

TRIBUNALE DI PISA

Esecuzione immobiliare promossa da

contro

(Procedura 224 / 15 R.E.)

Il sottoscritto dott. Francesco Pardi nominato esperto per la valutazione dei beni dell'esecuzione con provvedimento del G.E., in data 22 giugno 2016 prestò giuramento.

Nel corso delle operazioni peritali il sottoscritto ha effettuato 2 sopralluoghi sui beni pignorati, ha eseguito verifiche ed acquisito documenti presso pubblici uffici : Agenzia delle Entrate di Pisa, Conservatoria di Volterra, Comune di Volterra ed altre opportune indagini tecniche e di mercato presso agenzie ed imprenditori locali.

Premessa :

Il pignoramento immobiliare è stato trascritto contro : [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED], c. fiscale [REDACTED], allo stesso nominativo è stata fatta l'istanza di vendita, intestata la presente procedura e la relazione notarile. Da una verifica approfondita è emerso che la società fu costituita con atto notaio Francesco Marcone del 4 maggio 2005, rep. 50717 , raccolta 17394, con la denominazione "[REDACTED]"

[redacted] e con tale denominazione è tuttora iscritta alla CCIAA di [redacted] con il n. di c.f. e di iscrizione [redacted]. Segnalo inoltre che al Catasto i beni sono intestati ad [redacted]. [redacted] con sede in [redacted], c.f. [redacted] ed anche [redacted] nella sua domanda di intervento ha indicato la società come "[redacted] S.p.A." (vedasi all.ti 1, 2, 3, 4, 5).

I beni oggetto della presente valutazione sono rappresentati da un unico lotto.

1) Provveda a 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 della 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.

La comunicazione è stata effettuata con lettera raccomandata A.R. spedita alla parte debitrice il 18 luglio 2016 (all. " 6 ") e all'avvocato di parte creditrice a mezzo email (all. " 6 bis ").

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.

Il primo sopralluogo utile sui beni è stato effettuato in data 22 luglio 2016, un secondo in data 27 luglio 2016.

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 beni sono giustamente intestati nel Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Volterra (PI) a nome del debitore, rappresentati nel modo seguente (all. " 7 "):

- Catasto Fabbricati, Comune di Volterra

Foglio 203 :

Part.	Sub.	Categoria cl	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
20	13	D/7			1.560,00

-Alla società i beni sono pervenuti per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Mancioppi di Pisa in data 25 marzo 2008, repertorio n. 32026/16167 trascritto a Volterra il 31 marzo 2008 al n. 2885/1833, come si evince dalla relazione Notarile (all. " 8 "), dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED].

-Alla stessa società [REDACTED] erano pervenuti per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per atto di compravendita notaio Francesco Marcone del 8 agosto 2007 , rep.

54546/19389, trascritto alla Conservatoria di Volterra il 14 agosto 2007 ai nn. 8471/5092.

-Alla suindicata società [REDACTED], già [REDACTED], in virtù di atto di trasformazione di società per atto notaio Edda Michelangeli del 15 luglio 1986, rep. 143460/12025, trascritto alla Conservatoria di Volterra il 25 / 06 /1997 ai nn. 3242/2250, l'immobile è pervenuto per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], per atto di compravendita notaio Andrea Nizzi Nuti in Milano del 24 settembre 1971, trascritto alla Conservatoria di Volterra il 11 ottobre 1971 nn. 5158/3850 (all. " 11 "). Tutto quanto sopra si evince dalla relazione Notarile (all. " 8 ").

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.

Tra l'atto di Pignoramento (all. " 1 ") e le Visure Catastali (all. " 7 ") non vi sono discordanze per quanto attiene la descrizione del bene. Resta da chiarire quanto in premessa sulla denominazione della società.

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.

In Comune di Volterra, frazione di Saline di Volterra, via delle Moie

Vecchie, a Km 1,2 dal centro dell'abitato di Saline di Volterra, opificio rappresentato da unità immobiliare costituita da capannone, unico locale, artigianale ad un piano fuori terra ora adibito a magazzino, con resede esclusivo, scoperto . Il capannone misura mt 16,00 x mt 18,40 esternamente ed una altezza di mt 9,50 al colmo ed mt 8 alla linea di gronda , il resede esterno ha una superficie di mq 678, con un fronte strada di mt 22,60.

E' rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Volterra al Foglio 203 con la particella 20 sub 13 , cat. D/7 con rendita di € 1.560,00. E' pervenuto alla società eseguita per atto di compravendita notaio Nicola Mancioppi del 23 agosto 2008 , trascritto alla Conservatoria di Volterra al n. 2885/1833.

Confini: strada di accesso a comune, [REDACTED] su più lati, s.s.a

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 passive :

-Servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo a carico della strada esistente che insiste su porzione di resede rappresentata nel Foglio



203 dalla particella 20 sub 13 a favore della soc [REDACTED] e suoi aventi causa (particella 20 sub 14);

-servitù di elettrodotto trascritta presso la Conservatoria di Volterra il 16 aprile 2007 ai nn 3766/2214 , scrittura privata notaio Enrico Barone contro [REDACTED] (dante causa) a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED];

-concessione mineraria per l'estrazione del salgemma trascritta presso la Conservatoria di Volterra il 13 dicembre 2004 ai nn. 10925/6691 costituita con atto amministrativo della Regione Toscana il 18 febbraio 2003 contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED].

-Servitù attive

Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo a carico della strada esistente che insiste sulla porzione di resede rappresentata nel Foglio 203 dalla particella 20 sub 17 (ex sub 10), che rappresenta l'accesso al bene. Le sopraindicate servitù di passo, attiva e passiva, sono meglio evidenziate nella planimetria allegata con la colorazione blu e rossa (all. "9").

Il bene oggetto della presente valutazione è nella disponibilità della società esecutata. E' stato rilevato un contratto di affitto a terzi ma registrato all'Agenzia delle Entrate ufficio di Pontedera in data 12 agosto 2015, quindi successivo alla data di trascrizione del pignoramento, 3 agosto 2015. (vedasi all. "10").

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;

Non sono stati riscontrati.

- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

Non sono presenti.

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

Non sono presenti.

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

Non vi è alcuna limitazione d'uso.

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.

- Ipoteca volontaria iscritta a Volterra il 31 marzo 2008n ai nn 2886/543 , atto notaio Nicola Mancioppi in data 25 marzo 2008 , rep. 32027/16168 , per € 240.000,00 a garanzia di un mutuo di € 120.000,00 contro

*[redacted] con sede in [redacted]
a favore della [redacted] con sede in [redacted];*

-Ipoteca volontaria iscritta a Volterra il 22 dicembre 2010 ai nn 10110/2275, atto notaio Francesco Marcone in data 17 dicembre 2010, rep. 59613/22633, per € 120.000,00 a garanzia di un mutuo di € 60.000,00 contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED];

-ipoteca iscritta presso la Conservatoria di Volterra il 28 novembre 2012 ai nn. 8054/1082 derivante da ipoteca legale del 22 novembre 2012 per € 326.796,66 a garanzia di un debito di € 163.398,33 contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], con domicilio eletto in [REDACTED];

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Volterra il 3 agosto 2015 ai nn 5341/3895 contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] (vedasi relazione notarile all. "8").

9) *Verifichi la validità edilizia e urbanistica del 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 in esame fu realizzato con licenza edilizia n. 1437 del 30 luglio 1971 , dal Comune di Volterra (all. "12") , in conformità del progetto presentato e dichiarato agibile in data 26 novembre 1973 (all. "13");

per alcune trasformazioni realizzate senza le autorizzazioni è stata rilasciata concessione i sanatoria n. 285 del 20 ottobre 1994 ;

per opere di ristrutturazione e frazionamento è stata presentata al Comune di Volterra denuncia di inizio di attività n. 3559 del 3 aprile 2007, furono pagati oneri per € 11.400,00 ma i lavori non sono mai stati eseguiti. La concessione è scaduta e gli oneri perduti.

Successivamente non sono stati effettuati lavori ad eccezione di un piccolo manufatto interno per ricavarne una stanza uso ufficio delle dimensioni di mt 3 x 3 , non finito, che potrebbe essere demolito o sanato , con una spesa stimata in € 1.000,00.

Non ci sono difformità .

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

Non presenti.

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

Non sono state rilevate.

12) Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile 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.

Descrizione e metodo :

Capannone ad uso artigianale realizzato con struttura in c. a. e tamponatura in muratura ordinaria, ad un piano, unico locale, ora adibito a magazzino, con resede esclusivo scoperto. Il capannone misura mt 16,00 x mt 18,40 esternamente ed una altezza di mt 9,50 al colmo ed mt 8 alla linea di gronda, il resede esterno ha una superficie di mq 678, con un fronte strada di mt 22,60. Vedasi la planimetria catastale (all. " 14 "). E' sprovvisto di acqua, è in buone condizioni statiche e in buone condizioni di manutenzione, mentre il resede esterno è in mediocri condizioni di manutenzione . La zona è molto marginale , la strada di accesso nell'ultimo tratto non è asfaltata e necessita di manutenzione; è di altra proprietà con servitù di passo a favore della esecutata. Tenuto conto anche delle servitù da cui è gravato il livello di commerciabilità è basso.

Criteri e metodologia estimativa

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, delle finiture, dello stato di manutenzione, delle ricerche effettuate in zona confrontando i valori di compravendite di beni aventi caratteristiche simili , della perdurante crisi del locale mercato immobiliare,

il valore di mercato dei beni in oggetto, determinato con il criterio di stima sintetico comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati dalle quotazioni immobiliari desunti dall' Osservatorio Immobiliare fornito dalla Agenzia delle Entrate Osservatorio OMI, Anno 2015 - 2 ° semestre (all. " 15 "), è stato determinato come segue.

Determinazione del valore :

-capannone mq 294 x € 400,00	=	€ 117.600,00
-resede mq 678 x € 80,00	=	€ 54.240,00
Totale		€ 171.840 ,00

Arrotondato ad € 170.000,00 (centosettantamila,00) .

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

I beni sono giustamente accampionati.

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

Non sono necessari frazionamenti.

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

Tutti i beni sono intestati alla parte debitrice.

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

Non occorre integrare le documentazioni catastale ed ipotecaria.

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. " 16 "). Quanto agli elaborati grafici si ritengono sufficienti le planimetrie dei fabbricati (all. " 14 ").

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 contenente la descrizione dei beni pignorati viene depositata in allegato alla presente perizia, (all. " 17 ").

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).

Con la nuova normativa non riteniamo necessario depositare il compact disc.

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

Dai documenti del fascicolo, nonché dalle Visure Catastali e dal certificato