

TRIBUNALE DI PISA

Esecuzione immobiliari riunite

n. 136/2013 R.E. promossa da Studio Notarile *****

e

n. 329/2014 R.E. promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena spa

contro

La sottoscritta dott. Barbara Poli nominata esperto per la valutazione dei beni dell'esecuzione con provvedimento del G.E. in data 5 novembre 2015, prestò giuramento all'udienza del giorno 9 successivo.

Nel corso delle operazioni peritali la sottoscritta ha effettuato due sopralluoghi dei beni pignorati e verifiche presso i pubblici uffici, oltre alle altre opportune indagini tecniche e di mercato.

La presente perizia, estesa a tutti i beni di proprietà dell'esecutata in Comune di San Giuliano Terme, viene redatta dopo che in data 5 gennaio 2016 la procedura n. 329/2014 è stata riunita alla procedura n. 136/2013 per la quale la scrivente a suo tempo ha redatto e depositato altra relazione di consulenza tecnica relativa solo a una parte dei beni. La presente relazione integra e sostituisce quella precedente.

1) Provveda dare comunicazione 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 e ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al



debitore e ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile.

Il primo sopralluogo è stato effettuato in data 3 dicembre 2015, dopo che alle parti erano state inviate – in data 24 novembre 2015 – le prescritte comunicazioni; il secondo sopralluogo è stato effettuato il 29 gennaio 2016. Ad entrambi ha presenziato il signor *****, in rappresentanza della società esecutata.

2) Avverta senza indugio il creditore procedente e quelli già eventualmente intervenuti con titolo esecutivo qualora sia impossibilitato ad accedere all'immobile occupato dal debitore, affinché sia presentata tempestiva istanza per la nomina del custode ex art. 559 c.p.c. e/o per l'emissione del provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex 560 c.p.c.

I sopralluoghi sono stati effettuati senza incontrare ostacoli.

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.

I due pignoramenti colpiscono l'intera piena proprietà di un compendio immobiliare in Comune di San Giuliano Terme, frazione Rigoli, località Podere il Castello, lungo la strada denominata Passo del Frantoio.

Il primo pignoramento, su cui è fondata la procedura 136/2013 R.E., è stato trascritto a Pisa il 4 aprile 2013 al n. 3444 di particolare. Esso colpisce la



piena proprietà dei beni rappresentati al Catasto Terreni nel foglio 13 dalla particella 672 e nel foglio 14 dalle particelle 12 - 27 - 67 - 117 - 122 - 123 - 145 - 174 - 213 - 215 (rif. "2").

Il secondo pignoramento, su cui è fondata la procedura 329/2014 R.E., è stato trascritto a Pisa il 16 ottobre 2014 al n. 10650 di particolare. Esso colpisce la piena proprietà di tutti i beni della società esecutata e precisamente l'unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio 14 dal mappale 203 oltre ai terreni oggetto del primo pignoramento (rif. "2/A ").

Evoluzione ventennale dei beni

In epoca anteriore al ventennio il signor ***** era proprietario della particella 141 del foglio 13 e delle particelle 12, 24, 25, 26, 27, 67, 117, 122, 123, 145, 171, 174 del foglio 14 (riff. "1" e "7").

Con tipo mappale e tabella di variazione n. 201 del 22 gennaio 2002 la particella 26 di mq 1.910 fu soppressa e sostituita dalla particella 203 di pari consistenza che contestualmente fu caricata alla partita speciale 1 degli Enti Urbani (rif. "7").

Con frazionamento n. 61511 del 26 maggio 2006 è stata soppressa la particella 141 del foglio 13 che ha generato, inter alia, la particella 672 di mq 2.540 (rif. "8").

Con frazionamento e tipo mappale n. 61523 del 26 maggio 2006 sono state sopresse le particelle 24 e 171 del foglio 14 dalle quali si sono rispettivamente originate, inter alia, le particelle 213 di mq 4.520 e 215 di mq 19.360; contestualmente anche la particella 25 di mq 990 del foglio 14 è stata soppressa e incorporata nella particella 203 che ha assunto la nuova consistenza di mq 2.900 (rif. "7").



Con denuncia di accatastamento n. 967 del 29 maggio 2006 al Catasto Fabbricati fu censita l'unità immobiliare mappale 203 (rif. "8").

Con atto Gambini 31 maggio 2006 trascritto a Pisa il 9 giugno 2006 al n. 7930 la particella 672 del foglio 13 e le particelle 12, 27, 67, 117, 122, 123, 145, 174, 213 e 215 del foglio 14 del Catasto Terreni e il mappale 203 del foglio 14 del Catasto Fabbricati furono acquistati dalla società ***** con sede in ***** (riff. "1" e "3").

L'atto fu sospensivamente condizionato sia al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali, sia al pagamento del saldo del prezzo. La cancellazione della condizione sospensiva è stata annotata in data 20 settembre 2006 al n. 3518 (rif. "1").

Successivamente, con atto Gambini 12 dicembre 2011 trascritto a Pisa il giorno 15 successivo al n. 13993, la società ***** ha cambiato la denominazione in ***** (rif. "1").

4) Accerti la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; in caso di variazione catastale indichi sia i dati riportati nel pignoramento sia quelli risultanti dalla variazione.

Gli identificativi catastali indicati nel verbale di pignoramento sono corretti e aggiornati (rif. "9").

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 UNICO – In Comune di San Giuliano Terme, nella zona collinare



sovastante la frazione di Rigoli, l'intera piena propriet  di un compendio immobiliare composto (i) da un edificio principale denominato "Il Castello" corredato da un cortile e da tre fabbricati accessori e (ii) da un circostante corpo di terreni declivi con pendenze variabili.

Il tutto sviluppato per una complessiva superficie di ha 3,8056 comprese le aree coperte e scoperte di pertinenza del fabbricato e degli annessi.

L'intero compendio, cui si accede dalla Strada Statale 12 dell'Abetone e del Brennero tramite la stretta strada vicinale denominata Passo del Frantoio,   confinato da **** e *****, strada privata, *****, *****, e ***
, **, ***** e *****, detta strada vicinale, botro senza nome, s.s.a.

Il fabbricato principale   disposto su tre piani fuori terra oltre a due piani seminterrati a diversi livelli. Dei tre fabbricati accessori due sono disposti su un solo piano mentre il terzo   sviluppato su due piani fuori terra.

L'intero compendio, in stato di prolungato abbandono, versa in cattive condizioni di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato principale, i tre fabbricati accessori e il cortile di pertinenza costituiscono unica unit  immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio 14 dal mappale 203 di categoria D/1 con la rendita catastale di   6.680,00=. Al Catasto Terreni la particella 203   in carico alla partita speciale 1 degli Enti Urbani con la consistenza di mq 2.900=.

I terreni sono rappresentati al Catasto Terreni nel foglio 13 dalla particella 672 di mq 2.540 castagneto da frutto di 2  classe con i redditi dominicale di   3,94 e agrario di   1,31 e nel foglio 14 dalla particella 12 di mq 2.730 castagneto da frutto di 1  classe con i redditi dominicale di   5,64 e agrario di   2,11=, dalla particella 27 di mq 1.360 vigneto di 2  classe con i redditi



dominicale di € 8,43 e agrario di € 6,67=, dalla particella 67 di mq 2.680 uliveto di 2ª classe con i redditi dominicale di € 7,61 e agrario di € 6,92=, dalla particella 117 di mq 120 uliveto di 2ª classe con i redditi dominicale di € 0,34 e agrario di € 0,31=, dalla particella 122 di mq 400 uliveto di 2ª classe con i redditi dominicale di € 1,14 e agrario di € 1,03=, dalla particella 123 di mq 3 uliveto di 2ª classe con i redditi dominicale di € 0,01 e agrario di € 0,01=, dalla particella 145 di mq 623 uliveto di 2ª classe con i redditi dominicale di € 1,77 e agrario di € 1,61=, dalla particella 174 di mq 820 uliveto di 2ª classe con i redditi dominicale di € 2,33 e agrario di € 2,12=, dalla particella 213 di mq 4.520 castagneto da frutto di 1ª classe con i redditi dominicale di € 9,34 e agrario di € 3,50 e dalla particella 215 di mq 19.360 uliveto di 2ª classe con i redditi dominicale di € 54,99 e agrario di € 49,99.

Si precisa che il fabbricato principale con i relativi annessi, nonché le particelle 27, 67, 122 (ex 67 in parte), 123 (ex 67 in parte) e 213 (ex 24 in parte), costituenti *un complesso architettonico sviluppato sopra un impianto duecentesco di origine militare, adattato in seguito a convento denominato delle "Centocelle" adibito infine a frantoio*, sono stati dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi della legge 1º giugno 1939 n. 1089 con provvedimento Ministeriale 20 marzo 1981 trascritto a Pisa il 12 maggio 1981 al n. 4254 di particolare.

L'intero compendio immobiliare è pervenuto alla *****
***** con atto Gambini 31 maggio 2006 trascritto a Pisa il 9 giugno successivo al n. 7930 e successivo atto di cambiamento di denominazione Gambini 12 dicembre 2011 trascritto a Pisa il giorno 15 successivo al n. 13993=.



6) Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell'immobile/i con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare - anche mediante accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza - la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

SERVITÙ

Nell'atto Gambini 31 maggio 2006 (rif. "3") con il quale la società ***** acquistò il compendio oggetto di perizia, che per quanto attiene alle servitù è stato appositamente trascritto il 9 giugno 2006 al n. 7931 di particolare, si legge – testualmente - che *la parte venditrice si riserva inoltre a favore della sua rimanente proprietà rappresentata dal Catasto Terreni nel foglio 13 dal mappale 135, il diritto di interrare un tubo a partire dal deposito denominato "Sorgente Castello" fino ad arrivare all'imboccatura del torrente tombato al confine dei beni in oggetto e la proprietà del Venditore, rimanendo costituita la relativa servitù di acquedotto.*

Alla Sezione B della nota di trascrizione è precisato che il fondo dominante è rappresentato al Catasto Terreni di San Giuliano Terme dalla particella 135 del foglio 13, mentre il fondo servente è costituito da tutto quanto acquistato (terreni e fabbricati) con detto atto dalla *****

Nell'atto è inoltre precisato che una *"strada privata che, per la per la parte adiacente ai terreni in oggetto, è compresa nella vendita è gravata da*



servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi aventi diritto nonché a favore della rimanente proprietà del venditore".

OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il signor ***** ha dichiarato che il compendio immobiliare è nella disponibilità della Società debitrice.

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

- **domande giudiziali e sequestri;**
- **atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione**
- **convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;**
- **altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).**

Come già precisato, il fabbricato con relativi annessi, nonché le particelle 27, 67, 122 (ex 67 in parte), 123 (ex 67 in parte) e 213 (ex 24 in parte) sono stati dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089 con provvedimento Ministeriale 20 marzo 1981 trascritto a Pisa il 12 maggio 1981 al n. 4254 di particolare (rif. "3/A").

8) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto.



Nella relazione notarile (rif. "1") sono elencate le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Pisa il 3 agosto 2006 al n. 3885 di particolare a favore di BANCA TOSCANA S.P.A. (domicilio eletto in Firenze), in forza di atto Gambini 2 agosto 2006 a garanzia della somma di € 2.000.000,00 di cui € 1.000.000,00 per capitale. Colpisce tutti i beni oggetti della presente perizia.

- Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 26 marzo 2013 e trascritto il 4 aprile 2013 al n. 3444 di particolare a favore di Studio Notarile Associato *****. Colpisce esclusivamente le particelle censite al Catasto Terreni. Trattasi del pignoramento su cui è fondata la procedura n. 136/2013 R.E.

- Verbale di pignoramento immobiliare notificato il giorno 8 ottobre 2014 e trascritto il giorno 16 successivo al n. 10650 di particolare a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Trattasi del pignoramento su cui è fondata la procedura n. 329/2014 R.E.

9) Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche edilizie e catastali.

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario



possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2011 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. In particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, che dovrà acquisire o aggiornare.

Il fabbricato principale e i tre annessi sono di antica costruzione, di gran lunga anteriore al 1° settembre 1967.

Presso il Comune di San Giuliano Terme non sono state rintracciate pratiche edilizie successive a tale data.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato del Comune di San Giuliano Terme il data 17 marzo 2014 che la scrivente ha depositato con la prima perizia (rif. "13") risulta che secondo il vigente Regolamento Urbanistico il fabbricato principale, i tre annessi e una parte dei terreni (la particella 213 per intero e porzioni delle particelle 12, 27, 67, 117, 122, 145 e 215 del foglio 14 e porzione della particella 672 del foglio 13 per una complessiva estensione superficiale di circa mq 12.910) rientrano tra le "Invarianti Strutturali - Ville - art. 35 NTA con area di protezione 'a' (D.C.R. 296/88) con vincolo di protezione delle bellezze naturali".

Per il fabbricato principale sono previste destinazioni di tipo R1-residenziale, R2-culturale e R4-ricettiva. Per una ex cappella edificata in aderenza all'ala sud del fabbricato principale è prevista la destinazione R7-religioso; per i tre annessi la destinazione prevista è del tipo R12-attività di supporto alla residenza. L'intervento deve avvenire mediante piano di recupero (rif. "12").



Le restanti aree scoperte, non comprese nell'invariante strutturale (particelle intere 123 e 174 e le residue porzioni delle particelle 12, 27, 67, 117, 122, 145 e 215 del foglio 14, nonché porzione della particella 672 del foglio 13) ricadono in *Zona E5 (zona agricola di interesse paesaggistico)* - art. 26 NTA con area di protezione 'a' (D.C.R. 296/88) con vincolo di protezione delle bellezze naturali.

La sottoscritta, avendo verificato che le indicazioni contenute nel certificato di destinazione urbanistica già in atti (rif. "13") non sono ad oggi variate, non ha ritenuto opportuno richiederne uno nuovo in quanto anche questo verrebbe presumibilmente a scadere prima dell'eventuale vendita. Resta comunque a disposizione per richiedere il CDU in qualsiasi momento se il G.E. lo riterrà necessario.

10) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Dagli atti consultati e dagli altri accertamenti svolti non è risultato che i beni siano gravati da oneri del tipo di quelli indicati nel quesito.

11) L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dagli accertamenti svolti non è risultata l'esistenza di rapporti del tipo di quelli indicati nel quesito.

12) 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 analoghe caratteristiche). In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato sul Monte Pisano in posizione sovrastante l'abitato della frazione di Rigoli, alla quota di circa 70 metri s.l.m.

Esso è costituito da un'unità immobiliare comprendente un grande edificio di antica costruzione, tre edifici accessori e un cortile di circa mq 2.000 e da un corpo terreni collinari a varia pendenza complessivamente esteso 35.156 metri quadrati.

Il compendio è raggiungibile dalla Strada Statale 12 dell'Abetone e del



Brennero mediante un tratto di circa 700 metri di una stretta strada vicinale asfaltata.

Come precisato in risposta al precedente settimo quesito secondo il Regolamento Urbanistico il fabbricato principale, quelli accessori e il cortile, unitamente a circa 12.910 metri quadrati dei circostanti terreni pignorati, costituiscono invariante strutturale con specifiche norme tecniche di attuazione per gli interventi che vi si possono eseguire.

Gli stessi fabbricati e una porzione di circa 8.963 metri quadrati del terreno di detta invariante strutturale risultano altresì "di interesse particolarmente importante" ai sensi della legge 1089/1939 e ss.mm.ii. e sono conseguentemente assoggettati al vincolo relativo.

Tutti i terreni pignorati sono inoltre soggetti a vincolo di protezione delle bellezze naturali con vincolo idrologico e forestale.

Il fabbricato principale, disposto su tre piani fuori terra oltre a due piani seminterrati, si sviluppa per una complessiva superficie lorda di circa 1.770 metri quadrati. Esso versa in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e presenta lesioni nelle murature verticali, nella copertura e nei solai. In passato si sono già verificati crolli di alcuni solai e di alcune zone della copertura. Per evitare ulteriori crolli alcune zone dell'edificio sono state messe in sicurezza con l'installazione di puntelli di sostegno.

Dei tre piccoli fabbricati accessori, uno è ubicato in prossimità dell'edificio principale. Esso è disposto su un solo piano fuori terra e la sua superficie lorda è di circa 20 metri quadrati. Le sue condizioni di conservazione e manutenzione sono pessime.

Gli altri due fabbricati accessori sono ubicati in posizione più elevata



rispetto al fabbricato principale: uno è costruito su due piani fuori terra e si sviluppa per una complessiva superficie lorda di circa 120 metri quadrati. L'altro, su un solo piano fuori terra, ha una superficie lorda di circa 60 metri quadrati. Anche questi due fabbricati versano in cattivo stato di conservazione e manutenzione; in quello su due piani fuori terra si sono già verificati crolli di porzioni della copertura.

I terreni che circondano il fabbricato, sia quelli esterni all'invariante strutturale (circa 22.246 metri quadrati) sia quelli compresi nell'invariante stessa (circa 12.910 metri quadrati), sono in stato di completo abbandono, invasi da vegetazione infestante da tipo erbaceo e arbustiva.

Ai fini della valutazione, mentre i terreni ricadenti nell'invariante strutturale devono, in prospettiva, ritenersi destinati a divenire aree scoperte di pertinenza diretta del fabbricato (cortile, giardino, parcheggio, ecc.), quelli esterni sono da ritenersi di fatto agricoli assimilabili a un "pascolo cespugliato".

Tenuto conto che per la particolarità dell'immobile non è stato possibile rintracciare sul mercato compravendite recenti di beni comparabili, la stima dell'unità immobiliare del "Castello" viene effettuata sulla base del prezzo di acquisto pagato dall'esecutata nel 2006 (€ 835.000,00), "ridotto" a € 626.250, 00 per tener conto della diminuzione di valore (25% circa) subita successivamente dagli immobili.

Tale valore "ridotto" è stato rapportato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare determinata in mq 2.070 sommando alle superfici lorde (mq 1970) dei quattro fabbricati la superficie ragguagliata del cortile di pertinenza ($\text{mq } 2.000 \times 0,05 = \text{mq } 100$). Ne è risultato un valore unitario di €/mq 303,00.



Al valore dell'unità immobiliare deve poi aggiungersi quello del circostante terreno incolto di mq 12.910 inserito nell'invariante strutturale che si determina applicando alla sua superficie commerciale di mq 645 (=mq 12.910 x 0,05) lo stesso valore unitario sopra determinato di € 303,00=. Il valore di detto terreno risulta pertanto di € 195.435,00=.

In prima approssimazione il valore del compendio immobiliare costituente invariante strutturale risulta pertanto:

$$€ 626.250,00 + € 195.435,00 = € 821.685,00$$

Al valore di 821.685,00 viene infine applicata una detrazione percentuale del 10% per tener conto dei costi e di ogni altro presumibile onere da sostenere per il restauro di alcune antiche strutture di pertinenza al "Castello" (quali un tratto di acquedotto in elevazione e un muro a retta che sostiene un terrapieno sul lato ovest dell'edificio e che oggi risulta irraggiungibile e non ispezionabile a causa della fitta vegetazione spontanea che lo ricopre) nonché per il miglioramento della viabilità di accesso dalla Strada Statale 12 dell'Abetone e del Brennero che, secondo informazioni assunte in Comune, potrebbe essere prescritto al momento dell'approvazione del piano di recupero.

Il valore definitivo degli immobili dell'invariante strutturale viene ad essere così determinato:

$$€ 821.685,00 \times 0,90 = € 739.517,00$$

Quanto ai restanti terreni (mq 22.246) non compresi nell'invariante strutturale, essi vengono stimati in ragione di €/mq 0,50 alle luce delle quotazioni pubblicate dall'Inea - Istituto Nazionale di Economia Agraria e tenendo conto degli ingenti costi da sostenere per riportarli a coltura:

$$\text{mq } 22.246 \times \text{€/mq } 0,50 = € 11.123,00$$



E pertanto:

Beni dell'invariante strutturale	€ 739.517,00
Terreni agricoli esclusi dall'invariante strutturale	€ 11.123,00
	€ 750.640,00

che si arrotondano a € 750.000,00 (settecentocinquantamila/00)=.

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

I fabbricati risultano già accampionati.

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

Non si reputano necessari frazionamenti.

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

I beni pignorati sono regolarmente intestati all'esecutata sia in Catasto sia in Conservatoria.

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

La documentazione depositata dal creditore precedente era formalmente completa.

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

La documentazione fotografica è stata predisposta (all. "C"); come pianta planimetrica sono sufficienti gli estratti di mappa (all. "A") e la planimetria catastale (all. "B").

13/f) Provveda inoltre a descrivere il bene su foglio separato, in cui

sinteticamente per ciascun lotto indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati per i terreni alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano e al numero di interno)

La scheda descrittiva dei beni pignorati viene trasmessa alla cancelleria tematica unitamente alla presente perizia (all. "D").

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

I files che avrebbero dovuto essere inseriti nel compact disc vengono ora depositati per via telematica, tutti in formato PDF.

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

Dai documenti del fascicolo risulta che il codice fiscale della società debitrice è il seguente:

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

E' stato necessario richiedere una proroga.

16) Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08. Dica altresì se l'immobile ricade



nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così modificato dal D.Lgs. n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

I fabbricati sono privi di impianti. Il fabbricato principale ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così modificato dal D.Lgs. n. 311/06, ma allo stato, per le condizioni in cui esso versa, risulta privo dell'attestato certificazione di energetica.

Pisa, 27 febbraio 2016

f.to Dott. Barbara Poli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PERIZIA

- All. "A" – Estratti della mappa catastale
- All. "B" – Planimetria catastale
- All. "C" – Documentazione fotografica
- All. "D" – Scheda descrittiva del lotto
- All. "E" – Attestazioni di avvenuto invio della perizia alle parti

**ALTRI DOCUMENTI CONSULTATI DAL C.T.U.
PER LA STESURA DELLA PERIZIA**

Documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente in formato digitale:

- Rif. "1" – Certificazione notarile ventennale ed estratti di mappa
- Rif. "2" – Nota di trascrizione n. 3444/2013
- Rif. "2/A" – Nota di trascrizione n. 10650/2014

Visure ipotecarie effettuate dal CTU:

- Rif. "3" – Titolo atto Gambini 31/5/2006
- Rif. "3/A" – Nota di trascrizione n. 4254/1981
- Rif. "4" – Titolo atto Caccetta 5/11/2004
- Rif. "5" – Titolo atto Piva 15/4/2008

Visure catastali effettuate dal CTU:

- Rif. "6" – Visura storica della particella 203 del fg 14 del CF
- Rif. "7" – Visure storiche delle p.lle 203-213-215 del fg 14 del CT
- Rif. "8" – Visura storica della p.la 672 del fg 13 del CT
- Rif. "9" – Visura attuale per soggetto
- Rif. "10" – Copia dei fogli interi 13 e 14 della mappa catastale

Visura effettuate presso il Comune di San Giuliano Terme:

- Rif. "11" – Regolamento Urbanistico
- Rif. "12" – Piano d'uso di intervento del sistema delle Ville Tav. 11B

Altri documenti consultati dal CTU:

- Rif. "13" – Certif. di destinazione urbanistica del 17/3/2014 allegato alla prima perizia
- Rif. "14" – Documentazione fotografica allegata alla prima perizia

