/10/2005: Ripubblicazione completa sulla G.U. del D.Lgs n° 192/05;

1/02/2007: Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.Lgs n° 311/06 che corregge e integra il D.Lgs n° 192/05.

*Leggi in vigore*

dal 1991 al 16 Agosto 2005 ⇒ L. n° 10/91 e Decreti Attuativi;

dal 17 Agosto 2005 all' 8 Ottobre 2005 ⇒ L. n° 10/91 + D.M. n° 178/05

dal 9 Ottobre 2005 al 1 Febbraio 2007 ⇒ D.Lgs n° 192/05

dal 2 Febbraio 2007 ⇒ D.Lgs n° 311/06

Le date sono riferite al giorno in cui è stata richiesta la Concessione Edilizia, o il Permesso di Costruire, o la Denuncia di Inizio Attività.

Nella fattispecie l'edificio è stato costruito in data antecedente al 1 Settembre 1967 e ristrutturato con domanda di Concessione Edilizia del 8 Novembre 2001, quindi lo stesso rientra nella Legge n° 10/91.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, per l'unità immobiliare in oggetto, non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

**STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Per la valutazione di suddetto bene si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al



calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione del bene sito nella zona residenziale di Santa Croce sull'Arno, la destinazione d'uso direzionale, la tipologia condominiale, il buono stato di conservazione e manutenzione, come indicato dal Borsino Immobiliare 2013 della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applicano i seguenti valori:

|  |     |                   |
|--|-----|-------------------|
| Sup. lorda ufficio mq 118,00 x €/mq 1.400,00 | = € | 165.200,00        |
| A detrarre oneri condominiali pendenti       | = € | 5.548,00 -        |
| A detrarre oneri per sanatoria edilizia      | = € | <u>2.500,00 -</u> |
| Totale                                       | = € | 157.152,00        |

**Valore commerciale della piena proprietà arrot. = € 157.000,00**

**(centocinquantasettemila/00)**

### **LOTTO n° 5**

Ufficio - C.F. foglio 16 p.Ila 216 sub.33

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, sito a Santa Croce sull'Arno via Donica n° 2 angolo via Provinciale Francesca Nord, accessibile da via Donica tramite resede comune (p.Ila 216 sub.29).

La stessa è composta da ingresso, ampio ufficio e sala riunioni, antibagno e bagno, per una superficie utile complessiva di mq 74 circa.

Fa parte altresì la proporzionale quota sulle parti comuni del fabbricato e più precisamente, oltre alle suddette, sul resede ad uso stenditoio di cui alla p.Ila 216 sub.23.

Per miglior visione di quanto sopradescritto si fa riferimento



alla documentazione fotografica (Allegato A).

Confini: \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* , altri beni di \*\*\*\*\* , resede comune, salvo altri.



### Rappresentazione Catastale

Al Catasto Fabbricati di Santa Croce sull'Arno il bene è rappresentato nel foglio 16 dalla p.IIIa 216 sub.32, via Donica, piano 1, cat. A/10, cl. U, vani 6, rendita € 2.863,24.

Ai sensi dell'Art.19 comma 14 del D.L. n° 78/2010, si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per difformità relative ad opere interne.

### Provenienza

Atto di vendita Notaio Dalle Luche del 20 Febbraio 2002 trascritto a Pisa il 5 Marzo 2002 al reg. part. n°2979 (Allegato C).

### VERIFICA DELLE SERVITU' E STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILI

Il bene sopradescritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza.

L'ufficio risulta locato alla società \*\*\*\*\* , come da contratto di locazione stipulato in data 20 Febbraio 2015 e registrato a Massa Carrara in data 5 Maggio 2015 al n°1481 seri e 3T.

La locazione è stabilita in € 5.100,00 annui con aggiornamento annuo nella misura del 75% delle variazioni ISTAT ed ha durata di sei anni a partire dal 20 Febbraio 2015 al 19 Febbraio 2021, salvo disdetta sei mesi prima della scadenza.

Fa parte della locazione anche un posto auto scoperto non oggetto



però di pignoramento.

Si precisa che è consentita la possibilità di utilizzo di un posto di lavoro e, ove occorra, della sala riunioni, alla società \*\*\*\*\* con sede a

\*\*\*\*\* , società con la quale la \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* dovrà stipulare un contratto di comodato d'uso gratuito

(Allegato E).

VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

Si accerta l'esistenza di oneri relativi al condominio, come comunicatomi dall'amministratore condominiale, che al 31 Dicembre 2015 ammontano complessivamente ad € 1.465,09.

All'ufficio sono stati assegnati 68,20 millesimi.

ACCERTAMENTO DELLA LEGITTIMITA' URBANISTICA

In riferimento all'art. 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e all'art. 46 del D.Lgs n° 378/2001 si precisa che l'edificio, cui il bene in oggetto fa parte, è stato costruito in data antecedente al 1 Settembre 1967 e per la costruzione di tettoia e modifiche prospettiche, senza regolare permesso, sono state richieste presso il Comune di Santa Croce sull'Arno Domande di Condono Edilizio, rilasciate rispettivamente Concessione Edilizia in Sanatoria n° 220/94 del 9 Settembre 1994 e Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 132/94 del 18 Luglio 1994.

Inoltre sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

Autorizzazione Edilizia n° 155 del 4 Ottobre 1990, per modifiche alla recinzione esistente con successiva Variante in corso d'opera di cui all'Autorizzazione Edilizia n° 125 del 22 Luglio 1992.

Art.26 del 30 Novembre 1991 prot. n° 22925 di cui alla L. 47/85, per



modifiche ai servizi igienici del piano terra.

Concessione Edilizia n° 2529 del 13 Febbraio 2002, per ristrutturazione di fabbricato ex conceria.

D.I.A. n° 134/03 del 12 Marzo 2003 prot. n° 6921, per modifiche alla recinzione esistente, con variante in corso d'opera di cui alla D.I.A. n° 679/04 del 23 Dicembre 2004 prot. n° 30801.

Permesso di Costruire n° 17 del 12 Aprile 2005, per rinnovo e variante alla C.E. n° 2529/02.

Attestazione di Abitabilità n° 233/05 del 5 Maggio 2005 prot. n° 11680.

Comunicazione Attività Edilizia Libera n° 263/08 del 16 Maggio 2008, per lavori di ripristino dell'immaginetta sacra.

Cambio di Destinazione d'Uso senza opere edilizie n° 164/10 del 26 Marzo 2010 prot. n° 5992, da commerciale a direzionale, relativamente all'immobile in oggetto, con Attestazione di Agibilità n° 194/10 del 9 Aprile 2010 prot. n° 6722.

Si rileva che da un confronto tra l'ultimo elaborato grafico presentato, relativo al Cambio di Destinazione d'Uso n° 164/10, e lo stato di fatto, sono state rilevate alcune difformità relativamente alla consistenza dei vani nonché alcune modifiche interne.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del



mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo  
finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici  
deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei  
relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli  
uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito  
dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di  
elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle  
limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da  
intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto  
attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere  
un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere  
soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni  
sono state operate in ragione della normativa vigente al momento  
dell'elaborazione della presente relazione e comunque, da colloquio  
intercorso con tecnico dell'Ufficio Urbanistica, è emerso che dovrà  
essere presentata una C.I.L.A., quale comunicazione tardiva, il cui  
importo complessivo, tra oneri comunali e professionali, è valutabile in €  
2.500,00 circa.

VERIFICA CONFORMITA' IMPIANTI (D.M. n° 37/08) E  
CERTIFICAZIONE ENERGETICA (D.Lgs N°311/06)

D.M. n°37/2008

Dal sopralluogo effettuato, nell'unità immobiliare in oggetto, è stata  
verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico.

In allegato all'attestazione di abitabilità sono comprese le dichiarazioni di conformità di suddetti impianti e pertanto gli stessi risultano conformi alle norme di sicurezza vigenti all'epoca della loro realizzazione.

D.LGS n°192/05 e D.LGS. n°311/06

#### *Quadro temporale legislativo*

2 Agosto 2005: Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.M. n° 178/05 -

Decreto Attuativo Legge n° 10/91;

8/10/2005: Pubblicazione su Gazzetta Ufficiale del D.Lgs n° 192/05;

15/10/2005: Ripubblicazione completa sulla G.U. del D.Lgs n° 192/05;

1/02/2007: Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.Lgs n° 311/06 che corregge e integra il D.Lgs n° 192/05.

#### *Leggi in vigore*

dal 1991 al 16 Agosto 2005 ⇒ L. n° 10/91 e Decreti Attuativi;

dal 17 Agosto 2005 all' 8 Ottobre 2005 ⇒ L. n° 10/91 + D.M. n° 178/05

dal 9 Ottobre 2005 al 1 Febbraio 2007 ⇒ D.Lgs n° 192/05

dal 2 Febbraio 2007 ⇒ D.Lgs n° 311/06

Le date sono riferite al giorno in cui è stata richiesta la Concessione Edilizia, o il Permesso di Costruire, o la Denuncia di Inizio Attività.

Nella fattispecie l'edificio è stato costruito in data antecedente al 1 Settembre 1967 e ristrutturato con domanda di Concessione Edilizia del 8 Novembre 2001, quindi lo stesso rientra nella Legge n° 10/91.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, l'unità immobiliare in oggetto risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica del 10 Febbraio 2015 e ricade in classe energetica E.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la valutazione di suddetto bene si fa riferimento al valore commerciale degli stessi, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione del bene sito nella zona residenziale di Santa Croce sull'Arno, la destinazione d'uso direzionale, la tipologia condominiale, il normale stato di conservazione e manutenzione nonché la mancanza di autorimessa o posto auto esclusivo, come indicato dal Borsino Immobiliare 2013 della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applicano i seguenti valori:

|  |     |                   |
|--|-----|-------------------|
| Sup. lorda ufficio mq 80 x €/mq 1.400,00 | = € | 112.000,00        |
| Riduzione del 20% in quanto locato       | = € | 22.400,00 -       |
| A detrarre oneri condominiali pendenti   | = € | 1.465,00 -        |
| A detrarre oneri per sanatoria edilizia  | = € | <u>2.500,00 -</u> |
| Totale                                   | = € | 85.635,00         |

**Valore commerciale della piena proprietà arrot. = € 86.000,00**

**(ottantaseimila/00)**

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- 1) Ipoteca volontaria iscritta a Pisa in data 11 Marzo 2002 al reg. part. n° 874, a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede a Milano, per € 2.900.000,00 di cui € 1.450.000,00 di capitale e € 1.450.000,00 di



spese, contro \*\*\*\*\* con sede a \*\*\*\*\*, C.F. foglio 16 p.la 217 sub.2, p.la 216, p.la 217 sub.1, per la piena proprietà, con le seguenti annotazioni;

Annotazione del 17 Ottobre 2005 reg. part. n° 4595, erogazione a saldo;

Annotazione del 17 Ottobre 2005 reg. part. n° 4596, relativa a restrizione di beni non pignorati;

Annotazione del 17 Ottobre 2005 reg. part. n° 4597, frazionamento in quota: p.la 216 sub.1 ipoteca € 166.000,00 di cui € 83.000,00 di capitale, p.la 216 sub.3 ipoteca € 266.000,00 di cui € 133.000,00 di capitale, p.la 216 sub.5 ipoteca € 266.000,00 di cui € 133.000,00 di capitale, p.la 216 sub.13 ipoteca € 448.000,00 di cui € 224.000,00 di capitale e p.la 216 sub.14 ipoteca € 528.000,00 di cui € 264.000,00 di capitale, fra le altre;

Annotazione del 2 Febbraio 2006 reg. part. n° 495, relativa a restrizione di beni non pignorati;

Annotazione del 3 Novembre 2006 reg. part. n° 4274, per restrizione di beni non pignorati;

Annotazione del 2 Febbraio 2007 reg. part. n° 485, per restrizione di beni non pignorati;

Annotazione del 13 Ottobre 2009 reg. part. n° 4314 per surrogazione parziale ai sensi dell'art. 8 comma 2 Legge n° 40/2 007, relativa a bene non pignorato;

Comunicazione del 25 Settembre 2008 n° 2789 per estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11 Aprile 2008, cancellazione parziale eseguita in data 29 Settembre 2008, relativa all'iscrizione



dell'11 Marzo 2002 reg. part. n°874.

2) Ipoteca legale iscritta a Pisa in data 11 Dicembre 2008 al reg. part. n° 5566, a favore di Equitalia Cerit S.p.A. con sede a Scandicci, per € 392.129,28 di cui € 196.064,64 di capitale, contro \*\*\*\*\* con sede a \*\*\*\*\* , C.F. foglio 16 p.la ex 216 sub.1 (attuale p.la 216 sub.33), p.la ex 216 sub.3 (attuale p.la 216 sub.32), p.la 216 sub.5 e p.la 216 sub.13, per la piena proprietà;

3) Ipoteca legale iscritta a Pisa il 8 Ottobre 2012 al reg. part. n°2215, a favore di Equitalia Sud S.p.A. con sede a Roma, per € 1.249.589,58 di cui € 624.794,79 di capitale, contro \*\*\*\*\* con sede a \*\*\*\*\* , C.F. foglio 16 p.la 216 sub.33, p.la 216 sub.5, p.la 216 sub.32, p.la 216 sub.13 e p.la 216 sub.14, fra le altre, per la piena proprietà.

#### Trascrizioni contro

1) Ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Pisa il 16 Dicembre 2009 al reg. part. n°15007, a favore di \*\*\*\*\* con sede a \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* con sede a \*\*\*\*\* , C.F. foglio 16 p.la ex 216 sub.1 (attuale p.la 216 sub.33), p.la ex 216 sub.3 (attuale p.la 216 sub.32), p.la 216 sub.5, p.la 216 sub.13 e p.la 216 sub.14, fra le altre, per la piena proprietà, con annotazione del 28 Marzo 2011 reg. part. n°856 per cancellazione;

2) Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Pisa il 18 Maggio 2015 al reg. part. n° 4935, a favore di Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia S.p.A. con sede a Pistoia contro \*\*\*\*\* con sede a \*\*\*\*\* , C.F. foglio 16 p.la ex 216 sub.1 (attuale p.la 216 sub.33), p.la ex 216 sub.3 (attuale p.la 216 sub.32), p.la 216 sub.5, p.la 216 sub.13



e p.lla 216 sub.14, per la piena proprietà.

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Siracusano e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Pisa (Allegato F).

Riepilogo valori:

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Lotto n°1: Valore piena proprietà appartamento</b>        | <b>€ 132.000,00</b> |
| <b>Lotto n°2: Valore piena proprietà terratetto</b>          | <b>€ 206.000,00</b> |
| <b>Lotto n°3: Valore piena proprietà terratetto</b>          | <b>€ 244.000,00</b> |
| <b>Lotto n°4: Valore piena proprietà ufficio piano 1 °</b>   | <b>€ 157.000,00</b> |
| <b>Lotto n°5: Valore piena proprietà ufficio piano terra</b> | <b>€ 86.000,00</b>  |

Elenco allegati:

A - Documentazione fotografica;

B - Atto di pignoramento;

C - Atto di provenienza Notaio Dalle Luche del 20 Febbraio 2002;

D - Documentazione catastale;

E - Contratti di locazione;

F - Certificazione notarile e note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Dichiaro di aver provveduto all'invio di una copia completa della presente all' esecutata.

San Miniato, 18 Febbraio 2016

In fede.

Il C.T.U.

Geom. Riccardo Nieri

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

