

TRIBUNALE DI PISA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RE. n. 251/15

ESECUZIONE IMMOBILIARE: [REDACTED] e [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pisa, 22 marzo 2017

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. arch. Chiara Giraldi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

G I A STUDIO

Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa

E-mail: info@giraldi-iacomoni.it

chiara.giraldi@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI PISA
(RF. 251/15)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE: [REDACTED] e [REDACTED]

L'Arch. Chiara Giraldi, consulente tecnico d'ufficio,
all'Ill.mo Giudice Esecutivo Dott. Giovanni Zucconi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nella procedura in oggetto il G. E. Dott. Giovanni Zucconi nominava CTU, per la valutazione degli immobili, il sottoscritto Arch. Chiara Giraldi, che prestava il giuramento di rito in data 15.09.2016 e che in seguito, dopo aver provveduto all'acquisizione della certificazione catastale, effettuava i rituali sopralluoghi per poter dedurre gli elementi necessari per la formulazione del giudizio di stima.

I dati desunti nel corso dei sopralluoghi e di altre indagini effettuate nella zona, presso l'Ufficio del Territorio di Pisa (Catasto Terreni e Fabbricati di Cascina, Servizio di Pubblicità Immobiliare), oltre alla determinazione del valore degli immobili, costituiscono l'oggetto della presente relazione.

Ho provveduto a fissare il sopralluogo per il giorno 04.10.2016 tramite lettera raccomandata il 19.09.2016 (n. 149458244212) e ad informare i comproprietari:

- [REDACTED] A.R. 149458244199
- [REDACTED] A.R. 149458244201
- [REDACTED] A.R. 149769783717
- [REDACTED] A.R. 149458244188
- [REDACTED] A.R. 149769783706

che è stata ritirata. Il sopralluogo si è svolto in modo corretto.

In seguito a verifiche la presente perizia si occuperà solo dei beni intestati alla sig.ra [REDACTED] poiché gli altri fanno già parte della procedura di fallimento a carico di [REDACTED] e della di lui Ditta [REDACTED].

Inoltre trattandosi di immobili con diverse caratteristiche ed ubicati in zone diverse della provincia di Cascina si procede costituendo fin da ora lotti distinti.

Architetto
CHIARA
GIRALDI
matr. 704
Sez. A/a



G I A STUDIO
Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa
E-mail: info@giraldi-iacomoni.it
chiara.giraldi@archiworldpec.it



LOTTO 1

Comune di Cascina foglio 62 part. 76, area rurale proprietà per 1/2
Comune di Cascina foglio 62 part. 19 sub. 1, A/4, classe 2 proprietà per 1/2
Comune di Cascina foglio 62 part. 71, C/2, classe 3 piena proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



G I A STUDIO

Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa
E-mail: info@giraldi-iacomoni.it
chiara.giraldi@archiworldpec.it



Quesito n°1 " 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."

Si tratta di tre beni di natura diversa siti nel Comune di Cascina (PI), via dei Fossi Doppi, identificati catastalmente all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pisa, al NCEU del Comune di Cascina:

1. foglio 62, part. 76, area rurale;
2. foglio 62, part. 71, cat. C/2, classe 3, consistenza, sup. Catastale 150 mq, rendita Euro 436,92;
3. foglio 62, part. 19, sub. 1, cat. A/4, classe 2, vani 6,5, sup. catastale mq 184, rendita Euro 389,41.

I beni risultano essere così intestati:

1. di proprietà per $\frac{1}{2}$ di [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] CF: [REDACTED] e per $\frac{1}{2}$ di proprietà di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].
2. Piena proprietà di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]
3. di proprietà per $\frac{1}{2}$ di [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] CF: [REDACTED], e per $\frac{1}{2}$ di proprietà di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

I beni nel ventennio esaminato risultano essere pervenuti nello stato di diritto come segue:

1. acquisto ai rogiti del Notaio Pacciarelli, in data 12.02.2002, trascritto il 21.02.2002 al n. 2340 part., da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] l' [REDACTED] (al momento dell'acquisto i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] si trovavano in regime di separazione dei beni). Ai signori [REDACTED] e [REDACTED] i beni erano pervenuti per titoli anteriori al ventennio.
2. acquisto ai rogiti del Notaio Pacciarelli, in data 01.02.2001, trascritto il 13.02.2001 al n. 1612 part., da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (al momento dell'acquisto i sig.ri [REDACTED]



██████████ e ██████████ si trovavano in regime di separazione dei beni). Alla signora ██████████ il bene è pervenuto per titoli anteriori al ventennio.

3. acquisto ai rogiti del Notaio Pacciarelli, in data 30.12.1982, trascritto il 18.01.1983 al n. 497 part., e successiva nota di trascrizione a rettifica n. 549 part. del 19.01.2010, da ██████████, nata a ██████████ il ██████████ (al momento dell'acquisto i sig.ri ██████████ e ██████████ si trovavano in regime di comunione dei beni).

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- n. **5015 del 03.12.2003**, ipoteca volontaria, per 500.000,00 euro di cui 250.000,00 di capitale a favore di Banca di Cascina Credito Cooperativo, con sede a Cascina domiciliata in viale Comaschi n. 4 a Cascina, gravante i beni censiti nel foglio 62, part. 60 sub. 1 e 2 e nel foglio 62 part. 57.
- n. **3602 del 18.09.2009**, ipoteca volontaria, per 640.000,00 euro di cui 320.000,00 di capitale a favore di Banca di Cascina Credito Cooperativo, con sede a Cascina domiciliata in viale Comaschi n. 4 a Cascina, gravante i beni censiti nel foglio 62, part. 60 sub. 1 e 2 e nel foglio 62 part. 57.
- n. **697 del 25.03.2013**, ipoteca legale, per 144.257,48 euro di cui 72.128,74 per capitale a favore di EQUITALIA CENTRO SPA, domiciliato in Pisa, via Darsena n. 1, gravante i beni censiti nel foglio 62, part. 60 sub. 1 e 2; foglio 62 part. 19 sub. 1; foglio 23 part. 113 sub. 17; foglio 23 part. 113 sub. 21; foglio 23 part. 136 sub. 19; foglio 23 part. 136 sub. 21; foglio 23 part. 136 sub. 22; foglio 23 part. 136 sub. 23.
- n. **1687 del 25.07.2014**, ipoteca legale, per 200.000,00 euro di cui 171.580,55 per capitale a favore di UNICREDIT SPA, relativa a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 24.05.2014.
- n. **1688 del 25.07.2014**, ipoteca legale, per 130.000,00 euro di cui 113.170,99 per capitale a favore di UNICREDIT SPA, relativa a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 27.05.2014.



TRASCRIZIONI:

- n. 15469 del 29.12.2009 costituzione di fondo patrimoniale a favore e contro i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], gravante sui beni censiti nel foglio 62, part. 71 e part. 19 sub. 1.
- n. 9666 del 30.09.2015 pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SPA con sede a Roma CF:: 00348170101.
- n. 11633 del 19.11.2015 pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SPA con sede a Roma CF:: 00348170101.

Quesito n°2 "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 delle certificazioni catastali corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione della sentenza di pignoramento immobiliare.

Quesito n°3 "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".

Si tratta di una fabbricato ad uso civile abitazione su due piani, un edificio ad uso magazzino e/o laboratorio di un solo piano fuori terra e di una porzione di terreno adiacente l'immobile residenziale.

Situati nel Comune di Cascina (PI), via dei Fossi Doppi, identificati catastalmente all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pisa, al NCEU del Comune di Cascina:

4. foglio 62, part. 76, area rurale;
5. foglio 62, part. 71, cat. C/2, classe 3, consistenza, sup. Catastale 150 mq, rendita Euro 436,92;
6. foglio 62, part. 19, sub. 1, cat. A/4, classe 2, vani 6,5, sup. catastale mq 184, rendita Euro 389,41.

L'immobile residenziale risulta essere costituito al piano terra da salotto, sala pranzo, cucina, lavanderia bagno, veranda e loggiato. Al piano primo quattro camere ed un bagno. Vi è inoltre un locale sottotetto.

Il piano primo presenta una divergenza per la localizzazione della scala per l'accesso in mansarda e di conseguenza per le dimensioni del bagno che non presenta il dente della scala a chiocciola; il sottotetto



G I A STUDIO
Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa
E-mail: info@giraldi-iacomoni.it
chiara.giraldi@archiworldpec.it



corrisponde alla sanatoria concessa, ma il piano terra presenta molte divergenze: la veranda e il loggiato sono del tutto abusivi (non sono presenti nella sanatoria), e la scala risulta essere stata modificata rispetto al titolo in sanatoria presentato, come visibile dalle foto allegate. Si sottolinea inoltre che nella planimetria catastale non è stato rappresentato il sottotetto.

Costruito prima del 1° settembre del 1967 ha una struttura mista in pietra e mattoni con i locali del piano terra voltati. Lo stato di conservazione è mediocre.

La planimetria risulta essere non conforme all'elaborato catastale e alle autorizzazioni rilasciate.

Dal rilievo strumentale effettuato con apparecchio DISTO A5 della LEICA e dai documenti delle pratiche edilizie depositate in comune, si desumono le superfici utili nominali di ogni locale e del totale interno (al netto delle murature perimetrali):

soggiorno: mq 37,10 circa (h 3,50 circa);

sala da pranzo: mq 18,81 circa (h 3,50 circa);

cucina: mq 12,79 circa (h 2,90 circa);

lavanderia: mq 7,40 circa (h 2,90 circa);

bagno: mq 3,73 circa;

ripostiglio: mq 4,51 circa;

vano scala/disimpegno: mq 11,86 circa;

camera: mq 17,85 circa;

camera: mq 14,94 circa;

camera: mq 24,84 circa;

camera: mq 18,18 circa (**questa camera non è stato possibile visitarla poiché il figlio di [REDACTED] e [REDACTED] dormiva e non mi hanno permesso di accedere; pertanto in questo caso le misure sono state desunte dalla pratica di condono e nulla può essere detto delle condizioni di conservazione relative a questa porzione d'immobile).**

bagno: mq 10,00 circa;

corridoio/disimpegno: mq 4,69 circa;

sottotetto: mq 24,76 circa;

resede: mq 475 circa;



La superficie utile nominale interna dell'immobile risulta quindi di circa 186,70 mq da cui sono escluse la superficie del sottotetto, della veranda e del loggiato (che ad oggi risultano abusive).

Non si procede con l'accatastamento corretto del bene poiché non è stato possibile rilevare correttamente il bene per la presenza dell'arredo, o per gli esterni per la vegetazione.

Confina a est con la via del Debbio e ancora detta via per ml 18 a partire dal prolungamento verso est dell'angolo sud-est del fabbricato, a sud con proprietà [REDACTED] per ml 24, a ovest in linea spezzata con [REDACTED] e ancora con lo stesso per ml 11,40, a nord con proprietà [REDACTED], salvo se altri.

Il magazzino risulta essere in totale stato di abbandono e privo del ripostiglio interno (che in realtà era un bagno) che è stato demolito e edificato in posizione diversa all'interno del locale. La densità di materiale accatastato ha reso particolarmente difficile effettuare i rilievi di rito atti perlopiù a verificare le corrette dimensioni del bene e non hanno dato informazioni corrette sul posizionamento del nuovo bagno, pertanto non è possibile procedere con la redazione del docfa per la nuova posizione del locale interno. Tutto ciò potrà essere fatto dopo il decreto di trasferimento del bene, poiché l'edificio in se risulta essere di circa 4 mq in pianta maggiore dell'edificio rappresentato nel progetto in comune. Non è stato neppure possibile verificare l'esatta posizione dell'edificio dalla strada (da concessione deve essere a 30 mt) per la presenza di vegetazione incolta, che ostacolava le operazioni. L'effettiva sanabilità degli abusi sarà decretata solo dopo la presentazione dell'accertamento di conformità in sanatoria e le verifiche dimensionali del bene stesso e del suo posizionamento rispetto alla strada. I costi da sostenere potranno variare anche in virtù del fatto che l'edificio ha un volume maggiore di quello dichiarato e dal fatto che sia effettivamente sanabile o no.

L'immobile è circondato dal resede annesso.

Dal rilievo strumentale effettuato con apparecchio DISTO A5 della LEICA e dai documenti delle pratiche edilizie depositate in comune, si desumono le superfici utili nominali di ogni locale e del totale interno (al netto delle murature perimetrali):

soggiorno: mq 132,47 circa;

bagno: mq 5,29 circa;

resede: mq 1470 circa;



G I A STUDIO

Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa

E-mail: info@giraldi-iocomoni.it

chiara.giraldi@archiworldpec.it

La superficie utile nominale interna dell'immobile risulta quindi di circa 137,76 mq.

Confina con proprietà [REDACTED] e [REDACTED], via del Debbio, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo se altri.

Quesito n°4 "Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell'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 delle Entrate di competenza la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio."

Con l'atto di trascrizione n. 1612 del 13.02.2001 per la compravendita del magazzino vengono costituite le seguenti servitù tra la sig.ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] allora acquirente restante porzione del fabbricato e di terreno oggi proprietà [REDACTED]:

- la sig.ra [REDACTED] avrà diritto di passo pedonale e carrabile per accedere alla propria cantina posta sul lato nord del fabbricato
- il porcile piccolo, posto sul lato nord del fabbricato è di proprietà [REDACTED], in caso di vendita della sua parte detto porcile passerà a [REDACTED]
- il wc posto sul lato nord del fabbricato accanto al porcile piccolo è di proprietà [REDACTED]
- la sig.ra [REDACTED] avrà diritto di passo pedonale e carrabile sulla corte di [REDACTED] fino a che non sarà costruito il nuovo passo a tubi da via del Debbio sul retro.

Quesito n°5 "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)."



G I A STUDIO

Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa

E-mail: info@giraldi-iacomoni.it

chiara.giraldi@archiworldpec.it

L'immobile residenziale è gravato da fondo patrimoniale.

Quesito n°6 "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".

- **iscr. n. 5015 del 03.12.2003**, ipoteca volontaria, per 500.000,00 euro di cui 250.000,00 di capitale a favore di Banca di Cascina Credito Cooperativo, con sede a Cascina domiciliata in viale Comaschi n. 4 a Cascina, gravante i beni censiti nel foglio 62, part. 60 sub. 1 e 2 e nel foglio 62 part. 57.
- **iscr. n. 3602 del 18.09.2009**, ipoteca volontaria, per 640.000,00 euro di cui 320.000,00 di capitale a favore di Banca di Cascina Credito Cooperativo, con sede a Cascina domiciliata in viale Comaschi n. 4 a Cascina, gravante i beni censiti nel foglio 62, part. 60 sub. 1 e 2 e nel foglio 62 part. 57.
- **iscr. n. 697 del 25.03.2013**, ipoteca legale, per 144.257,48 euro di cui 72.128,74 per capitale a favore di EQUITALIA CENTRO SPA, domiciliato in Pisa, via Darsena n. 1, gravante i beni censiti nel foglio 62, part. 60 sub. 1 e 2; foglio 62 part. 19 sub. 1; foglio 23 part. 113 sub. 17; foglio 23 part. 113 sub. 21; foglio 23 part. 136 sub. 19; foglio 23 part. 136 sub. 21; foglio 23 part. 136 sub. 22; foglio 23 part. 136 sub. 23.
- **iscr. n. 1687 del 25.07.2014**, ipoteca legale, per 200.000,00 euro di cui 171.580,55 per capitale a favore di UNICREDIT SPA, relativa a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 24.05.2014.
- **iscr. n. 1688 del 25.07.2014**, ipoteca legale, per 130.000,00 euro di cui 113.170,99 per capitale a favore di UNICREDIT SPA, relativa a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 27.05.2014.
- **tr. n. 15469 del 29.12.2009** costituzione di fondo patrimoniale a favore e contro i coniugi [redacted] e [redacted], gravante sui beni censiti nel foglio 62, part. 71 e part. 19 sub. 1.
- **Tr. n. 9666 del 30.09.2015** pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SPA.



Quesito n°7 "Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie, 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; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lgs 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".

L'immobile residenziale è antecedente al 1° settembre 1967, è stato poi oggetto di concessione in sanatoria n. 1992/0034/13 del 21.07.1992.

L'aspetto attuale però differisce come già detto dai titoli rilasciati regolarmente e pertanto risulta presentare numerosi abusi.

Per quanto concerne il magazzino è stato edificato come stalla con L.E. n. 79 del 1967 e successiva variante n. 21 del 28.04.1967 e relativa abitabilità rilasciata nel 1968.

L'aspetto attuale però differisce come già detto dai titoli rilasciati regolarmente e pertanto risulta presentare una situazione di abuso.

Quesito n°8 "Dica se il bene risulta in comproprietà con altri e se lo stesso è facilmente divisibile o meno".

- foglio 62, part. 76, area rurale, di proprietà per ½ di [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] CF: [REDACTED], e per ½ di proprietà di [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

foglio 62, part. 71, cat. C/2, classe 3, consistenza, sup. Catastale 150 mq, rendita Euro 436,92, piena proprietà di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

foglio 62, part. 19, sub. 1, cat. A/4, classe 2, vani 6,5, sup. catastale mq 184, rendita Euro 389,41, di proprietà per ½ di [REDACTED], nato a [REDACTED] CF: [REDACTED], e per ½ di proprietà di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].



G I A STUDIO
Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa
E-mail: info@giraldi-iacomoni.it
chiara.giraldi@archiworldpec.it



Il bene è divisibile in quanto si possono formare due lotti distinti:

- l'immobile residenziale (a cui si deve unire la part. 76)
- il magazzino .



Però per poter procedere in una vendita distinta dei due beni occorre preventivamente dividere il resede annesso ai due come da confini delle particelle catastali, poiché ad oggi il resede è ad uso promiscuo tra i due immobili.

Quesito n°9 "Determini il valore del bene sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per mq, e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 de traendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi".

a) valore di mercato

Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto, si ritiene di adottare quale criterio di stima quello comparativo di valutazione commerciale basandosi sui prezzi di mercato praticati nella zona a metro quadro di superficie tenendo conto di tutti i fattori influenti in riferimento all'ubicazione, alla distanza dal centro abitato, all'accessibilità, alla vicinanza dalla strada principale, alla consistenza dell'immobile, allo stato di manutenzione, alla possibilità di parcheggio, alle rifiniture interne ed esterne, ai materiali di pregio, alla commerciabilità ed a quant'altro utile per la determinazione del prezzo.

E' opportuno soffermarci sul principio dell'attualità della stima, che si basa sull'estensione al futuro delle condizioni esistenti al momento della valutazione. Purtroppo il momento attuale è critico sia per investimenti in Borsa che per quelli immobiliari pertanto risulta ancora più difficile fare una stima.



G I A STUDIO

Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa
E-mail: info@giraldi-iocomoni.it
chiara.giraldi@archiworldpec.it



Appartamento

Calcolo della superficie commerciale

Area piano terra e primo

239,41 mq

Area piano sottotetto

29,98 mq

Area resede

492 mq (Misura da C.E.)

Superficie commerciale

239,41 mq + (29,98 x 0,25) + (492,00 x 0,15) = **320,70 mq**

Visti i requisiti del bene, avendo comparato le caratteristiche del bene con altri venduti in questo periodo con caratteristiche simili nella stessa zona, considerando anche i valori pubblicati Dall'Agenzia del Territorio di Pisa (min. 1.300,00 – 2.100,00 max.), si ritiene equo il seguente valore:

- Valore lotto
(320,70 x 1.300,00 €/mq) = € 416.910,00

Approssimato € **416.000,00**.

(non viene tenuto conto delle porzioni del loggiato e della veranda abusive poiché i costi della eventuale sanabilità degli stessi uguaglia circa il loro valore).

b) valore a base d'asta

Si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame in virtù degli abusi evidenziati.

Tale abbattimento percentuale è variabile a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario e dell'appetibilità del bene medesimo. Nel caso in esame si ritiene giusto un abbattimento del 25%.

€ 416.000,00 – (416.000,00 x 25%) = **312.000,00 €**

Trattandosi della quota di ½ di [REDACTED] diventa:

Valore a base d'asta: 156.000,00 €

Magazzino



G I A STUDIO

Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa

E-mail: info@giraldi-iacomoni.it

chiara.giraldi@archiworldpec.it



Calcolo della superficie commerciale

Area piano terra

133,56 mq

Area resede

1470 mq (Misura da C.E.)

Superficie commerciale

$133,56 \text{ mq} + (1470 \times 0,15) = 354,06 \text{ mq}$

Visti i requisiti del bene, avendo comparato le caratteristiche del bene con altri venduti in questo periodo con caratteristiche simili nella stessa zona, considerando anche i valori pubblicati Dall'Agenzia del Territorio di Pisa (min. 590,00 – 720,00 max.), si ritiene equo il seguente valore:

- Valore lotto
 $(354,06 \times 590,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 208.895,40$

Approssimato **€ 208.000,00.**

b) valore a base d'asta

Si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame in virtù degli abusi evidenziati.

Tale abbattimento percentuale è variabile a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario e dell'appetibilità del bene medesimo. Nel caso in esame si ritiene giusto un abbattimento del 25%.

$\text{€ } 208.000,00 - (208.000,00 \times 25\%) = \text{€ } 156.000,00 \text{ €}$

Valore a base d'asta: 156.000,00 €

Quesito n°10 "Provveda inoltre:

- ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;
- a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;
- a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene eseguito;



- ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte, oppure ad acquistarla interamente nell'ipotesi che il bene sia stato acquisito all'attivo di un fallimento".

Il bene risulta già accampionato. Per le difformità dopo il decreto di trasferimento, in base alle sanatorie che potranno essere presentate dagli acquirenti dovranno essere presentati due docfa (uno per la casa e uno per il magazzino) che rappresentino correttamente lo stato dei luoghi autorizzato. Non è stato possibile farlo in questa fase per difficoltà emerse durante il sopralluogo per presenza di mobilio che avrebbe comportato un sicuro errore e che pertanto avrebbe portato a produrre un documento non corretto.

Quesito n°11 "Esegua fotografie dei manufatti e delle aree, e, ove ritenuto utile, rediga piante planimetriche dei beni".

Alla perizia sono allegate n. 15 foto (vedi allegato fotografico).

L'ubicazione degli immobili è desumibile dall'estratto di mappa (vedi allegato).

Quesito n°12 "Fornisca infine il numero di codice fiscale del debitore e dati sul regime patrimoniale dello stesso, indicando specificamente se l'esecutato sia in regime di comunione legale dei beni col coniuge".

- foglio 62, part. 76, area rurale, di proprietà per 1/2 di [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] CF: [REDACTED], e per 1/2 di proprietà di [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

foglio 62, part. 71, cat. C/2, classe 3, consistenza, sup. Catastale 150 mq, rendita Euro 436,92, piena proprietà di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

foglio 62, part. 19, sub. 1, cat. A/4, classe 2, vani 6,5, sup. catastale mq 184, rendita Euro 389,41, di proprietà per 1/2 di [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] CF: [REDACTED], e per 1/2 di proprietà di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

I DUE CONIUGI AL MOMENTO RISULTANO ESSERE IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Quesito n°13 "Dica 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".

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.

In comune non sono state reperite le certificazioni degli impianti, poiché non presenti nel fascicolo, né sono state prodotte dalla proprietà.



LOTTO 2

Comune di Cascina foglio 17 part. 14, sub. 1, A/4, classe 3, piena proprietà per ½, nuda proprietà per ½

Comune di Cascina foglio 17 part. 14, sub. 2, C72, classe 3, piena proprietà per ½, nuda proprietà per ½

Comune di Cascina foglio 17 part. 607, seminativo arborato, 420 mq, piena proprietà per ½, nuda proprietà per ½



ASTE
GIUDIZIARIE.it



G I A STUDIO

Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa

E-mail: info@giraldi-iacomoni.it
chiara.giraldi@archiworldpec.it



Quesito n°1 " 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."

Si tratta di tre beni di natura diversa siti nel Comune di Cascina (PI), via Civoli di Sopra n. 25, identificati catastalmente all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pisa, al NCEU del Comune di Cascina:

a - foglio 17, part. 607, seminativo arborato, classe 2, sup 420 mq, rd 2,53 €, ra 1,19 €;

b - foglio 17, part. 14, sub. 1 cat. A/4, classe 3, consistenza 13,5 vani, sup. Catastale 216 mq, rendita Euro 1.017,94;

c - foglio 17, part. 14, sub. 2, demolizione totale.

I beni risultano essere così intestati:

a - piena proprietà per ½ di ██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F.: ██████████, nuda proprietà per ½ di ██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F.: ██████████, usufrutto per ½ di ██████████, nato a ██████████ il ██████████, CF: ██████████.

b - piena proprietà per ½ di ██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F.: ██████████, nuda proprietà per ½ di ██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F.: ██████████, usufrutto per ½ di ██████████, nato a ██████████ il ██████████, CF: ██████████.

c - non più esistente

I beni nel ventennio esaminato risultano essere pervenuti nello stato di diritto come segue:

- la quota di 1/6 di piena proprietà, per successione legittima di ██████████, nata a ██████████ il ██████████, deceduta in data ██████████ (den. Succ. n. 16/991), trascritta il 17.12.2002 al n. 16811 part; quanto alla quota di 2/6 di piena proprietà, per acquisto fattone con atto Pacciarelli in data 19.07.2002, trascritto il 24.07.2002 al n. 10044 part., da ██████████, nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ nato a ██████████ il ██████████; dalla predetta nota di trascrizione risulta che al momento dell'acquisto la sig.ra ██████████ era coniugata in regime di separazione dei beni; quanto alla quota di ½ di nuda proprietà, per acquisto fattone con atto Pacciarelli in data 10.03.2004, trascritto il 13.03.2004 al



n. 3371 part., da [REDACTED]; dalla predetta nota di trascrizione risulta che al momento dell'acquisto la sig.ra [REDACTED] era coniugata in regime di separazione dei beni.

- Per la quota di 2/6 di piena proprietà per acquisto ai rogiti del Notaio Pacciarelli, in data 19.07.2002, trascritto il 24.07.2002 al n. 10044 part., da [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (al momento dell'acquisto i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] si trovavano in regime di separazione dei beni).

- quanto alla quota di 1/2 di nuda proprietà, per acquisto fattone con atto Pacciarelli in data 10.03.2004, trascritto il 13.03.2004 al n. 3371 part., da [REDACTED], sopra generalizzato (al momento dell'acquisto i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] si trovavano in regime di separazione dei beni).

I beni in oggetto appartenevano originariamente a [REDACTED] e [REDACTED], ad essi pervenuti per acquisto fattone con atto rogato Pacciarelli in data 16.02.1983, trascritto il 22.02.1983 al n. 1430 part. In data 07.03.2002 decedeva la sig.ra [REDACTED], come sopra detto, e l'eredità della medesima si devolveva per legge a favore di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/6 indiviso ciascuno.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- n. 1687 del 25.07.2014, ipoteca legale, per 200.000,00 euro di cui 171.580,55 per capitale a favore di UNICREDIT SPA, relativa a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 24.05.2014.
- n. 1688 del 25.07.2014, ipoteca legale, per 130.000,00 euro di cui 113.170,99 per capitale a favore di UNICREDIT SPA, relativa a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 27.05.2014.

TRASCRIZIONI:

- n. 9666 del 30.09.2015 pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SPA con sede a Roma CF:: 00348170101.
- n. 11633 del 19.11.2015 pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SPA con sede a Roma CF:: 00348170101.



Quesito n°2 "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 delle certificazioni catastali corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione della sentenza di pignoramento immobiliare.

Quesito n°3 "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".

Si tratta:

- di una fabbricato rurale che risulta ad oggi diviso in due porzioni delle quali una completamente ristrutturata ed abitata al piano terra da [REDACTED] e al piano Primo da [REDACTED] la moglie [REDACTED] e la figlia [REDACTED], mentre l'altra ridotta a cantiere
- e di un terreno agricolo ad uso seminativo arborato.

Situati nel Comune di Cascina (PI), via di Civoli di Sopra, i beni sono identificati catastalmente all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pisa, al NCEU del Comune di Cascina:

- a - foglio 17, part. 607, seminativo arborato, classe 2, sup 420 mq, rd 2,53 €, ra 1,19 €;
- b - foglio 17, part. 14, sub. 1 cat. A/4, classe 3, consistenza 13,5 vani, sup. Catastale 216 mq, rendita Euro 1.017,94;
- c - foglio 17, part. 14, sub. 2, demolizione totale.

I beni risultano essere così intestati:

- a - piena proprietà per ½ di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], nuda proprietà per ½ di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], usufrutto per ½ di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED]
- b - piena proprietà per ½ di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], nuda proprietà per ½ di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]



G I A STUDIO
Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa
E-mail: info@giraldi-iacomoni.it
chiara.giraldi@archiworldpec.it



██████████, usufrutto per ½ di ██████████, nato a ██████████ il ██████████ CF: ██████████.

c – non più esistente

Si accede all'immobile da via Civoli di Sopra lungo la quale si sviluppa il giardino che prosegue nel terreno agricolo. Già adesso è visibile la netta divisione tra le due unità abitative: quella ristrutturata e quella da ristrutturare.

Ponendosi di fronte alla facciata principale fuori dal portico ma sotto ad una tettoia si apre il portone dell'appartamento al piano terra in cui vive il sig. ██████████ costituito da soggiorno/tinello e angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto.

Accanto vi è una porta che tramite una rampa di scale conduce al piano primo dove vive il sig. ██████████ con la famiglia. L'appartamento è costituito da: cucina, salotto, corridoio due camere e un bagno.

Sempre dalla facciata principale si accede al garage/locale di sgombero al piano terra.

La porzione di sinistra del fabbricato è in fase di ristrutturazione ed è costituita da un ampio salone di fronte alla cucina con ripostiglio, vano scala e bagno al piano terra mentre al primo piano con scala interna si accede a due camere, un bagno ed una loggia chiusa.

Le finiture della porzione di immobile ultimato sono nella norma.

Il tetto risulta essere in pessime condizioni.

La planimetria risulta essere non conforme all'elaborato catastale e alle autorizzazioni rilasciate.

Vi è inoltre un casotto per gli attrezzi in legno e un gazebo abusivi.

Dal rilievo strumentale effettuato con apparecchio DISTO A5 della LEICA e dai documenti delle pratiche edilizie depositate in comune, si desumono le superfici utili nominali di ogni locale e del totale interno (al netto delle murature perimetrali):

casa padre PT

soggiorno/tinello: mq 35,37 circa;

disimpegno: mq 1,60 circa;

bagno: mq 4,37 circa;

camera: mq 13,95 circa;

resede: mq 2.852 circa;



CHIARA STUDIO
Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa
E-mail: info@giraldi-iacomoni.it
chiara.giraldi@archiworldpec.it



garage: mq 21,20 circa;

casa fratello PT

portico: mq 11,34 circa;

ingresso/vano scala: mq 2,75 circa;

cucina: mq 19,34 circa;

sala: mq 16,87 circa;

corridoio: mq 4,95 circa;

disimpegno: mq 1,10 circa;

bagno: mq 6,44 circa;

camera: mq 15,12 circa;

camera: mq 16,65 circa;

casa da ristrutturare

vano scala/dis.: mq 7,74 circa;

cucina: mq 23,80 circa;

sala: mq 28,20 circa;

rip.: mq 2,13 circa;

corridoio: mq 5,21 circa;

loggiato: mq 5,98 circa;

bagno: mq 5,05 circa;

camera: mq 8,24 circa;

camera: mq 13,80 circa;

bagno: mq 2,79 circa;

resede: mq 583,35 circa;

La superficie utile nominale interna dell'immobile complessivamente risulta quindi di circa 262,65 mq da cui sono escluse la superficie del gazebo e del casotto in legno (che ad oggi risultano abusive).

Confina a est con via di Civoli di Sopra, part. 607, part. 12 e 630, salvo se altri.

Quesito n°4 "Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale



G I A STUDIO

Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa

E-mail: info@giraldi-iacomoni.it

chiara.giraldi@archiworldpec.it



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 dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio."

Il bene al momento del sopralluogo era in una porzione del piano terra abitato dal sig. [REDACTED], mentre in una porzione del primo piano dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Quesito n°5 "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)."

E' stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa al n. 1088 in data 12.02.2014 un contratto preliminare di vendita stipulato tra [REDACTED], con il quale [REDACTED] si impegna a vendere il suo usufrutto a [REDACTED] la quale si impegna a vendere 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà a [REDACTED] e a vendere 1/2 di usufrutto ai suoi genitori e tutori ([REDACTED]).

Quesito n°6 "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".

- **iscr. n. 1687 del 25.07.2014, ipoteca legale**, per 200.000,00 euro di cui 171.580,55 per capitale a favore di UNICREDIT SPA, relativa a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 24.05.2014.



- iscr. n. 1688 del 25.07.2014, ipoteca legale, per 130.000,00 euro di cui 113.170,99 per capitale a favore di UNICREDIT SPA, relativa a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pisa in data 27.05.2014.
- tr. n. 9666 del 30.09.2015 pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SPA con sede a Roma CF:: 00348170101.
- Tr. n. 11633 del 19.11.2015 pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT SPA con sede a Roma CF:: 00348170101.

Quesito n°7 "Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie, 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; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lgs 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".

Per il terreno ho provveduto a richiedere CDU al Comune di Cascina, secondo il quale lo stesso viene così identificato: "il terreno rientra nelle aree agricole del parco Ambientale del fiume Arno, disciplinate dall'art. 34.1 delle NTA; inoltre il terreno suddetto è interessato da fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle NTA.

L'immobile residenziale è antecedente al 1° settembre 1967, è stato poi oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione n. 53/83 del 25.05.1983
- Art. 26 della L 47/85 per opere interne n. 71/1988
- concessione in sanatoria n. 109/04 del 08.08.2013.

Lo stato dei luoghi attuali risulta essere abusivo ovvero non sono state presentate in comune le variazioni interne ed esterne (la divisione del giardino) rilevate durante il sopralluogo.

Pertanto occorrerà presentare domanda di conformità in sanatoria dopo il decreto di trasferimento del bene per sanare gli abusi.

Il costo va in base alle tabelle ministeriali e al valore delle opere realizzate abusivamente.



Quesito n°8 "Dica se il bene risulta in comproprietà con altri e se lo stesso è facilmente divisibile o meno".

Si tratta di tre beni di natura diversa siti nel Comune di Cascina (PI), via dei Fossi Doppi, identificati catastalmente all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pisa, al NCEU del Comune di Cascina:

a - foglio 17, part. 607, seminativo arborato, classe 2, sup 420 mq, rd 2,53 €, ra 1,19 €; piena proprietà per ½ di ██████████, nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████, nuda proprietà per ½ di ██████████, nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ usufrutto per ½ di ██████████, nato a ██████████ il ██████████, CF: ██████████.

b - foglio 17, part. 14, sub. 1 cat. A/4, classe 3, consistenza 13,5 vani, sup. Catastale 216 mq, rendita Euro 1.017,94; piena proprietà per ½ di ██████████, nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████, nuda proprietà per ½ di ██████████ nata a ██████████ il ██████████, C.F.: ██████████, usufrutto per ½ di ██████████, nato a ██████████ il ██████████ CF: ██████████.

c - foglio 17, part. 14, sub. 2, demolizione totale; non più esistente.

Il bene è divisibile in quanto si possono formare tre lotti distinti:

- due unità immobiliari
- un terreno agricolo .

Però per poter procedere in una vendita distinta delle due unità immobiliari occorre presentare un docfa per frazionamento poiché ad oggi l'immobile dal punto di vista catastale è rappresentato da un unico identificativo.

Quesito n°9 "Determini il valore del bene sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per mq, e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato



G I A STUDIO
Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa
E-mail: info@giraldi-iacomoni.it
chiara.giraldi@archiworldpec.it



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 de traendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi".

a) valore di mercato

Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto, si ritiene di adottare quale criterio di stima quello comparativo di valutazione commerciale basandosi sui prezzi di mercato praticati nella zona a metro quadro di superficie tenendo conto di tutti i fattori influenti in riferimento all'ubicazione, alla distanza dal centro abitato, all'accessibilità, alla vicinanza dalla strada principale, alla consistenza dell'immobile, allo stato di manutenzione, alla possibilità di parcheggio, alle rifiniture interne ed esterne, ai materiali di pregio, alla commerciabilità ed a quant'altro utile per la determinazione del prezzo.

E' opportuno soffermarci sul principio dell'attualità della stima, che si basa sull'estensione al futuro delle condizioni esistenti al momento della valutazione. Purtroppo il momento attuale è critico sia per investimenti in Borsa che per quelli immobiliari pertanto risulta ancora più difficile fare una stima.

È importante procedere al calcolo della superficie commerciale applicando i coefficienti di riduzione relativi.

In questo caso però occorre dividere la superficie commerciale in due tenendo conto della porzione d'immobile ristrutturata e quella che si presente come un cantiere (vedi allegato fotografico).

Pertanto di seguito indicheremo i valori che fanno capo alle due porzioni così distinti: finito o da ristrutturare.

Calcolo della superficie commerciale edificio finito

Resede annesso

2.852,03 mq circa (misure da concessione in sanatoria)

Appartamento

201,88 mq circa

Terrazza

6,16 mq circa



ASTE
GIUDIZIARIE.it

G I A STUDIO

Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa
E-mail: info@giraldi-iacomoni.it
chiara.giraldi@archiworldpec.it



loggiato

11,34 mq circa

Superficie commerciale

$(2.852,03 \times 0,15) \text{ mq} + 201,88 + (6,16 \times 0,25) + (11,34 \times 0,25) = 634,05 \text{ mq}$

Calcolo della superficie commerciale edificio da ristrutturare

Resede annesso

583,35 mq circa (misure da concessione in sanatoria)

Appartamento

136,47 mq circa

Superficie commerciale

$(583,35 \times 0,15) \text{ mq} + 136,47 = 223,97 \text{ mq}$

Calcolo della superficie commerciale terreno agricolo

Seminativo arborato **420,00 mq** (misura da visura catastale)

Visti i requisiti del bene, avendo comparato le caratteristiche del bene con altri venduti in questo periodo con caratteristiche simili nella stessa zona, considerando anche i valori pubblicati Dall'Agenzia del Territorio di Pisa (min. 1.300,00 – 1.700,00 max.), (tenendo conto dello stato della copertura e degli abusi probabilmente non sanabili) si ritiene equo il seguente valore:

- Valore edificio finito
 $(634,05 \times 1.200,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 760.860,00$
- Valore edificio da ristrutturare
 $(223,97 \times 800,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 179.176,00$
- Valore terreno agricolo
 $(420,00 \times 1,50 \text{ €/mq}) = \text{€ } 630,00$

b) valore a base d'asta

Si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame in virtù degli abusi evidenziati e della presenza dell'usufrutto.



G I A STUDIO

Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa
E-mail: info@giraldi-iacomoni.it
chiara.giraldi@archiworldpec.it



Tale abbattimento percentuale è variabile a seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario e dell'appetibilità del bene medesimo. Nel caso in esame si ritiene giusto un abbattimento del 20%.

- Valore edificio finito

€ 760.860,00 – (760.860,00 x 20%) = **608.688,00 €**

- Valore edificio da ristrutturare

€ 179.176,00 – (179.176,00 x 20%) = **143.340,80 €**

- Valore terreno agricolo

€ 630,00 – (630,00 x 20%) = **504,00 €**

Adesso però occorre vedere quali quote sono intestate per ogni bene ad [REDACTED]

Valore edificio finito pignorato

608.688,00 €

½ piena proprietà = 304.344,00 €

½ nuda proprietà = 258.692,40 €

Valore totale = 563.036,40 €

Valore a base d'asta= 560.000,00 €

Valore edificio da ristrutturare pignorato

143.340,80 €

½ piena proprietà = 71.670,40 €

½ nuda proprietà = 60.919,84 €

Valore totale = 132.590,24 €

Valore a base d'asta= 130.000,00 €

Valore terreno agricolo pignorato

504,00 €

½ piena proprietà = 252,00 €

½ nuda proprietà = 214,20 €



G I A STUDIO
Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa
E-mail: info@giraldi-iacomoni.it
chiara.giraldi@archiworldpec.it



Valore totale = 466,20 €

Valore a base d'asta= 400,00 €



Quesito n°10 "Provveda inoltre:

- ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;
- a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;
- a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene eseguito;
- ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte, oppure ad acquistarla interamente nell'ipotesi che il bene sia stato acquisito all'attivo di un fallimento".

Il bene risulta già accampionato. Per le difformità dopo il decreto di trasferimento, in base alle sanatorie che potranno essere presentate dagli acquirenti dovranno essere presentati due docfa: uno per ogni unità immobiliare.

Quesito n°11 "Esegua fotografie dei manufatti e delle aree, e, ove ritenuto utile, rediga piante planimetriche dei beni".

Alla perizia sono allegati n. 27 foto (vedi allegato fotografico).

L'ubicazione degli immobili è desumibile dall'estratto di mappa (vedi allegato).

Quesito n°12 "Fornisca infine il numero di codice fiscale del debitore e dati sul regime patrimoniale dello stesso, indicando specificamente se l'esecutato sia in regime di comunione legale dei beni col coniuge".

██████████, C.F.: ██████████.

I DUE CONIUGI AL MOMENTO RISULTANO ESSERE IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Quesito n°13 "Dica 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".

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.



G I A STUDIO

Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa
E-mail: info@giraldi-iacomoni.it
chiara.giraldi@archiworldpec.it



In comune non sono state reperite le certificazioni degli impianti, poiché non presenti nel fascicolo, né sono state prodotte dalla proprietà.



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



Pisa, 22 marzo 2017

dott. arch. Chiara Giraldi



G I A STUDIO
Sede: Via B. Croce 25, 56125 Pisa
E-mail: info@giraldi-iacomoni.it
chiara.giraldi@archiworldpec.it

