

Ing. Maurizio Pieve
Via di Mezzo Nord, 419
56021 Cascina
Tel. 050/773163

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PISA (R.E. 235/12)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro



Complesso edilizio di 8 appartamenti con resedi in Buti (PI)
Piena proprietà per l'intero – Lotto Unico

PERIZIA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cascina, 15.11.2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PISA (R.E. 389/12)
ESECUZIONE IMMOBILIARE

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'ing. Maurizio PIEVE, consulente tecnico d'ufficio,
all'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. Marco VIANI

Nella procedura indicata la S.V. Ill.ma nominava CTU per la valutazione degli immobili il sottoscritto ing. Maurizio PIEVE, che prestava il giuramento di rito in data 30.05.2013 ed iniziava le operazioni peritali il giorno stesso.

L'oggetto della presente relazione è costituito dalla descrizione dello svolgimento dell'incarico, dei dati desunti nel corso dei sopralluoghi e di altre indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pisa (Catasto Terreni e Fabbricati e Servizio di Pubblicità Immobiliare) e presso il Servizio Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Buti (PI), nonché dalla determinazione del valore degli immobili e dall'elenco delle risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.

A premessa della relazione, si ritiene di precisare che la stima dei beni come Lotto unico è stata effettuata considerando le condizioni di incompiutezza del complesso edilizio per il quale è stato accertato che non sono state completate le opere necessarie all'adduzione dell'acqua, quelle di smaltimento delle acque di scarico, chiare e scure, ed altre relative alla sede stradale (trattasi in parte di opere di urbanizzazione primaria), nonostante le singole unità abitative siano sostanzialmente completate (fatti salvi alcuni aspetti funzionali da completare, come ad esempio alcune scale a chiocciola interne e le caldaie). È ragionevole ritenere che tali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

opere non possano essere poste a carico dell'acquirente di una singola unità immobiliare, quanto piuttosto di un acquirente dell'intero complesso. Si aggiunga, anche, che dal punto di vista edilizio-urbanistico allo stato attuale la conformità del complesso non può essere assicurata, dal momento che la pratica con la variante finale, conforme rispetto allo stato di fatto, non ha completato l'iter amministrativo. In altri termini, come emerso dai colloqui con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Buti (PI), essa risulta sospesa. Vi è inoltre da segnalare la circostanza di un esposto presentato presso il Comune di Buti da parte di un confinante, avente ad oggetto la richiesta di verifica della legittimità delle opere eseguite ed (allora) in corso di esecuzione, con particolare riguardo alle caratteristiche morfologiche e volumetriche del suddetto fabbricato, nonché alla sua posizione rispetto ai confini con la proprietà del confinante medesimo. In conseguenza dell'esposto, è stato dato avvio al procedimento, ai sensi dell'art. 7 L. 241/90. Allo stato attuale, tale procedimento non risulta ancora concluso. Nella risposta ai **quesiti n. 9 e 10** sono riportati maggiori dettagli in proposito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

Quesito n. 1:

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

Il sottoscritto ha provveduto ad inviare comunicazione per posta elettronica certificata alla società esecutata (PEC del 03.06.2013 al curatore del fallimento della soc., dott. Stefano GARZELLA, all. 30) e per posta elettronica al creditore procedente (il 03.06.2013 al legale rappr. avv. Francesco TENTI di Pisa), dell'incarico ricevuto, nonché della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, ovvero il **29.06.2013** alle ore **9.30** presso il complesso edilizio ubicato in Buti (PI), Via di Solaio, con l'esplicita richiesta alla soc. esecutata di consentire la visita degli immobili oggetto della perizia e di avvertire eventuali occupanti al medesimo scopo.

Quesito n. 2:

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

Non è stato necessario avvertire il creditore poiché in data **29.06.2013** alle ore **9.30** circa il sottoscritto ha dato regolarmente inizio alle operazioni peritali accedendo ad alcuni degli immobili (cinque su otto) posti in **Buti (PI)**, in **Via di Solaio**, in presenza del personale in rappresentanza della Curatela del Fallimento della soc. esecutata *****. In data **06.09.2013** alle ore **9.30** circa, a seguito di accordi con il curatore del fallimento della società, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo ai restanti immobili (tre su otto), in presenza del legale rappresentante della soc. esecutata, Sig. *****.

Quesito n. 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.

Sulla base della documentazione ipo-catastale agli atti, ed in particolare del certificato notarile del dott. Angelo Caccetta del 07.11.2012 (all. 1), i beni da periziare risultano tutti intestati al Catasto Fabbricati del Comune di Buti (PI) alla società esecutata, e sono censiti come segue¹ (all. 3-22):

- un'unità immobiliare ad uso civile abitazione con resede e garage (all. 4 e 5) al **foglio 14, part. 428 sub 2** (appartamento e parte di resede, entrambe unità in corso di costruzione) e **sub 3** (resede e autorimessa, unità in corso di costruzione)
- un'unità immobiliare ad uso civile abitazione con resede (all. 6 e 7) al **foglio 14, part. 428 sub 4** (appartamento e parte di resede, entrambe unità in corso di costruzione) e **sub 5** (resede, unità in corso di costruzione)
- un'unità immobiliare ad uso civile abitazione con resede (all. 8 e 9) al **foglio 14, part. 428 sub 6** (appartamento e parte di resede, entrambe unità in corso di costruzione) e **sub 7** (resede, unità in corso di costruzione)
- un'unità immobiliare ad uso civile abitazione con resede (all. 15 e 16) al **foglio 14, part. 428 sub 13** (appartamento e parte di resede, entrambe unità in corso di costruzione) e **sub 14** (resede, unità in corso di costruzione)
- un'unità immobiliare ad uso civile abitazione con resede (all. 10, 11 e 12) al **foglio 14, part. 428 sub 9** (appartamento e parte di resede, entrambe unità in corso di costruzione), **sub 8 e sub 10** (entrambi posti auto, unità in corso di costruzione)
- un'unità immobiliare ad uso civile abitazione (all. 17) al **foglio 14, part. 428 sub 15** (unità in corso di costruzione)

¹ Qui e nel seguito, ovvero nella risposta al successivo quesito n. 5, la descrizione del bene è desunta dallo stato attuale, ancorché non completamente definito dal punto di vista catastale né da quello edilizio-urbanistico. Ciò può comportare, all'esito della definitiva identificazione catastale e dell'approvazione della variante attualmente sospesa, qualche modifica di attribuzione di alcuni resedi ai rispettivi appartamenti. Ai fini della presente stima tale aspetto non è rilevante, poiché si considera il bene nella sua interezza, a prescindere dalla sua suddivisione in più unità immobiliari.

– un'unità immobiliare ad uso civile abitazione (all. 19) al **foglio 14, part. 428 sub 17** (unità in corso di costruzione)

– un'unità immobiliare ad uso civile abitazione con resede (all. 13, 14 e 18) al **foglio 14, part. 428 sub 11** (appartamento e parte di resede, entrambe unità in corso di costruzione), **sub 12 e sub 16** (entrambi posti auto, unità in corso di costruzione)

Derivanti, tutte le unità, dalla soppressione delle originarie particelle (all. 22) identificate nel C.T. di Buti (PI) nel f. 14 con le part. 140, 141 e 142 e nel C.F. del medesimo comune (all. 20 e 21) nel f. 14 con le part. 140 sub 1, sub 2 e 381, come da variazione del 02.12.2008 n. 19291 .1/2008 in atti dal 02.12.2008, prot. n. PI0286650 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE e successiva variazione del 02.12.2008 n. 19292 .1/2008 in atti dal 02.12.2008, prot. n. PI0286669 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA. Per le originarie particelle del C.T. risulta il Tipo Mappale del 01.12.2008 n. 285313 .1/2008 in atti dal 01.12.2008, prot. n. PI0285313

Si considera poi, in quanto parte comune a due delle unità immobiliari, un vano scale scoperto, identificato nel f. 14 del C.F. di Buti con la part. 428 sub 18 come bene comune non censibile ai sub 15 e 17. Quanto alla part. 428 sub 1 (all. 3), essa deve essere considerata quale allargamento della attuale viabilità comunale (Via di Solaio).

Si precisa che allo stato attuale presso il Catasto non risultano depositate le planimetrie delle varie unità immobiliari. A tal proposito, in data 19.09.2013 ha presentato istanza alla S.V. chiedendo se si dovesse procedere con la redazione ed il deposito delle planimetrie, specificando le criticità derivanti dalla condizione di sospensione dell'ultima variante presentata.

Quesito n. 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.

Dall'esame della documentazione catastale e del verbale di pignoramento, si rileva che nel verbale sono indicati gli estremi catastali delle particelle

originarie, attualmente soppresse (C.T. Buti F. 14, part. 140, 141 e 142, e C.F. Buti F. 14 part. 140 sub 1 e sub 2 e part. 381), essendo attualmente sostituite dalle part. identificate nel medesimo foglio del C.F. di Buti come 428 sub da 1 a 18, secondo quanto riportato nella risposta al precedente **quesito n. 3**.

Quesito n. 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.

Il bene in oggetto è costituito dal seguente

LOTTO UNICO - piena proprietà per l'intero di un complesso immobiliare formato da due corpi di fabbrica, con accesso da Via di Solaio in Buti (per l'accesso carrabile dalla strada interpoderale Solaio - Cima alla Serra, denominata anche Via Pietro Nenni, non sono state terminate le opere di urbanizzazione) composto come segue²:

- nel primo fabbricato è ricavato un appartamento da terra a tetto per due piani fuori terra ed uno seminterrato, collegati da scale interne. Con riferimento al piano stradale sul lato nord (piano di accesso all'appartamento), al piano terreno: ingresso, cucina-pranzo e soggiorno, oltre a due terrazzi, per complessivi mq lordi 41 circa, esclusi i terrazzi; al piano seminterrato, locale autorimessa di 19,5 mq lordi circa, comunicante con il resto dell'appartamento; locale di sgombero, disimpegno, bagno e ripostiglio, per complessivi 48 mq lordi circa. Al piano primo, due camere, due bagni e due terrazzi, per complessivi mq 49 lordi circa, esclusi i terrazzi. All'esterno, resede sul lato interno di mq 24 circa, con accesso dal locale di sgombero del piano terra, e rampa di accesso al garage di mq 18 circa.

Nel C.F. del comune di Buti (PI), l'appartamento con il resede e il garage sono

² Circa l'opportunità di stimare il bene come lotto unico, si rimanda a quanto riportato in proposito nella premessa alla presente relazione

individuati nel f. 14 rispettivamente con le part. 428 sub 2 e sub 3, tutt'ora come unità in corso di costruzione (all. 4 e 5).

- il secondo fabbricato è composto da sette appartamenti. Partendo da Nord verso Sud:

- un appartamento al piano terreno, con ingresso dal lato ovest del fabbricato, composto da ingresso in soggiorno, cucina-pranzo, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio, per complessivi 80 mq lordi circa. All'esterno, resede sul lato interno di mq 40 circa, con accesso da una camera e dalla cucina, e resede sul fronte, di mq 37 circa, con posto auto. Nel C.F. del comune di Buti (PI), l'appartamento con il resede interno e il resede sul fronte sono individuati nel f. 14 rispettivamente con le part. 428 sub 4 e sub 5, tutt'ora come unità in corso di costruzione (all. 6 e 7).

- un appartamento su due piani, con ingresso dal lato nord del fabbricato, composto al piano terreno da ingresso in soggiorno-pranzo, camera, bagno, disimpegno e ripostiglio, per complessivi 49 mq lordi circa, oltre a due terrazzi, uno con accesso dal soggiorno ed uno dalla camera. Al piano superiore, raggiungibile con scala a chiocciola interna (non presente al momento del sopralluogo), un locale e un ripostiglio (adibito impropriamente a bagno), per complessivi 25 mq lordi circa, oltre ad un terrazzo a tetto. All'esterno, resede sul fronte nord di 23 mq circa. Nel C.F. del comune di Buti (PI), l'appartamento con una parte di resede è individuato nel f. 14 con la part. 428 sub 13, mentre la parte restante di resede è individuata con la part. 428 sub 14, entrambe come unità in corso di costruzione (all. 15 e 16).

- un appartamento al piano terreno, con ingresso dal lato ovest del fabbricato, composto da un ampio monolocale, suddiviso con una parete interna in due ambienti, soggiorno-pranzo e camera, oltre a bagno, per complessivi 43 mq lordi circa. All'esterno, due resedi, uno sul lato interno di circa 17 mq con accesso dalla camera ed uno di fronte all'ingresso di 30 mq circa, con posto auto. Nel C.F. del comune di Buti (PI), l'appartamento con il resede interno ed una parte di quello sul fronte sono individuati nel f. 14 con la part. 428 sub 6, mentre la parte restante di resede è individuata con la part. 428 sub 7, entrambe come unità in corso di costruzione (all. 8 e 9).

- un appartamento su due piani, con ingresso dal lato ovest del fabbricato tramite scale esterne e balcone comuni all'appartamento adiacente, composto al piano primo da un monolocale con angolo cottura e bagno, per complessivi 34 mq lordi circa, oltre ad un terrazzo. Al piano superiore, raggiungibile con scala a chiocciola interna (non presente al momento del sopralluogo), un locale di 20 mq lordi circa, oltre ad un terrazzo a tetto ed un altro terrazzo. Nel C.F. del comune di Buti (PI), l'appartamento è individuato nel f. 14 con la part. 428 sub 15 come unità in corso di costruzione (all. 17), mentre il balcone e la scala comune all'appartamento adiacente sono individuati con la part. 428 sub 18 come bene comune non censibile all'appartamento medesimo e a quello adiacente.

- un appartamento su due piani, con ingresso dal lato ovest del fabbricato tramite scale esterne e balcone comuni all'appartamento appena descritto, composto al piano primo da un monolocale con angolo cottura e bagno, per complessivi 37 mq lordi circa, oltre ad un terrazzo. Al piano superiore, raggiungibile con scala interna (non presente al momento del sopralluogo), un locale di 16 mq lordi circa, oltre ad un terrazzo a tetto. Nel C.F. del comune di Buti (PI), l'appartamento è individuato nel f. 14 con la part. 428 sub 17 (all. 19) come unità in corso di costruzione, mentre il balcone e la scala comune all'appartamento adiacente sono individuati con la part. 428 sub 18 come bene comune non censibile all'appartamento medesimo e a quello adiacente.

- un appartamento al piano terreno, con ingresso dal lato ovest del fabbricato, composto da ingresso in soggiorno, cucina-pranzo, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio, per complessivi 70 mq lordi circa. All'esterno, piccolo ripostiglio sottoscala e resede circostante l'appartamento su tre lati, di mq 64 circa, con posto auto. Nel C.F. del comune di Buti (PI), l'appartamento con il resede e il posto auto sono individuati nel f. 14 rispettivamente con le part. 428 sub 9, sub 10 e sub 8, tutte come unità in corso di costruzione (all. 11, 12 e 10).

- un appartamento su due piani, con ingresso tramite scale esterne esclusive e balcone sul lato sud del fabbricato, composto al piano primo da ingresso in soggiorno-pranzo con zona cottura, due camere, bagno, ripostiglio e disimpegno, per complessivi 70 mq lordi circa, oltre ad altri tre terrazzi. Al

piano superiore, collegato tramite scala a chiocciola interna (non presente al momento del sopralluogo) due locali, (di cui uno adibito impropriamente a bagno), per complessivi 23 mq lordi circa, oltre ad un terrazzo. All'esterno, resede di 62 mq circa, con posto auto. Nel C.F. del comune di Buti (PI), l'appartamento con il resede e il posto auto sono individuati rispettivamente nel f. 14 con le part. 428 sub 11, sub 12 e sub 16, tutte come unità in corso di costruzione (all. 13, 14 e 18). L'area su cui sorge l'intero complesso edilizio, compreso il sedime del fabbricato, si estende per 850 m² ed è identificata anche nel C.T. del Comune di Buti nel f. 14 con la part. 428 come Ente Urbano.

Il bene **confina** nell'insieme con Via di Solaio su due lati, e con proprietà *****_*****, proprietà *****, salvo se altri

Provenienza: per compravendita da *****, nato a ***** il *****, e *****, nata a ***** il *****, a rogito notaio Dell'Antico di Pontedera (PI) del 21.12.2005, rep. 131450/12789, trascritto a Pisa il **22.12.2005** al n. **16131** di **part.** A *****, per la quota di 3/9 (tre noni) per successione di *****, apertasi il *****, denuncia n. 41 vol. 387 e denuncia integrativa n. 3 vol. 994, registrata a Pontedera ma non trascritta, e per la quota di 1/9 (un nono) per successione di *****, nato a ***** il *****, deceduto il *****, denuncia n. 46 vol. 598, trascritta a Pisa il 19.05.1990 al n. 4055 di part. e successiva rettifica, denuncia n. 60 vol. 624, trascritta a Pisa il 13.08.1992 al n. 7618 di part.

A *****, per la quota di 3/9 (tre noni) per successione di *****, nato a ***** il *****, deceduto il *****, denuncia n. 40 vol. 643, trascritta a Pisa il 07.02.1987 al n. 1671 di part., per la quota di 1/9 (un nono) per successione di *****, nato a ***** il *****, deceduto il *****, denuncia n. 46 vol. 598, trascritta a Pisa il 19.05.1990 al n. 4055 di part. e successiva rettifica, denuncia n. 60 vol. 624, trascritta a Pisa il 13.08.1992 al n. 7618 di part., e per la quota di 1/9 (un nono) per compravendita da *****, nata a ***** il *****, a rogito notaio Edda Michelangeli di Ponsacco (PI) del 24.02.1993, rep. 189750/16410, trascritto a Pisa il 26.02.1993 al n. 1555 di part.

A ***** la quota di 1/9 (un nono) per successione di *****
****, nato a ***** il *****, deceduto il *****, denuncia n. 46
vol. 598, trascritta a Pisa il 19.05.1990 al n. 4055 di part. e successiva rettifica,
denuncia n. 60 vol. 624, trascritta a Pisa il 13.08.1992 al n. 7618 di part.

Quesito n. 6:

Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso del'/gli 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 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.

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, il bene non gode di alcuna servitù attiva né è gravato da servitù passive. Per quanto riguarda lo stato di occupazione degli immobili, al momento dei sopralluoghi i beni risultavano liberi

Quesito n. 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 alle edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, ad eccezione di quanto stipulato con l'atto unilaterale d'obbligo (all. 23), atto autenticato nella firma dal notaio Dell'Antico di Pontedera (PI) del 31.01.2006, rep. 132169/12927, trascritto a Pisa il 14.02.2006 al n. 1867 di part., a favore del Comune di Buti (PI), avente ad oggetto la realizzazione delle opere di

urbanizzazione primaria spettanti alla soc. ***** e di quelle spettanti all'Amministrazione Comunale in luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione. Come specificato nella risposta al **quesito n. 9**, le opere di urbanizzazione suddette risultano ampiamente incomplete.

Quesito n. 8:

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

Dalla certificazione in atti (all. 1) si rileva che nel ventennio in esame sui beni oggetto della presente perizia risultano le seguenti

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) **iscrizione di ipoteca volontaria n. 6383** di part. del **22.12.2005**, atto notaio Dell'Antico, rep. 131451/12790 del 21.12.2005, per € 1.400.000,00, di cui € 700.000,00 per capitale, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con domicilio ipotecario eletto in Roma, Via V. Veneto, 119, contro la soc. ***** con sede in *****, cf *****, gravante per la piena proprietà per l'intero sui beni oggetto della procedura. **Annotazioni rilevanti:** n. **1871** del **28.04.2006** per erogazione parziale e n. **4421** del **14.11.2008** per erogazione a saldo.
- 2) **iscrizione di ipoteca giudiziale n. 1754** di part. del **14.05.2009**, derivante da **decreto ingiuntivo** del Tribunale di Pisa del 12.05.2009, rep. 522/2009, per € 480.000,00, di cui € 242.624,00 per capitale, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Bientina, con domicilio ipotecario eletto in Pisa, c/o studio legale Matteucci, Via Cavour n. 4, contro la soc. ***** con sede in *****, cf *****, gravante per la piena proprietà per l'intero sui beni oggetto della procedura.

- 3) **iscrizione di ipoteca giudiziale n. 3170** di part. del **31.07.2009**, derivante da **decreto ingiuntivo** del Tribunale di Pisa del 21.07.2009, rep. 234/9, per € 5.000,00, di cui € 1.200,00 per capitale, a favore di *****, nata a ***** il *****, con domicilio ipotecario eletto in Vecchiano (PI), Via Mazzini n. 2, contro la soc. ** ***** con sede in *****, cf *****, gravante per la piena proprietà per l'intero sui beni oggetto della procedura.
- 4) **iscrizione di ipoteca giudiziale n. 3220** di part. del **04.08.2009**, derivante da **decreto ingiuntivo** del Tribunale di Pisa del 31.07.2009, rep. 881/2009, per € 500.000,00, di cui € 268.103,64 per capitale, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Bientina, con domicilio ipotecario eletto in Pisa, c/o studio legale Matteucci, Via Cavour n. 4, contro la soc. ***** con sede in *****, cf *****, gravante per la piena proprietà per l'intero sui beni oggetto della procedura.
- 5) **iscrizione di ipoteca giudiziale n. 3637** di part. del **22.09.2009**, derivante da **decreto ingiuntivo** del Giudice di Pace di Pisa del 31.08.2009, rep. 757/9, per € 4.550,80, di cui € 2.800,80 per capitale, a favore della soc. ***** con sede in *****, e domicilio ipotecario eletto in Ponsacco (PI), c/o studio legale Gasperini, Via V. Veneto, 36, contro la soc. ***** con sede in *****, cf *****, gravante per la piena proprietà per l'intero sui beni oggetto della procedura.
- 6) **iscrizione di ipoteca giudiziale n. 4425** di part. del **05.11.2010**, derivante da **decreto ingiuntivo** del Tribunale di Pisa del 27.09.2010, rep. 1015/2010, per € 35.000,00, di cui 20.800,00 per capitale, a favore di *****, nata a ***** il *****, con domicilio ipotecario eletto in Pisa, c/o studio legale Matteucci, via Cavour 4, contro la soc. ***** con sede in ***** (**), cf *****, gravante per la piena proprietà per l'intero sui beni oggetto della procedura.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 7) **Nota di trascrizione n. 14114** di part. del **27.11.2009** del **sequestro conservativo** del Tribunale di Pisa **28.10.2009**, rep. 2341/2009, a favore di *****, nato a ***** il *****, e ***** nata a ***** il *****, con domicilio eletto in Pisa, c/o Studio avv. Magni e Palla, Via San Michele, contro la soc. ***** con sede in *****, cf *****, gravante per la piena proprietà per l'intero sui beni oggetto della procedura.
- 8) **Nota di trascrizione n. 117** di part. del **05.01.2011** del **sequestro conservativo** del Tribunale di Pisa del **09.12.2010**, rep. 2078, a favore di *****, nata a ***** il *****, con domicilio eletto in Montecalvoli (PI), c/o Studio avv. Galletti e Maccanti, Via della Repubblica, 25, contro la soc. ***** con sede in *****, cf *****, gravante per la piena proprietà per l'intero sui beni oggetto della procedura.
- 9) **Nota di trascrizione n. 4881** di part. del **26.04.2012** della **sentenza dichiarativa di fallimento** del Tribunale di Pisa del **24.02.2012**, rep. 44, a favore della Massa dei Creditori, con domicilio eletto in Pisa, c/o Studio Garzella, Via B. Croce, 97, contro la soc. ***** con sede in *****, cf *****, gravante per la piena proprietà per l'intero sui beni oggetto della procedura.
- 10) **Nota di trascrizione n. 11378** di part. del **05.10.2012** del **verbale di pignoramento immobili** del **05.07.2012**, emesso dall'UNEP di Pisa, rep. 2211, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., CF 09339391006, con sede in Roma, e domicilio eletto in Pisa c/o avv. Tenti, Via B. Croce, 97, contro la soc. ***** con sede in *****, cf *****, gravante per la piena proprietà per l'intero sui beni oggetto della procedura (all. 2).

È stata individuata, inoltre, la seguente formalità:

- 11) **Nota di trascrizione n. 1867** di part. del **14.02.2006** dell'atto **unilaterale d'obbligo**, atto notaio Dell'Antico del 31.01.2006, rep. 132169/12927 a favore del Comune di Buti (PI) e contro la soc. ****
***** con sede in *****, cf *****,
riguardante opere di urbanizzazione circostanti i beni oggetto di
procedura.

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

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Buti (PI), il fabbricato risulta essere stato edificato in forza della concessione edilizia n. 8 del 02.02.2006, prot. n. 15187 del 24.11.2004, prat. n. 227/04 (all. 24), con la quale si concedeva la costruzione di un fabbricato ed il recupero, con ristrutturazione, di un fabbricato esistente, di costruzione antecedente il 01.09.1967. I provvedimenti successivi sono dettagliati nella risposta al **quesito n. 10. Non è presente alcuna dichiarazione di abitabilità.**

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che non sono state completate le opere di urbanizzazione primaria, oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo di cui alla risposta al precedente **quesito n. 7**. In particolare, è stato eseguito soltanto un ampliamento sommario della sede stradale di Via di Solaio (cfr. all. fotografico, foto n. 3, 6 e 9).

Per quanto riguarda la conformità edilizio-urbanistica, risulta ancora sospesa un'istanza di variante ai p.c. n. 8/2006 di cui sopra e n. 14/2007 (variante alla c. e. n. 8/2006). Inoltre, a seguito di un esposto da parte di un confinante (prot. n. 4299 del 10.04.2009) è stato dato avvio al procedimento, ai sensi dell'art. 7 L. 241/90, finalizzato all'accertamento di eventuali violazioni urbanistiche edilizie realizzate e all'emissione degli atti conseguenti, procedimento non

ancora concluso. Lo stato di fatto del bene risulta coerente con quanto presentato nell'istanza di variante sospesa di cui sopra³, pertanto la sua validità edilizia è condizionata dall'esito del procedimento di cui sopra⁴.

Quanto sopra premesso, per il completamento del complesso edilizio è necessario che siano terminate le opere di urbanizzazione, che siano realizzate le opere di estensione della rete idrica e fognaria, secondo quanto rilevato dalla documentazione tecnica allegata alle c.e. n. 8/2006 e n. 14/2007, e che sia realizzato l'impianto della rete telefonica. Per le predette opere si può stimare, in base ai computi metrici e ai preventivi allegati alla documentazione tecnica, una spesa di circa € **100.000,00**, cui aggiungere circa € **3.600,00** per la redazione e il deposito delle planimetrie catastali, comprensivi di oneri⁵.

Si precisa, inoltre, per quello che concerne la dotazione degli impianti, che sette delle otto unità immobiliari sono sprovviste di generatore di calore (caldaia); in alcune di esse non sono presenti i radiatori, in altre mancano alcuni sanitari. Infine, per le unità immobiliari in cui è prevista la scala interna a chiocciola per il collegamento con il sottotetto (trattasi di quattro unità), non sono presenti le scale e, per una delle unità immobiliari è necessario provvedere al ripristino del portone di ingresso e alla dotazione della serranda per l'autorimessa. Per l'insieme di queste dotazioni mancanti e delle spese per le relative installazioni, si considera una spesa indicativa complessiva di € **35.000,00**, che deve essere tenuta in conto nell'elaborazione della stima.

³ Si fa eccezione per alcune opere non eseguite, riguardanti l'accesso al resede interno dell'appartamento da terra a tetto ed il resede stesso, che secondo progetto dovrebbe trovarsi ad una quota sopraelevata di quattro gradini rispetto al piano seminterrato.

⁴ Per quanto è stato possibile accertare dai colloqui con il responsabile del procedimento, geom. ***** del Servizio Edilizia Privata del Comune di Buti, e con il legale del confinante, che ha presentato l'esposto, la vicenda non ha ancora trovato una soluzione, essendo stati protratti nel tempo vari tentativi di mediazione tra la soc. esecutata e il confinante da parte dell'amministrazione comunale, senza addivenire alla conclusione del procedimento.

⁵ Si precisa che per una parte degli oneri di urbanizzazione l'amministrazione comunale ha proceduto con l'escussione della relativa polizza fideiussoria, dal momento che la società si è resa inadempiente. La restante parte degli oneri è stata scomputata, in luogo della realizzazione, a cura e spese della società esecutata, delle opere di urbanizzazione primaria spettanti all'amministrazione (come dettagliato nell'atto unilaterale d'obbligo di cui alla risposta al **quesito n. 7**), la cui entità è ricompresa nella stima di spesa sopra riportata.

Quesito n. 10:

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Risultano i seguenti interventi e provvedimenti:

- concessione edilizia n. 8 del 02.02.20006, prot. n. 15187 del 24.11.2004, prat. n. 227/04 per *costruzione di fabbricato per civile abitazione per n. 5 alloggi e ristrutturazione di edificio esistente* (all. 24)

- atto unilaterale d'obbligo di cui alla risposta al precedente **quesito n. 7** (all. 23)

- concessione edilizia n. 14 del 07.08.2007, prot. n. 7665 del 21.07.2006, prat. n. 115/06 BIS per *variante alla conc. edilizia n. 8/2006 relativa alla costruzione di fabbricato di civile abitazione e ristrutturazione di edificio esistente* (all. 25), condizionata al rispetto di quanto fissato con l'atto unilaterale d'obbligo

- istanza del 17.02.2009, prot. n. 1877, prat. n. 37/2009 per variante ai p.c. 8/2006 e 14/2007, *relativi alla costruzione di fabbricato per n. 8 unità abitative complessive* (all. 26)

- *richiesta di integrazioni della documentazione e contestuale sospensione dell'istanza di cui sopra, con comunicazione del 22.04.2009, prot. 4799/2009* (all. 27)

- *esposto relativo al fabbricato in corso di costruzione del 10.04.2009, prot. n. 4299*

- comunicazione del 01.12.2009, prot. 13860/2009, di *avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 L. 241/90 per presunta violazione urbanistica relativa alla costruzione di fabbricato d'abitazioni in Via di Solaio a Buti, finalizzato all'accertamento di eventuali violazioni urbanistiche edilizie realizzate e l'emissione degli atti conseguenti* (all. 28)

L'edificio oggetto di ristrutturazione, che nella ristrutturazione ha subito una demolizione parziale, era stato edificato in epoca precedente il 01.09.1967.

Quesito n. 11:

Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.

FATTORI CHE INFLUENZANO IL VALORE DEI BENI:

a) I beni sono attualmente di proprietà esclusiva della soc. *****
***** e non sono gravati da usufrutto. Al momento del sopralluogo risultavano liberi.

b) Trattasi di un complesso edilizio formato da due fabbricati, adiacenti ma non collegati, dei quali uno derivante dalla ristrutturazione, a seguito di parziale demolizione, di un precedente vecchio manufatto, e l'altro edificato ex-novo. Nel primo sono stati realizzati 7 (sette) appartamenti, mentre nel secondo è stato realizzato un appartamento da terra a tetto per due piani fuori terra ed uno seminterrato (sul lato nord risulta interrato, sul piano sud risulta al piano terreno, a causa della pendenza del crinale di fondazione da nord a sud). Il complesso edilizio ha attualmente accesso pedonale da Via di Solaio, non essendo state completate le opere stradali necessarie al transito carrabile.

c) Le otto unità abitative sono così composte:

c.1. appartamento da terra a tetto per due piani fuori terra ed uno seminterrato (costituente l'intero primo fabbricato), collegati da scale interne. Piano terreno: ingresso, cucina-pranzo e soggiorno, oltre a due terrazzi, per complessivi mq lordi 41 circa, esclusi i terrazzi; piano seminterrato: locale autorimessa di 19,5 mq lordi circa, comunicante con il resto dell'appartamento; locale di sgombero, disimpegno, bagno e ripostiglio, per complessivi 48 mq lordi circa. Piano primo: due camere, due bagni e due terrazzi, per complessivi mq 49 lordi circa, esclusi i terrazzi. All'esterno, resede sul lato interno di mq 24 circa, con accesso dal

locale di sgombero del piano terra, e rampa di accesso al garage di mq 18 circa.

c.2.appartamento al piano terreno (secondo fabbricato – ingresso dal lato ovest), composto da ingresso in soggiorno, cucina-pranzo, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio, per complessivi 80 mq lordi circa. All'esterno, resede sul lato interno di mq 40 circa, con accesso da una camera e dalla cucina, e resede sul fronte, di mq 37 circa, con posto auto.

c.3.appartamento su due piani (secondo fabbricato – ingresso dal lato nord), composto al piano terreno da ingresso in soggiorno-pranzo, camera, bagno, disimpegno e ripostiglio, per complessivi 49 mq lordi circa, oltre a due terrazzi, uno con accesso dal soggiorno ed uno dalla camera. Al piano superiore un locale e un ripostiglio (adibito impropriamente a bagno), per complessivi 25 mq lordi circa, oltre ad un terrazzo a tetto.

c.4.appartamento al piano terreno (secondo fabbricato – ingresso dal lato ovest), composto da un ampio monolocale, suddiviso con una parete interna in due ambienti, soggiorno-pranzo e camera, oltre a bagno, per complessivi 43 mq lordi circa. All'esterno, due resedi, uno sul lato interno di circa 17 mq con accesso dalla camera ed uno di fronte all'ingresso di 30 mq circa, con posto auto.

c.5.appartamento su due piani (secondo fabbricato – ingresso dal lato ovest con scale esterne e balcone comuni all'appartamento adiacente), composto al piano primo da un monolocale con angolo cottura e bagno, per complessivi 34 mq lordi circa, oltre ad un terrazzo. Al piano superiore, un locale di 20 mq lordi circa, oltre ad un terrazzo a tetto ed un altro terrazzo.

c.6.appartamento su due piani (secondo fabbricato – ingresso dal lato ovest con scale esterne e balcone comuni all'appartamento adiacente), composto al piano primo da un monolocale con angolo cottura e bagno, per complessivi 37 mq lordi circa, oltre ad un terrazzo. Al piano superiore, un locale di 16 mq lordi circa, oltre ad un terrazzo a tetto.

c.7.appartamento al piano terreno (secondo fabbricato – ingresso dal lato ovest), composto da ingresso in soggiorno, cucina-pranzo, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio, per complessivi 70 mq lordi circa. All'esterno,

piccolo ripostiglio sottoscala e resede circostante l'appartamento su tre lati, di mq 64 circa, con posto auto.

c.8. appartamento su due piani (secondo fabbricato – ingresso dal lato ovest con scale esterne esclusive e balcone), composto al piano primo da ingresso in soggiorno-pranzo con zona cottura, due camere, bagno, ripostiglio e disimpegno, per complessivi 70 mq lordi circa, oltre ad altri tre terrazzi. Al piano superiore, due locali, (di cui uno adibito impropriamente a bagno), per complessivi 23 mq lordi circa, oltre ad un terrazzo.

d) Il complesso edilizio è formato da due fabbricati adiacenti ma non collegati e si sviluppa su un pendio, pertanto il livello dei piani non è lo stesso per tutti, potendosi identificare diversi livelli di riferimento per il piano terreno. Più in dettaglio, il piano terreno dell'appartamento da terra a tetto (primo fabbricato) non coincide con alcun piano degli appartamenti del secondo fabbricato. Nel secondo fabbricato, il piano terreno dell'appartamento con ingresso dal lato nord coincide con il piano primo di quattro appartamenti aventi ingresso dal lato ovest. I due appartamenti posti all'estremità sud del secondo fabbricato, inoltre, hanno il piano terreno posto ad una quota inferiore a quella degli altri. I due fabbricati hanno la struttura in parte in muratura portante (primo fabbricato per la parte non demolita) e in parte in muratura armata su fondazioni in calcestruzzo armato. Secondo quanto desumibile dalla relazione tecnica allegata agli elaborati di progetto, i collegamenti orizzontali sono con solaio composto di travetti in c.a., pignatte in laterizio e massetto in calcestruzzo con rete elettrosaldata. Tamponamenti in laterizio; solette in c.a. per i balconi, le scale di collegamento e le gronde di copertura. Copertura a capanna a due falde, gronde in c.a., manto di copertura in cotto con coppi ed embrici di tipo toscano. All'esterno i fabbricati non presentano emergenti pregi architettonici ed artistici. Sul lato est, la parete prospiciente il confine è priva di finitura. I resedi, in parte a verde, in parte piastrellati con gres porcellanato e in parte (sul fronte, per i posti auto) con piastrelle autobloccanti in cemento, sono separati da muretti dell'altezza di 1 m circa, con soprastante corrimano. Intorno al fabbricato, marciapiedi in

gres porcellanato. Non sono presenti cancelli.

- e) Finiture: pavimenti con rivestimento in monocottura in tutti gli ambienti, esclusi i bagni; battiscopa in piastrelle di monocottura; nei bagni pavimenti in ceramica e rivestimenti ceramici per almeno 1,80 m di altezza, così come nelle zone cottura; portoncini di ingresso blindati in legno; porte interne in legno o legno e vetro; finestre in legno con vetrocamera; infissi esterni in legno con persiane alla fiorentina. Impianti per ciascun appartamento: elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo, alimentato con caldaia a gas (non presenti, tranne che in un appartamento), con radiatori in alluminio (in parte installati, in parte da installare, in parte non presenti); impianto idrico-sanitario; impianto telefonico; impianto citofonico; impianto antenna TV. Nei quattro appartamenti con il piano sottotetto non è presente la scala di collegamento con i locali sottotetto.
- f) L'interno degli appartamenti si presenta in buone condizioni di conservazione, non essendo mai stati abitati. Purtroppo, a causa del prolungato stato di inutilizzo, in alcuni appartamenti sono stati rilevati segni di umidità, causati dalle condizioni di mancata ventilazione combinate con fenomeni localizzati di affioramento, apparentemente conseguenti a riprese dell'intonaco successive rispetto al momento della realizzazione delle finiture ed eseguite con materiali non adeguati. In alcuni appartamenti sono da completare i locali bagno, essendo questi privi dei sanitari e, talvolta, deve essere completata l'installazione dei radiatori, peraltro non sempre presenti. In sette degli otto appartamenti non è presente la caldaia. In vari appartamenti, alcune cornici e porte sono da installare, o sono state rimosse. In un caso (appartamento da terra a tetto nel primo fabbricato) sono stati rilevati danneggiamenti delle strutture delle finestre e delle porte-finestre; risulta inoltre interamente mancante la dotazione di scatolette, placchette e mascherine delle prese di corrente elettrica e di comando degli apparecchi di illuminazione. All'esterno, il fabbricato presenta in diversi punti distacchi della pittura quando non dell'intonaco, nonché diverse riprese dello stesso. Lo stato generale

risente del prolungato inutilizzo. Per l'appartamento da terra a tetto si rileva la mancanza del portoncino di ingresso, nonché della serranda di chiusura del locale garage, sì che non può essere impedito il libero accesso all'appartamento medesimo. Segni di degrado rilevati anche su altri portoncini di ingresso. La sede stradale oggetto di allargamento per la realizzazione della viabilità risulta in condizioni di abbandono, essendo riempita in parte con materiale stabilizzato senza asfaltatura (cfr. alleg. fotografico, foto n. 3, 6 e 9). Molti dei resedi interni sono invasi dalla vegetazione spontanea che, in alcuni casi, si è estesa anche tra la persiana e la finestra. Anche i resedi esterni presentano segni di inutilizzo prolungato.

- g) Il lotto edificato, per il vigente Piano Strutturale del Comune di Buti ricade nell'*UTOE n. 1 – Buti Capoluogo – Panicale*. Per il vigente Regolamento Urbanistico (ed anche per quello vigente al momento del rilascio della concessione e delle varianti, essendo stata approvata, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 23.07.2013, la Variante di monitoraggio e revisione quinquennale al R.U., di cui è stato dato avviso di approvazione/adozione sul B.U.R.T. n. 35 del 28.08.2013) rientra tra le zone “B”, (assimilate alla zona B ex DM 1444/1968), *zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale di completamento*, e tra le *sottozone territoriali omogenee “Ba”, zone a prevalente destinazione residenziale di completamento che partecipano alla composizione del nucleo urbano del Capoluogo, alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento del nucleo residenziale medesimo* (all. 29). Dal punto di vista logistico, il complesso edilizio è raggiungibile sia da sud tramite passo pedonale che da nord, tramite il collegamento (non completato) con la viabilità interpoderale Solaio-Cima alla Serra, denominata anche Via Pietro Nenni, essendo ubicato nella porzione nord del capoluogo, alle pendici del Monte Serra, in prossimità del confine con un'ampia zona riconosciuta come Sito di Interesse Comunitario (SIC) “Monte Pisano” (Codice Natura 2000: IT5120019).

- h) Consistenza: Sc = superficie coperta; Su = superficie utile.

Le superfici riportate nel seguito sono desumibili dai grafici allegati ai progetti depositati (all. 25 e 26), dall'elaborato planimetrico, dall'estratto di mappa (all. 3) e dai rilievi effettuati dallo scrivente CTU. Si considera l'insieme delle consistenze avendo cura di raggruppare le estensioni in base alla tipologia.

Appartamenti	Sc = 464 mq; Su = 418 mq
Locali sottotetto	Sc = 84 mq; Su = 65 mq
Locali non abitabili seminterrati	Sc = 48 mq; Su = 45 mq
Garage	Sc = 19,5 mq; Su = 18 mq
Terrazzi	Sc = 105 mq
Resedi interni e scale esterne	S = 179 mq
Resedi esterni e posti auto	S = 220 mq

Superficie convenzionale (norma UNI 10750): $464*1 + 84*0,7 + 48*0,8 + 19,5*0,5 + 105*0,25 + 179*0,1 + 220*0,05 = \mathbf{626,1 \text{ mq}}$

STIMA

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione descritta, della tipologia dei fabbricati, del loro stato di manutenzione, delle finiture, e della attuale contrazione del mercato immobiliare nazionale e locale, in fase di prolungata contrazione, il valore di mercato dei beni in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare⁶ (valori medi riferiti al 2° semestre 2012) e dell'ultimo Borsino Immobiliare FIMAA⁷ disponibile.

Pertanto il valore di mercato dei beni in oggetto risulta pari a:

⁶ OMI – 1° sem. 2013 Buti/Centrale/Capoluogo: abitazioni civili: 1200÷1650 €/m²

⁷ FIMAA – Borsino 2012, Buti/Capoluogo: Abitazioni in edifici nuovi o ristrutturati: 1800÷1900 €/m²; abitazioni di recente realizzazione: 1600÷1800 €/m²

Lotto unico

$V = 626,1 \text{ mq} * 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 939.150,00$ (Euro
novecentotrentanovemilacentocinquanta=)

I valori trovati, per tener conto della modalità di alienazione dei beni, delle opere ancora da completare, nonché delle spese per la redazione e il deposito delle planimetrie, come descritto nella risposta al precedente **quesito n. 9**, **qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E.**, potrebbero essere ridotti corrispondentemente delle somme ivi indicate, ottenendo così **il seguente valore (arrotondato) utilizzabile come base d'asta:**

Lotto unico: € 800.000,00 (Euro ottocentomila)

Quesito n. 12:

Provveda inoltre:

- a) ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;
- b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;
- c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;
- d) ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa é incompleta in tutto o in parte;
- e) ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;
- 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 e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
- g) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).

a-b-c) le unità immobiliari sono correttamente intestate al Catasto Fabbricati di Buti (PI), fatta salva la mancanza delle planimetrie già richiamata in precedenza. Circa l'istanza sulla necessità di redazione e deposito delle suddette, inoltrata in data 19.09.2013, lo scrivente resta a disposizione della S.V. per eventuali integrazioni della documentazione.

d) La documentazione catastale e quella ipotecaria, opportunamente integrate ed aggiornate, sono numerate ed allegate alla perizia.

- e) Sono state eseguite foto in formato digitale (all. 32 n. 80 foto)
- f) su foglio separato è riportata la descrizione sintetica richiesta dei beni in oggetto (all. 35).
- g) La documentazione depositata in Cancelleria è costituita da:
- perizia originale e relativi allegati cartacei
 - copia semplice della perizia
 - CD su cui sono memorizzati la perizia e gli allegati principali.

Quesito n. 13:

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

Società ***** con unico socio, C.F. *****, con sede in *****, numero REA *****, in stato di fallimento. Amministratore unico: *****, nato a **** il *****, c.f. *****, con domicilio in *****. Curatore fallimentare GARZELLA Stefano, nato a ***** il *****, c.f. *****, con domicilio in ***** (all. 31).

Quesito n. 14:

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

In data **04.10.2013** il sottoscritto ha formulato istanza all'Ill.mo G.E. per la proroga di 90 (novanta) giorni del termine di deposito della perizia, concessa dalla S.V. con provvedimento del **09.10.2013** (all. 33). Ciò è stato reso necessario perché, a tale data, il sottoscritto non aveva ancora preso visione della documentazione relativa all'esposto dei proprietari confinanti dei beni oggetto della procedura ed era ancora in attesa di comunicazioni circa la necessità di redigere e depositare le planimetrie dei beni, come da richiesta inoltrata alla S.V. in data 19.09.2013.

Quesito n. 15:

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

Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

Le unità immobiliari sono dotate dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/2008): impianto di utilizzazione dell'energia elettrica, impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico-sanitario. In base ai controlli effettuati nel corso dei sopralluoghi i predetti impianti risultano conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione. Si precisa che sette delle otto unità immobiliari sono prive di caldaia, pur essendo presenti i terminali per il collegamento. In alcune unità non sono presenti i radiatori, o sono da collegare. Inoltre, per alcune unità non sono presenti i sanitari. Non è stata rinvenuta documentazione relativa alle conformità (ex. art. 9, l. 5.03.1990 n. 46, D.M. 20.02.92, art. 3, c. 4, Dpr 18.04.94, n. 392.).

Per quanto attiene alla certificazione energetica, ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 febbraio 2010, n. 17/R, dal titolo Regolamento di attuazione dell'articolo 23 sexies della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia) Disciplina della certificazione energetica degli edifici. Attestato di certificazione energetica (Bollettino Ufficiale Regione Toscana n. 12, Parte Prima, del 03.03.2010), per le unità immobiliari in oggetto sussiste l'obbligo, in sede di compravendita, di dotazione dell'attestato di certificazione energetica, di cui attualmente le unità immobiliari sono sprovviste

Si precisa, peraltro, che con la pubblicazione sulla G.U. n. 290 del 13.12.2012 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 novembre 2012 "Modifica del decreto 26 giugno 2009, recante: "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.", a far data dal 28.12.2012 (data di entrata in vigore del decreto) è stato abrogato il disposto del paragrafo 9 dell'allegato A del decreto ministeriale 26 giugno 2009 ("Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"), che consentiva l'autodichiarazione delle prestazioni energetiche dell'immobile da parte del

proprietario nel caso di edifici molto energivori, classificando questi ultimi automaticamente nella classe più bassa (classe G, secondo la classificazione attualmente vigente, ex. D.M. 26/06/2009 di cui sopra).

Si deve considerare, inoltre che, con la L. n. 90 del 03.08.2013 (pubblicata in G.U. il 03.08.2013 e in vigore dal 04.08.2013), che ha dato attuazione alla nuova direttiva comunitaria in materia di rendimento energetico nell'edilizia, la n. 2010/31/UE, è stato soppresso l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE), sostituendolo con l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)⁸. La L. 90/2013 prevede l'emanazione di decreti di adeguamento delle metodologie di calcolo, ma non ha abrogato e/o comunque modificato le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" di cui sopra, che continuano, pertanto a trovare piena applicazione: l'art. 4 del d.lgs. 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013, stabilisce che "con uno o più decreti del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e, per i profili di competenza, con il Ministro della salute e con il Ministro della difesa, sono definite le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche e l'utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici, in relazione ai paragrafi 1 e 2 dell'allegato I della direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia [...]"

Sostanzialmente, l'Attestato di Prestazione Energetica deve essere redatto in conformità alle prescrizioni, in tema di calcolo della prestazione energetica, contenute nella direttiva comunitaria 2010/31/UE, e non più sulla base delle prescrizioni contenute nella precedente direttiva 2002/91/CE, (recepite nel D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59, *Regolamento di attuazione dell'art. 4 primo comma lettere a) e b) del d.lgs. 192/2005*, già emanato in attuazione del previgente art. 4 d.lgs. 192/2005, e sulla cui base dovevano essere redatti gli Attestati di

⁸ l'art. 6, c. 10, d.lgs. 192/2005, fa salvi gli attestati di certificazione energetica, rilasciati prima del 6 giugno 2013, in conformità alla direttiva 2002/91/CE, ed in corso di validità; in base alla previgente disciplina, l'attestato di certificazione energetica aveva validità temporale massima di 10 anni dal suo rilascio, a condizione che fossero rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica (art. 6 Decreto Ministero Sviluppo Economico 26.06.2009) e salva la necessità di suo aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione che avesse modificato la prestazione energetica

Certificazione Energetica sino a tutto il 5 giugno 2013, ossia prima dell'entrata in vigore del DL. 63/2013, convertito nella L. 90/2013).

Tuttavia, nelle more dell'emanazione dei nuovi decreti ministeriali di recepimento della direttiva 2010/31/UE, i tecnici abilitati potranno comunque rilasciare un Attestato di Prestazione Energetica (così come definito dall'art. 2, c. 1, lett. l-bis, d.lgs. 192/2005, nuovo testo), ovviamente utilizzando ancora i criteri di calcolo contenuti nel D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59, in quanto:

- l'art. 16, c. 4-bis, del d.lgs. 192/2005 (nel testo introdotto dall'art. 13 D.L. 63/2013) stabilisce che “dalla data di entrata in vigore dei decreti di cui all'articolo 4, comma 1, è abrogato il decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59” con la conseguenza che il suddetto D.P.R. 59/2009, contenente i criteri di calcolo sulla base della direttiva 2002/91/CE è tuttora in vigore, e rimarrà in vigore sino a che non siano emanati i nuovi decreti ministeriali di recepimento della direttiva 2010/31/UE, per cui potrà essere ancora utilizzato sino all'emanazione dei nuovi decreti;

- l'art. 11 del d.lgs. 192/2005 (nel testo introdotto dall'art. 9 D.L. 63/2013, modificato in sede di conversione) (norma transitoria), aggiorna ed integra, in via transitoria l'art. 3, c. 1, del D.P.R. 59/2009 relativo alle “metodologie di calcolo della prestazione energetica degli edifici e degli impianti”, a conferma che detto decreto è tuttora utilizzabile in attesa dell'emanazione dei nuovi decreti di recepimento della direttiva 2010/31/UE.

Nello stesso senso si è, anche, pronunciato il Ministero dello Sviluppo Economico, con propria nota n. 0016416 del 7 agosto 2013, nella quale si afferma che “[...] nelle more dell'aggiornamento tecnico, le norme transitorie contenute nell'art. 9 del decreto legge 63/2013, come convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, per il calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici fanno riferimento al D.P.R. 59/2009 e a specifiche norme tecniche (UNI e CTI) già note. Conseguentemente l'art. 13 dello stesso decreto legge 63/2013, come convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, prevede che, solo dall'entrata in vigore dei decreti di aggiornamento della metodologia di cui all'art. 4, sia abrogato il D.P.R. 59/2009; ciò, con l'evidente finalità di non creare vuoti normativi e di

consentire una applicazione agevole della norma, basandosi su una metodologia che dovrebbe essere già sufficientemente conosciuta, in quanto in vigore da alcuni anni. Pertanto sino all'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, si adempie alle prescrizioni di cui al decreto legge stesso, come convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, redigendo l'APE secondo le modalità di calcolo di cui al D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59 [...]".

Quanto sopra premesso, in questa fase non si è ritenuto di dover procedere, con la redazione dell'attestato di certificazione/prestazione energetica (ACE/APE). Lo scrivente rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali integrazioni della documentazione peritale in tal senso.

In ogni caso, secondo quanto prescritto dall'art. 13 c. 1, lettera c) del D.Lgs. 03.03.2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE, G.U. n. 71 del 28.03.2011 - Suppl. Ordinario n. 81, in vigore dal 29.03.2011), che modifica l'art. 6 del D.Lgs. 19.08.2005, n. 192, prescrivendo che nei contratti di compravendita sia inserita apposita clausola con la quale l'acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici, preliminarmente alla stesura degli atti di trasferimento gli immobili dovranno essere dotati dell'attestato di certificazione energetica.

Il CTU ritiene di aver concluso il proprio incarico, ma resta a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Cascina, 15.11.2013

ALLEGATI alla presente relazione

Documentazione da Conservatoria

1. certificazione sostitutiva notarile storica-ipotecaria ventennale del Notaio dott. A. Caccetta, del 07.11.2012
2. copia verbale pignoramento e relativa trascrizione n. 11378/2012

Documentazione Catastale (comune di Buti)

3. C.F. Buti – F. 14 part. 428 sub 1 – Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico e visura storica per immobile
4. C.F. Buti – F. 14 part. 428 sub 2 – visura storica per immobile
5. C.F. Buti – F. 14 part. 428 sub 3 – visura storica per immobile
6. C.F. Buti – F. 14 part. 428 sub 4 – visura storica per immobile
7. C.F. Buti – F. 14 part. 428 sub 5 – visura storica per immobile
8. C.F. Buti – F. 14 part. 428 sub 6 – visura storica per immobile
9. C.F. Buti – F. 14 part. 428 sub 7 – visura storica per immobile
10. C.F. Buti – F. 14 part. 428 sub 8 – visura storica per immobile
11. C.F. Buti – F. 14 part. 428 sub 9 – visura storica per immobile
12. C.F. Buti – F. 14 part. 428 sub 10 – visura storica per immobile
13. C.F. Buti – F. 14 part. 428 sub 11 – visura storica per immobile
14. C.F. Buti – F. 14 part. 428 sub 12 – visura storica per immobile
15. C.F. Buti – F. 14 part. 428 sub 13 – visura storica per immobile
16. C.F. Buti – F. 14 part. 428 sub 14 – visura storica per immobile
17. C.F. Buti – F. 14 part. 428 sub 15 – visura storica per immobile
18. C.F. Buti – F. 14 part. 428 sub 16 – visura storica per immobile
19. C.F. Buti – F. 14 part. 428 sub 17 – visura storica per immobile
20. C.F. Buti – F. 14 part. 140 sub 1 – visura storica per immobile
21. C.F. Buti – F. 14 part. 381 – visura storica per immobile
22. C.T. Buti – F. 14 part. 140, 141 e 428 – visure storiche per immobile

Documentazione Edilizia/Urbanistica (comune di Buti)

23. atto unilaterale d'obbligo del 31.01.2006 a favore del Comune di Buti
24. c.e. n. 8 del 02.02.2006, prat. n. 227/04

25. c. e. n. 14 del 07.08.2007, prat. n. 115/06 BIS, con elaborati grafici
26. istanza del 17.02.2009, prot. n. 1877, prat. n. 37/2009 per variante, con elaborati grafici
27. comunicazione del 22.04.2009, prot. 4799/2009 con richiesta di integrazioni e sospensione dell'istanza
28. comunicazione del 01.12.2009, prot. 13860/2009, di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 L. 241/90
29. RU Buti (PI): estratti norme tecniche e tavole

Altri documenti

30. comunicazione CTU 03.06.2013 per inizio operazioni peritali
31. visura camerale soc. *****
32. documentazione fotografica (n. 80 foto)
33. Istanza di proroga del 04.10.2013 e provvedimento di concessione della stessa
34. comunicazioni finali e attestazioni di invio perizia
35. descrizione dei beni su foglio separato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it