

GEOMETRA *Marco Pagni*
Cod.Fisc. PGN MRC 84T08 G702F - P.IVA 01815650500

STUDIO TECNICO

- Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: geommarcopagni@libero.it - marco.pagni@geopec.it -



- TRIBUNALE DI PISA -



- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Ill.mo Dott. Leonardo Magnesa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 160/09


TECNICO ESTIMATORE
Geometra Marco Pagni

Promossa da

XXXXXX

Riaperta su istanza di prosecuzione da

XXXXXX

contro

XXXXXX

e XXXXX



STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: geommarcopagni@libero.it - marco.pagni@geopec.it -

PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Marco Pagni, iscritto al n°1786 dell'Albo professionale del Collegio dei Geometri della Provincia di Pisa, con studio in Santa Maria a Monte al civico 282 di via Prov.le Francesca, a seguito della nomina di Esperto per la valutazione degli immobili oggetto della procedura in titolo, dichiarava di accettare l'incarico e prestava giuramento di rito nelle mani dell'ill.mo sig. Giudice all'udienza del 25.01.2010; prima ancora di aver potuto effettuare il sopralluogo di rito sui beni in oggetto, a seguito di sospensione della procedura per mesi 12 il sottoscritto interrompeva le operazioni peritali su disposizione del G/E.

Successivamente in data 2 Marzo 2011, mediante comunicazione fax della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, si dava disposizione allo scrivente di riprendere le operazioni peritali, a seguito di riapertura della procedura su istanza della xxxxx

Dopo il sopralluogo di rito sui beni immobili oggetto di procedura, aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Pisa e l'Ufficio Tecnico del Comune di San Miniato, il sottoscritto risponde ai quesito formulati dall'ill.mo Signor Giudice:

1° Quesito

“Provveda a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al 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 e ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di

STUDIO TECNICO

- Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: geommarcopagni@libero.it - marco.pagni@geopec.it -

consentire la visita dell'immobile".

Con lettere raccomandate A/R, inviate a:

- xxxxx domiciliata per la proc. presso lo studio legale dell'Avv. xxxxx, posto in xxxxx, xxxxx (creditore procedente) racc. n° xxxxx del 01.02.2010 (procedente per la procedura sospesa per mesi 12)

- xxxxx e xxxxx residenti in xxxxx, via xxxxx (debitori) racc. n° xxxxx del 01.02.2010

Ed a seguito della riapertura della procedura del marzo 2011:

- xxxxx e xxxxx residenti in xxxxx, via xxxxx (debitori) racc. n° xxxxx del 02.03.2011

- xxxxx presso lo studio legale dell'Avv. xxxxx, posto in xxxxx, xxxxx (richiedente la riapertura) racc. n° xxxxx del 02.03.2011

Il sottoscritto ha provveduto a comunicare alle parti l'incarico ricevuto e la data del sopralluogo fissata per il giorno 18 Marzo 2011 alle ore 10,00 invitando i debitori a consentire l'accesso al bene.

2° Quesito

"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.".

L'accesso all'immobile per l'espletamento delle operazioni peritali, ha avuto luogo il giorno 25/03/2011, in presenza degli esecutati, senza necessità di redigere istanza per la nomina del custode ex art. 559 c.p.c. e/o per l'emissione provvedimento

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: geommarcopagni@libero.it - marco.pagni@geopec.it -

che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560.c.p.c.

3° Quesito

“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, in atti i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione secondo l’ordine logico necessario per l’accertamento della proprietà”.

I beni sottoposti a pignoramento risultano intestati così come da verifiche condotte dal sottoscritto presso l’Agenzia del Territorio di Pisa a nome dei debitori; dall’esame della documentazione in atti, al ventennio risulta la seguente cronistoria:

⇒ per quanto riguarda l’unità immobiliare, garage e resede descritti al punto A del verbale di pignoramento, risulta che detti beni sono pervenuti in possesso agli esecutati in forza dell’atto di compravendita del 15.12.1999 rep. 19309 rogato dal Notaio Rosselli di San Miniato (trascritta a Livorno il 31.12.1999 al n° 12991 reg. part.), da xxxxx con sede in xxxxx e con P.IVA n° xxxxx;

- alla xxxxx sopra generalizzata i beni erano pervenuti in forza di atto di c/v repertorio n° 11469 del 23.12.1994 rogato dal Notaio Rosselli di San Miniato (trascritta a Livorno il 14.01.1995 al n° 478 reg. part.), da xxxxx con sede in xxxxx P.IVA n° xxxxx;

- la società xxxxx sopra generalizzata, che ha edificato il complesso a schiera in cui ricadono i beni in trattazione è entrata in possesso dei terreni su cui ha edificato, in forza dell’atto di c/v rep. n° 32.942/3.409 del 15.06.1990 rogato Notaio

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: geommarcopagni@libero.it - marco.pagni@geopec.it -

Ruta di Fucecchio (trascritta a Livorno il 28.06.1990 al n° 4831 reg. part.), da xxxxx nato a xxxxx il xxxxx, xxxxx nato a xxxxx il xxxxx, xxxxx nato a xxxxx il xxxxx, xxxxx nato a xxxxx il xxxxx, xxxxx nata a xxxxx il xxxxx, xxxxx nato a xxxxx il xxxxx.

- xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx,
xxxxx, xxxxx, erano proprietari al ventennio dei terreni compravenduti.

⇒ per quanto riguarda i terreni descritti al punto B del verbale di pignoramento risulta che detti beni sono pervenuti in possesso all'esecutato xxxxx nel seguente modo:
_ le particelle 1066, 1183 e 1187 è arrivata in possesso all'esecutato da xxxxx e xxxxx in forza di atto di c/v rep. n° 19397 del 28.12.1999 rogato Notaio Rosselli di San Miniato;

- xxxxx e xxxxx sono entrati in possesso del bene in oggetto da xxxxx in forza di atto di c/v rep. n° 24579 del 06.02.1997 rogato Notaio Barone di San Miniato;
- xxxxx risulta proprietaria al ventennio.

_ le particelle 1098, 1100, 1102, 1104 sono arrivate in possesso all'esecutato da xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx in forza di atto di c/v rep. n° 633 del 14.10.2000 rogato Notaio Casarosa di San Miniato;

- ai sopraccitati sigg. xxxxx il bene è arrivato in possesso per successione di xxxxx denuncia di successione del 18.08.1998 n° 776.1/1999;
- a xxxxx il bene era pervenuto per compravendita del 30.01.1998 rep. n° 33636 rogato notaio Cammuso di Pisa da xxxxx e xxxxx;
- a xxxxx e xxxxx il bene era pervenuto per compravendita del 09.07.1993 rep. n°

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: geommarcopagni@libero.it - marco.pagni@geopec.it -

14277 rogato notaio Barone di San Miniato da xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx,
xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx.

- Ai sigg. xxxxx il bene è arrivato in possesso per successione di xxxxx denuncia
di successione del 24.05.1990 n° 2762.1/1993;

- xxxxx risulta proprietario al ventennio.

_ la particella 1185 è arrivata in possesso all'esecutato da xxxxx e xxxxx in forza di atto
di c/v rep. n° 27553 del 12.10.2004 rogato Notaio Rosselli di San Miniato;

- a xxxxx e xxxxx il bene era pervenuto per compravendita del 09.07.1993 rep. n°

14277 rogato notaio Barone di San Miniato da xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx,
xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx.

- Ai sigg. xxxxx il bene è arrivato in possesso per successione di xxxxx denuncia
di successione del 24.05.1990 n° 2762.1/1993;

- xxxxx risulta proprietario al ventennio.

4° Quesito

“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”.

I dati catastali indicati nel verbale di Pignoramento corrispondono alla situazione
attualmente censita in Catasto.

5° Quesito

“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

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: geommarcopagni@libero.it - marco.pagni@geopec.it -

l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti”.

I beni oggetto del presente procedimento esecutivo, ubicati nel Comune di San Miniato, consistono in:

Lotto A

- **fabbricato per civile abitazione e garage**, ubicati nel Comune di San Miniato (PI) in Via Pier delle Vigne al civ. 11; l'unità immobiliare, alla quale si accede da resede esclusivo e, che si sviluppa su tre livelli (p. seminterrato, p. terra e p. primo), si compone al piano seminterrato, il quale è raggiungibile sia da scala interna collegata con gli altri piani sia mediante il passaggio dal garage, da locale caldaia, piccolo ripostiglio, cantinetta, lavanderia ed altro piccolo ripostiglio.

Al piano terra, al quale si accede previo passaggio da passo a comune con altri edifici posti a tergo, ed il successivo attraversamento di corte esclusiva, si compone di loggia d'ingresso, ampio locale soggiorno dal quale si ha accesso ad un locale pranzo che a sua volta conduce a terrazzo ed a vano cucina, piccolo ripostiglio e servizio igienico; salendo il vano scala si ha accesso al piano primo il quale si compone di n° tre locali camera di cui una matrimoniale, una doppia ed una singola, un corridoio/disimpegno e n° due locali bagno.

Confini: quanto sopradescritto risulta confinare con proprietà xxxxx - xxxxx e/o aventi causa, con proprietà xxxxx - xxxxx - xxxxx - xxxxx - xxxxx e/o aventi causa, con passo a comune, s.s.a.

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: geommarcopagni@libero.it - marco.pagni@geopec.it -

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
44	328	13 17	A/2	4	9,5 vani	€ 1.172,62
44	328	5 9	C/6	2	38 mq	€ 190,37

Intestati per la quota di 1/2 ciascuno a xxxxx nata a xxxxx il xxxxx e xxxxx nato a xxxxx il xxxxx, congiuntamente per la piena proprietà.

Detto lotto è pervenuto ai debitori in forza dell'atto di c/v del 15.12.1999 rep. 19309 rogato dal Notaio Rosselli di San Miniato(trascritto a Livorno il 31.12.1999 al n° 12991 reg. part.).

Lotto B

- **appezzamento di terreni agricoli**, ubicati nel Comune di San Miniato, di natura collinare, di forma irregolare e di qualità a varia natura, con destinazione urbanistica, secondo CDU rilasciato dal Comune di San Miniato, quale “Territori Rurali Area a prevalente funzione agricola” - Ambito Ec Colle di San Miniato Nord.

Confini: quanto sopradescritto risulta confinare con proprietà xxxxx e/o aventi causa, con proprietà xxxxx - xxxxx e/o aventi causa, con proprietà xxxxx - xxxxx e/o aventi causa, s.s.a.

Detti terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di San Miniato nel modo che segue:

Foglio	Particella	sub	qualità	classe	superficie	rendita	
						D	A
30	1066		Bosco ceduo	4 ^a	1290 mq	€ 0,53	€ 0,20

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: geommarcopagni@libero.it - marco.pagni@geopec.it -

30	1098		Seminativo arborato	4 ^a	1190 mq	€ 1,84	€ 2,15
30	1100		Seminativo arborato	2 ^a	690 mq	€ 3,56	€ 1,96
30	1102		uliveto	2 ^a	210 mq	€ 0,38	€ 0,43
30	1104		Seminativo arborato	4 ^a	1590 mq	€ 2,46	€ 2,87
30	1183		uliveto	3 ^a	2055 mq	€ 3,71	€ 4,25
30	1185		uliveto	3 ^a	990 mq	€ 1,79	€ 2,05
30	1187		Seminativo arborato	4 ^a	1435 mq	€ 2,22	€ 2,59

Intestati per la piena proprietà a xxxxx nato a xxxxx il xxxxx.

Per la provenienza di quanto sopra si rimanda al quesito n° 3.

6° Quesito

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

Non essendo presente tra la documentazione in atti l'atto di provenienza con il quale gli esecutati sono entrati in possesso dei beni in esame, il sottoscritto non può fornire alcunché in ordine all'esistenza di eventuali servitù. Per quanto concerne l'occupazione dei beni in oggetto, sulla base di quanto visionato il sottoscritto può riferire che l'abitazione ed il garage in trattazione risultano occupati dagli stessi

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: geommarcopagni@libero.it - marco.pagni@geopec.it -

esecutati e relativamente ai terreni, a seguito di ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto presso i loro archivi, quindi sono da ritenersi liberi.

7° Quesito

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

-domande giudiziali e sequestri.

-atti di asservimento urbanistici eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione.

-convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.

-altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, uso, abitazione)”.

L'unità alla quale si accede da ingresso indipendente, previo passaggio per passo comune è del tipo villette a schiera indipendenti.

Alla data della presente non risulta costituito condominio fatta eccezione dei diritti/doveri di comproprietà e condominio sulle parti e spazi che sono condominiali e comuni, e nella fattispecie relativamente al passo a comune che conduce alle singole proprietà; non si riscontra l'esistenza di formalità inerenti a domande giudiziali o sequestri, convenzioni matrimoniali, vincoli o oneri di natura condominiale.

8° Quesito

“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

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: geommarcopagni@libero.it - marco.pagni@geopec.it -

riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto”.

Dall'esame della documentazione in atti, si evince che al ventennio in esame risultano le seguenti formalità pregiudizievoli a carico dei debitori:

1) ipoteca volontaria in favore della xxxxx con sede in xxxxx (p.IVA xxxxx) per complessivi € 1.100.000,00 di cui € 550.000,00 di capitale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno il 25 Marzo 2009 al n° 937 del reg. part. per le iscrizioni.

2) pignoramento immobiliare in favore di xxxxx nata ad xxxxx il xxxxx (Cod. Fisc. xxxxx) e con domicilio eletto presso l'Avv. xxxxx in xxxxx xxxxx c/o lo studio legale Avv. xxxxx, disposto dal Tribunale di Pisa con provvedimento emesso il 27 aprile 2009, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno il 28 aprile 2009 al n° 4095 del reg. part.

9° Quesito

“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 particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU. Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi della Legge n° 47/85 e n° 724/94 e sui relativi costi”.

Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di San Miniato relativamente all'unità oggetto di procedura, non risultano essere state presentate pratiche edilizie ai sensi della L. n° 47/85 e n° 794/94.

STUDIO TECNICO

- Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: geommarcopagni@libero.it - marco.pagni@geopec.it -

L'immobile oggetto di procedura è di costruzione successiva al 01.09.1967 e risulta essere stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia n° 721/90 del 09.05.1991 rilasciata dal Comune di San Miniato, successiva variante 93/970 del 22.03.1994 con attestazione di abitabilità prat. 25 del 11.05.1994.

Relativamente ai terreni il sottoscritto ha provveduto a richiedere il Certificato di destinazione Urbanistica al Comune, il quale viene allegato alla presente.

10° Quesito

“Fornisca le notizie di cui all’art. 40 della Legge n°47/85 e dell’art 46 del D.Lvo 378/01:

indichi in particolare gli estremi della Concessione/Licenza ad edificare o del permesso a 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”.

Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di San Miniato relativamente all'unità oggetto di procedura, non risultano essere state presentate pratiche edilizie ai sensi della L. n° 47/85 e n° 794/94.

L'immobile oggetto di procedura è di costruzione successiva al 01.09.1967 e risulta essere stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia n° 721/90 del 09.05.1991 rilasciata dal Comune di San Miniato, successiva variante 93/970 del 22.03.1994 con attestazione di abitabilità prat. 25 del 11.05.1994.

11° Quesito

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: geommarcopagni@libero.it - marco.pagni@geopec.it -

“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. 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”.

Scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili, ovvero la determinazione del prezzo a cui l'interesse di una proprietà può ragionevolmente fare riferimento per essere venduta attraverso una trattativa privata alla data della valutazione presumendo la ricorrenza delle condizioni espresse.

Gli elementi che intervengono nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene da valutare, sono una serie di **condizioni estrinseche**, di **condizioni intrinseche** e la **situazione giuridica**.

Il sottoscritto, esaminata compiutamente la fattispecie d'incarico nonché valutati gli aspetti salienti dei beni su cui deve operarsi la stima, ritiene di poter adottare come criterio di stima un criterio comparativo.

Il suddetto metodo permette, di procedere alla stima del valore mediante la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri immobili analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale.

Le valutazioni si fonderanno sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: geommarcopagni@libero.it - marco.pagni@geopec.it -

Prima di procedere alla stima si rende necessario precisare che a giudizio dello scrivente, vista la distante o quantomeno non immediata vicinanza fra il fabbricato per civile abitazione ed i terreni agricoli, risulta conveniente una vendita in più lotti:

Lotto A (abitazione, resede e garage in Via Pier delle Vigne)

Il bene (edificio per civile abitazione su tre livelli del tipo villetta a schiera con finitura esterna del tipo a mattoni faccia vista, e garage) si presenta in un buono stato conservativo, e non risulta la necessità d'intervento per il ripristino della funzionalità, gli ambienti risultano più che sufficientemente illuminati e dimensionati tali da garantire un buon grado di vivibilità dell'unità, le rifiniture appaiono di pregio; è da precisare la presenza in alcuni punti di macchie di umidità e il parziale deterioramento da agenti atmosferici di alcuni degli infissi esterni (persiane).

Pertanto in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato in loco per beni simili presso operatori locali del mercato immobiliare, consultando pubblicazioni specializzate e considerando altresì tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene e delle sue possibili richieste sul mercato immobiliare della zona si determina il seguente valore di mercato:

- locali piano seminterrato(garage e cantina) .. mq 98~ x €/mq 1500 =... € 147.000,00
- locali piano terreno..... .. mq 85~ x €/mq 2400 =..... € 204.000,00
- locali piano primo..... .. mq 73~ x €/mq 2400 =..... € 175.200,00
- balconi e loggia..... .. mq 30 ~ x €/mq 600 =..... € 18.000,00
- resede esclusivo mq 215 ~ x €/mq 120 =..... € 25.800,00

Per un valore del lotto di **€ 570.000,00** (euro- cinquecentosettantamila/00).

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: geommarcopagni@libero.it - marco.pagni@geopec.it -

Lotto B (appezzamento di terreni agricoli di varia natura)

Trattasi di appezzamento di terreni di varia natura posti in zona di media collina per una superficie complessiva di mq catastali pari a 9450,00, in parte utilizzato come orto; in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato in loco per beni simili presso operatori locali del mercato immobiliare, consultando pubblicazioni specializzate e considerando altresì tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene e delle sue possibili richieste sul mercato immobiliare della zona si determina il seguente valore di mercato:

Per un valore a corpo di **€ 40.000,00** (euro- quarantamila/00).

12° Quesito

“Provveda inoltre”.

A) “ ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto”.

Il bene risulta regolarmente accampionato.

B) “ a predisporre gli eventuali frazionamenti ottenendo per gli stessi

l’autorizzazione preventiva dell’U.T.E.”

Non vi è stata la necessità di predisporre frazionamenti.

C) “ a compiere gli atti necessari per l’intestazione del bene all’esecutato”.

I beni risultano già intestati agli esecutati.

D) “ ad integrare la doc. catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte”.

La documentazione è stata integrata da visure e planimetrie catastali, e la raccolta completa è allegata alla presente.

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: geommarcopagni@libero.it - marco.pagni@geopec.it -

E) “ ad eseguire fotografie dei manufatti e delle aree e ove ritenuto utile redigere piante planimetriche dei beni. ”.

La raccolta della completa documentazione fotografica è allegata alla presente, non è stato necessario eseguire piante planimetriche.

F) “ a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: - se si tratta di quota o di piena proprietà, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione dati catastali, (limitati: per i terreni, alla partita al foglio, alla particelle, all'estensione, al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al n° di vani ed accessori, al n° civico, al piano ed al n° interno. ”.

In allegato foglio separato con i dati richiesti.

G) “ a depositare, oltre all'originale dell'elaborato una copia semplice ed una copia su supporto informatico (in formato word per windows microsoft)”.

In allegato alla presente copia semplice e copia su supporto informatico.

13° Quesito

“Fornisca infine il n° di cod. fiscale del debitore/i”.

xxxxx nata a xxxxx il xxxxx cod. fisc. xxxxx

xxxxx nato a xxxxx il xxxxx cod. fisc. xxxxx

14° Quesito

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

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: geommarcopagni@libero.it - marco.pagni@geopec.it -

L'espletamento dell'incarico ricevuto è avvenuto senza la necessità di richiesta di proroga del termine di deposito della perizia, con deposito della presente relazione presso il Tribunale di Pisa ed inoltro di copia della medesima al creditore ed ai debitori.

15° Quesito

“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 e del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico 37/08 dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs 192/05, così come modificato dal D.Lgs n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.”

Per quanto concerne la dotazione di impianti, sulla base di quanto visionato nel sopralluogo si può riferire che il bene oggetto di procedura è dotato di impianto elettrico, impianto idro-sanitario ed impianto termico; per quanto riscontrabile visivamente detti impianti sono da considerarsi conformi alla normativa vigente alla loro epoca di costruzione

A seguito della pubblicazione della Gazzetta Ufficiale del D.L.112 del 25/06/2008 “art. 35”, l'art. 13 del D.M. 37/2008 è stato abrogato; ne consegue che vengono meno tutti gli obblighi in esso previsti. Più precisamente:

- In caso di trasferimenti a qualsiasi titolo dell'immobile, viene meno l'obbligo della consegna all'avente causa della documentazione amministrativa e tecnica nonché del libretto di manutenzione e uso;
- Nell'atto di trasferimento non è più prevista la prestazione della garanzia del

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: geommarcopagni@libero.it - marco.pagni@geopec.it -

venditore in ordine alla conformità degli impianti, né l'allegazione di conformità degli impianti ovvero della dichiarazione di corrispondenza di cui all'art. 6 comma 7 del D.M. 37/2008.

- Infine non è più prevista la consegna di copia della stessa documentazione all'utilizzatore a qualunque titolo.

Per quanto riguarda la certificazione energetica, risulta essere obbligatoria per legge per gli atti di trasferimento a partire dal 1° luglio 2009 e riguardante qualunque tipologia di immobile indipendentemente dall'epoca della sua costruzione; il fabbricato oggetto di procedura rientra nella classificazione energetica.

-oOo-

Avendo completamente espletato il mandato ricevuto, ringraziando la S.V. ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale composta da diciotto pagine e parte della diciannovesima, con sette allegati.

(Geometra Marco Pagni)