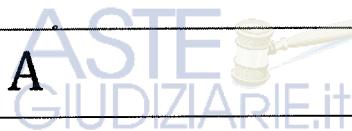


TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Camberini Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2019
del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2019 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.500,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18



INCARICO

All'udienza del 04/03/2019, il sottoscritto Geom. Camberini Gianluca, con studio in Via C. Matteucci 38-F - 56124 - Pisa (PI), email camberinigianluca@gmail.com, PEC gianluca.camberini@geopec.it, Tel. 050 544905, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Villamagna - Podere San Cirillo, 105, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, facente parte di maggior fabbricato di vetusta costruzione (ex fabbricato rurale), ubicato in Volterra(PI), località Villamagna, Podere San Cirillo n°civ. 105. L'appartamento in oggetto (sub. 7), posto al piano primo del suddetto fabbricato e avente accesso mediante strada privata sterrata proveniente dalla Strada Regionale n.439, successivo resede/cortile comune (sub.1) e scala esterna esclusiva, risulta composto internamente da disimpegno d'ingresso, soggiorno, tinello-pranzo, cucina, n.2 camere, bagno ed è corredato in proprietà esclusiva di balcone accessibile dal soggiorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Costituisce parte integrante dell'unità residenziale in oggetto la comunanza sul cortile comune circostante i suoi 3 lati di affaccio/prospicenza (Nord, Sud ed Est) identificato dal subalterno 1 della medesima particella 399 (Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2,3,4 e 7). Si precisa che detto cortile/resede comune, sviluppato per una superficie catastale di mq.745 circa ed accessibile mediante strada privata (di proprietà dell'esecutato) proveniente dalla Strada Regionale n.439 risulta gravato da servitù di passaggio a favore del limitrofo fabbricato di altrui proprietà identificato dalla particella 354.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Villamagna - Podere San Cirillo, 105, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il bene immobile in oggetto è pervenuto all'esecutato in forza di Donazione fatta dal di lui padre, perciò è escluso dalla comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina ad Ovest in aderenza con altro appartamento di proprietà dell'esecuto (m.le 397 sub.7) e sui restanti 3 lati, in affaccio sul resede/cortile comune (m.le 399 sub.1); il tutto salvo se altri o migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,10 m	1
Balcone scoperto	9,75 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:					112,50 mq	
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:					112,50 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1989 al 11/03/2004	1)	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 117 Categoria R Superficie catastale 490 mq



Dal 12/01/1989 al 11/03/2004		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 353 Categoria R Superficie catastale 480 mq
Dal 11/03/2004 al 11/01/2007		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 117 Categoria R Superficie catastale 490 mq
Dal 11/03/2004 al 11/01/2007		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 353 Categoria R Superficie catastale 480 mq
Dal 11/01/2007 al 07/06/2007		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 353 Categoria R
Dal 11/01/2007 al 07/06/2007	1	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 117 Categoria R Superficie catastale 490 mq
Dal 07/06/2007 al 07/06/2007		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 399 Categoria R Superficie catastale 970 mq
Dal 19/06/2007 al 10/10/2012		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 399, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 548,22 Piano 1
Dal 10/10/2012 al 24/06/2013	2	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 397, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 996,76 Piano 1 Graffato 399 sub 6
Dal 24/06/2013 al 11/03/2019		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 399, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 548,22 Piano 1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	399	7		A2	2	5,5	118 mq	548,22 €	1		



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato, corrisponde a quanto riportato graficamente nella Planimetria Catastale in atti, eccezione fatta per l'indicazione inesatta di alcune altezze interne.

Si precisa che il subalterno 1 della particella 399 identifica il resede/cortile comune circostante, rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti e costituente Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2,3,4 e 7 della stessa particella.

La suddetta identificazione è stata originata in forza della denuncia di variazione n.1044.1/2013 del 24/06/2013 (prot.n. PI0070602) per soppressione dell'originario mappale 397 subalterno 6 graffato al mappale 399 subalterno 6, derivante a sua volta dagli originari mappali 397 subalterno 3 e 399 subalterno 5.

PRECISAZIONI

1) Sopralluogo del bene esecutato - Il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare alle parti apposita comunicazione di conferimento dell'incarico con indicazione della data e luogo di inizio delle operazioni peritali inerenti l'accesso al bene pignorato (fissato per il 12/04/2019 alle ore 16:30) attraverso l'invio all'esecutato di apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno n°05246664135-0 del 26/03/2019, e,

mediante posta elettronica certificata inviata il 29/03/2019. Il 12 aprile 2019 alle ore 16:30, così come precedentemente comunicato, il sottoscritto si è recato presso il Bene Pignorato e, alla presenza dell'esecutato, ha avuto modo di accedervi ed eseguire apposito rilievo metrico-fotografico.

2) Corrispondenza dati Pignoramento - I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento corrispondono alle attuali certificazioni in atti.

3) Verifica formalità/vincoli/oneri - In riferimento alla verifica di accertamento di formalità, vincoli o oneri in genere anche di natura condominiale si precisa, si precisa che non sono stati rilevati gravami in genere se non quelli derivanti per costruzione e consuetudine del fabbricato in cui risulta ubicato l'appartamento esecutato per il quale non risulta costituito nessun regime di condominio.

4) Conformità Impiantistica - L'appartamento in oggetto risulta dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idro-termo-sanitario alimentato da caldaia a gas con radiatori interni in



ghisa. Si precisa che entrambi gli impianti non risultano autonomi ma collegati all'appartamento adiacente, anch'esso di proprietà dell'esecutato (r

), dove risulta ubicata sia la caldaia (ubicata nel sottostante ripostiglio al piano terra) che l'interruttore elettrico differenziale. Per entrambi gli impianti, realizzati a norma secondo le normative vigenti all'epoca della loro installazione, non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità;

5) Certificazione Energetica - L'appartamento in oggetto ricade nell'applicazione del D.Lgs n.192/05 (modif. dal D.Lgs n.311/06 e succ. Legge n.90 del 3 agosto 2013) relativo alla certificazione energetica degli edifici, così come legiferato dalla Regione Toscana con DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 febbraio 2010, n. 17/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 23 sexies della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 ed in tal senso dovrà essere dotato di specifico A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), Attestato che lo scrivente non ha reperito negli atti.

STATE CONSERVATIVO

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento in oggetto, risulta inserito in un contesto agricolo collinare posto a sud della frazione di Villamagna in adiacenza della strada regionale SR439 ed in prossimità del fiume Era. Sviluppato su 2 piani (terra e primo) è caratterizzato da una struttura portante in muratura e pietra, tamponamenti in muratura e solai in latero-cemento; le finiture sono quelle tipiche della zona con facciate in parte intonacate e tinteggiate e in parte a faccia-vista, copertura a capanna in tegole di cotto, infissi esterni in legno dotati di persiane con cornici tinteggiate perimetrali.

Il fabbricato in oggetto, edificato in epoca remota come Fabbricato Rurale e successivamente poi ristrutturato intorno agli anni '70, complessivamente risulta in discrete condizioni di manutenzione esterna e sufficienti condizioni di manutenzione interna (vedi documentazione fotografica allegata).

PARTI COMUNI

Costituiscono parte integrante del bene esecutato in oggetto tutte le parti comuni derivanti per natura e tipologia del fabbricato in cui lo stesso è inserito e ritenuti per legge condominiali e la comunanza del resede/cortile esterno (mappale 399 sub.1) con le unità sottostanti non oggetto della presente procedura; il predetto resede comune, circostante i 3 lati di affaccio/prospicenza (Nord, Sud ed Est) dell'appartamento eseguito in oggetto, si sviluppa per una superficie catastale di mq.745 circa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'unità in oggetto non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali, ad eccezione:

- Degli impianti tecnologici esistenti direttamente collegati ed alimentati dall'appartamento adiacente, anch'esso di proprietà dell'esecutato (r
dove risulta ubicata sia la caldaia (ubicata nel sottostante ripostiglio al piano terra) che l'interruttore elettrico differenziale; in tal senso si precisa e specifica che l'appartamento in oggetto risulta sprovvisto di propri impianti autonomi.

- Servitù di passaggio gravante sul resede/cortile comune (sub.1) a favore del limitrofo fabbricato di altri proprietari (m.le 354);

- Servitù di passaggio a favore sulla viabilità sterrata di accesso proveniente dalla strada regionale 439, di proprietà dell'esecutato, per l'accesso all'immobile pignorato in oggetto;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in oggetto risulta caratterizzato da infissi esterni costituiti, per la parte principale, da finestre (sprovviste di vetro camera) e persiane in legno, entrambi di non recente installazione, e da infisso esterno in alluminio dotato di avvolgibile in plastica per il locale soggiorno; locale soggiorno in cui risulta presente anche un caminetto a legna. Le porte interne sono in legno tamburato dotate in parte di inserti in vetro; la pavimentazione interna risulta in parte costituita da piastrelle in ceramica monocottura e in parte da piastrelle di graniglia di marmo. Il bagno, caratterizzato da pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, risulta dotato di lavabo, w.c., bidet e cabina doccia. L'impianto elettrico, di vetusta realizzazione, risulta di tipo sottotraccia mentre l'impianto termico, alimentato da caldaia a gas posizionata nel locale ripostiglio di proprietà dell'appartamento adiacente, risulta costituito da radiatori interni in ghisa e termostato ambiente posizionato nel tinello-pranzo, dove risulta presente anche un caminetto a legna.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento in oggetto, così come verificato durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente lo scorso 12 aprile, risulta occupato ed abitato dall'esecutato

Si precisa che, da informazioni ottenute dall'esecutato, l'appartamento in oggetto, in passato occupato dal suo defunto padre [redatto] oggi costituisce l'abitazione principale dello stesso esecutato, in virtù delle mutate esigenze familiari che vedono l'appartamento adiacente di sua proprietà (m.le 397 sub.7-oggetto della procedura esecutiva n.270/2017) occupato dalla moglie e dalla famiglia di suo figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
Dal 24/07/1986 al 11/03/2004		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCESCO MARCONE	24/07/1986	10726	3907
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VOLTERRA	21/08/1986		3201
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	VOLTERRA	07/08/1986	730	108
Dal 11/03/2004 al 11/01/2007	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		11/03/2004	2	1060
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	VOLTERRA	17/08/2005		4751
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2007	ATTO DI DONAZIONE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	FRANCESCO MARCONE	11/01/2007	53810	18866
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	VOLTERRA	19/01/2007		394
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pisa aggiornate al 03/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo

Iscritto a Volterra il 03/07/2015

Reg. gen. 4550 - Reg. part. 731

Importo: € 96.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 48.000,00
Rogante: polesello glen
Data: 08/06/2015
N° repertorio: 3093
N° raccolta: 2113

Note: Si precisa che la suddetta ipoteca grava anche sull'appartamento adiacente non oggetto della presente procedura (), ipoteca iscritta contro l'esecutato in qualità di terzo datore di ipoteca e contro quale debitore non datore.

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo

Iscritto a Volterra il 17/06/2016

Reg. gen. 4928 - Reg. part. 795

Importo: € 288.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.000,00

Rogante: casarosa sabrina

Data: 10/06/2016

N° repertorio: 27277

N° raccolta: 12837

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a tribunale di pisa il 15/12/2016

Reg. gen. 9712 - Reg. part. 1552

Importo: € 46.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 23.555,38

Rogante: tribunale di pisa

Data: 21/11/2015

N° repertorio: 2390

Note: Ipoteca gravante sul bene oggetto di procedura oltre a maggior consistenza contro l'esecutato

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 08/01/2019

Reg. gen. 263 - Reg. part. 219

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

- 1) ipoteca volontaria del 03/07/2015 Oneri di cancellazione = € 35,00 + spese notarili;
- 2) ipoteca volontaria del 17/06/2016 Oneri di cancellazione = € 35,00 + spese notarili;
- 3) pignoramento immobiliare Oneri di cancellazione = € 294,00 + spese notarili.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile eseguito in oggetto risulta inquadrato urbanisticamente nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Volterra, nel Territorio Aperto, Tavola TA A2, Zona a trasformazione del Territorio Rurale, in Zona E3 – Aree di trasformazione limitata di primo livello.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volterra, lo scrivente ha potuto rilevare che il fabbricato in cui è inserito l'appartamento in oggetto, è stato edificato come Fabbricato Rurale in epoca remota antecedente il 1 settembre 1967. Successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi/interventi:

- Licenza Edilizia n.1472 rilasciata il 28 ottobre 1971 (pratica edilizia n.68) atta all'ampliamento del fabbricato per la formazione dell'attuale locale soggiorno con balcone; alla predetta Licenza, in data 7 luglio 1972, ha fatto poi seguito, per la sola porzione ampliata, il rilascio della relativa Abitabilità.
- Comunicazione prot.11714 del 3 agosto 1976 per l'esecuzione delle tinteggiature delle facciate esterne del fabbricato;
- D.I.A. prot.17235 del 28 settembre 1999 (pratica n.1089/99) per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria delle facciate del fabbricato, operate poi dichiarate ultimate il 20 giugno 2002;

Si precisa inoltre che dalle ricerche effettuate è stata rilevata anche una C.I.L. prot.5436 presentata il 31 maggio 2012 atta alla fusione dell'appartamento eseguito con l'altro adiacente; detta C.I.L.A. è stata poi successivamente revocata e la fusione non è mai stata realizzata, così come anche rilevato dal sopralluogo effettuato dallo scrivente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal raffronto tra lo stato legittimo (rappresentato dagli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n.1472/1971) e lo stato attuale dei luoghi, verificato durante il sopralluogo effettuato, lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- diverso posizionamento delle porte interne di accesso al bagno e alla camera più grande;

- diversa partitura/realizzazione degli infissi esterni del soggiorno (oggetto di ampliamento) e dell'ingresso;

- presenza di una pensilina in legno a copertura della porta d'ingresso e della porta finestra del soggiorno;

Lo scrivente ha inoltre accertato che, originariamente, l'appartamento esegutato in oggetto faceva parte di un unico appartamento più grande (intero piano primo) comprendente anche l'altro appartamento adiacente non oggetto della presente procedura; ciò è confermato anche dal fatto che la divisione interna tra le 2 U.I. è costituita dal semplice tamponamento di una porta interna e che, sempre le stesse 2 U.I., risultano costituite/alimentate dai medesimi impianti tecnologici non autonomi tra loro. Gli attuali n.2 appartamenti, quindi, sono stati costituiti solo a livello catastale a seguito dell'accatastamento avvenuto nel 2006 per l'appartamento adiacente e nel 2007 per l'appartamento in oggetto, ed in tal senso detto frazionamento non risulta mai essere stato legittimato a livello urbanistico-edilizio.

Lo scrivente ritiene che le suddette difformità, realizzate presumibilmente in corso d'opera rispetto alla suddetta Licenza Edilizia del 1971, così come il frazionamento nelle attuali n.2 U.I. (riconducibile a varie esigenze familiari intervenute nel tempo), possano essere sanate mediante la redazione e presentazione di apposita richiesta di attestazione di conformità in sanatoria, i cui costi tecnico-amministrativi-sanzionatori vengono stimati in complessivi €. 3.500,00.

Lo scrivente precisa inoltre che, dall'analisi dei titoli abilitativi ricercati presso il Comune di Volterra, la porzione abitativa eseguita in oggetto non risulta mai essere stata deruralizzata a livello urbanistico e quindi ad oggi risulta porzione di fabbricato rurale. In tal senso, al fine di legittimare l'attuale destinazione d'uso a civile abitazione, occorre redigere e presentare apposita pratica edilizia comunale (S.C.I.A.) finalizzata alla deruralizzazione con relativo pagamento degli oneri verdi (ad oggi pari a €. 7.000 circa - 21,12 €/Mc), ed i cui costi tecnico-amministrativi vengono stimati in complessivi €. 8.500,00. Si precisa altresì che detta deruralizzazione, con relativi costi, non si rende necessaria solo ed esclusivamente nel caso in cui il futuro acquirente del bene possegga i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) riconosciuto dalla Regione Toscana.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerata l'unicità ed indivisibilità del Bene Esecutato, lo scrivente ha ritenuto corretto formare un UNICO LOTTO DI VENDITA.

Si specifica che la vendita in oggetto non sarà soggetta ad I.V.A.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Villamagna - Podere San Cirillo, 105, piano 1**

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, facente parte di maggior fabbricato di vetusta costruzione (ex fabbricato rurale), ubicato in Volterra(PI), località Villamagna, Podere San Cirillo n°civ. 105. L'appartamento in oggetto (sub. 7), posto al piano primo del suddetto fabbricato e avente accesso mediante strada privata sterrata proveniente dalla Strada Regionale n.439, successivo resede/cortile comune (sub.1) e scala esterna esclusiva, risulta composto internamente da disimpegno d'ingresso, soggiorno, tinello-pranzo, cucina, n.2 camere, bagno ed è corredato in proprietà esclusiva di balcone accessibile dal soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 399, Sub. 7, Categoria A2Valore di stima del bene: € 135.000,00

DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO - Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), " il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

CRITERI ESTIMATIVI - Lo scrivente, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, ritiene congruo andare determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggi periziatati secondo il metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.). Detto metodo permette di andare a comparare l'immobile da valutare con altri immobili simili di prezzo noto recentemente compravenduti o attualmente sul mercato immobiliare. Per l'applicazione del MCA si devono poi compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima; gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

RICERCA DI COMPARABILI - Dalle ricerche effettuate dallo scrivente non è stata rilevata alcuna compravendita di immobili simili/comparabili a quello pignorato in oggetto effettuata nelle limitrofe zone negli ultimi due anni. Stante l'assenza di comparabili certi di riferimento, ai fini della determinazione del valore di mercato, lo scrivente, attraverso l'analisi del mercato immobiliare sulla base delle informazioni ricevute dalle agenzie immobiliari di zona, ha rilevato un parametro unitario medio di vendita sotto riportato.

DETERMINAZIONE PARAMETRO UNITARIO DI VENDITA – Dalla suddetta analisi del mercato immobiliare di zona, considerata l'attuale destinazione e contesto agricolo del bene in oggetto, è emerso un parametro unitario di vendita pari a circa 1.200,00 €/mq di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Volterra (PI) - Villamagna - Podere San Cirillo, 105, piano 1	112,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 135.000,00	100,00%	€ 135.000,00
Valore di stima:					€ 135.000,00

Valore di stima: € 135.000,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica+Opere adeguamento impiantistiche	17000,00	€
Stato di possesso	10,00	%
Oneri di cancellazione vincoli pregiudizievoli	1000,00	€

Valore finale di stima: € 103.500,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE – In considerazione delle spese/oneri comunali occorrenti per la Conformità Urbanistica dell’immobile (Sanatoria + Deruralizzazione - complessivi €. 12.000,00 – vedi paragrafo Regolarità Edilizia), di quelli legati alla necessità di andare a costituire n.2 distinti impianti tecnologici autonomi (adeguamento impianto elettrico + nuovo impianto idro-termo-sanitario – costo complessivo edile-impiantistico stimato in €. 5.000,00) e di quelle occorrenti per la cancellazione dei vincoli pregiudizievoli (€. 364 + spese notarili – vedi paragrafo Formalità Prejudizievoli), nonchè dello stato di occupazione del bene, il sottoscritto CTU, ai fini di assegnazione del Valore finale a base d’Asta, ha provveduto a deprezzare il valore di mercato rilevato, così come sopra riportato.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell’incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 06/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Camberini Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure storiche
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - estratto di mappa



- ✓ N° 5 Foto - Tavola fotografica
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Stato legittimo
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Villamagna - Podere San Cirillo, 105, piano 1**

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, facente parte di maggior fabbricato di vetusta costruzione (ex fabbricato rurale), ubicato in Volterra(PI), località Villamagna, Podere San Cirillo n°civ. 105. L'appartamento in oggetto (sub. 7), posto al piano primo del suddetto fabbricato e avente accesso mediante strada privata sterrata proveniente dalla Strada Regionale n.439, successivo resede/cortile comune (sub.1) e scala esterna esclusiva, risulta composto internamente da disimpegno d'ingresso, soggiorno, tinello-pranzo, cucina, n.2 camere, bagno ed è corredata in proprietà esclusiva di balcone accessibile dal soggiorno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 399, Sub. 7, Categoria A2 Destinazione urbanistica: L'immobile eseguito in oggetto risulta inquadrato urbanisticamente nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Volterra, nel Territorio Aperto, Tavola TA A2, Zona a trasformazione del Territorio Rurale, in Zona E3 – Aree di trasformazione limitata di primo livello.

Prezzo base d'asta: € 103.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Volterra (PI) - Villamagna - Podere San Cirillo, 105, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 399, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	112,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento in oggetto, risulta inserito in un contesto agricolo collinare posto a sud della frazione di Villamagna in adiacenza della strada regionale SR439 ed in prossimità del fiume Era. Sviluppato su 2 piani (terra e primo) è caratterizzato da una struttura portante in muratura e pietra, tamponamenti in muratura e solai in latero-cemento; le finiture sono quelle tipiche della zona con facciate in parte intonacate e tinteggiate e in parte a faccia-vista, copertura a capanna in tegole di cotto, infissi esterni in legno dotati di persiane con cornici tinteggiate perimetrali. Il fabbricato in oggetto, edificato in epoca remota come Fabbricato Rurale e successivamente poi ristrutturato intorno agli anni '70, complessivamente risulta in discrete condizioni di manutenzione esterna e sufficienti condizioni di manutenzione interna (vedi documentazione fotografica allegata).		
Descrizione:	Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, facente parte di maggior fabbricato di vetusta costruzione (ex fabbricato rurale), ubicato in Volterra(PI), località Villamagna, Podere San Cirillo n°civ. 105. L'appartamento in oggetto (sub. 7), posto al piano primo del suddetto fabbricato e avente accesso mediante strada privata sterrata proveniente dalla Strada Regionale n.439, successivo resede/cortile comune (sub.1) e scala esterna esclusiva, risulta composto internamente da disimpegno d'ingresso, soggiorno, tinello-pranzo, cucina, n.2 camere, bagno ed è corredata in proprietà esclusiva di balcone accessibile dal soggiorno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento in oggetto, così come verificato durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente lo scorso 12 aprile, risulta occupato ed abitato dall'esecutore		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo

Iscritto a Volterra il 03/07/2015

Reg. gen. 4550 - Reg. part. 731

Importo: € 96.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 48.000,00

Rogante: polesello glen

Data: 08/06/2015

N° repertorio: 3093

N° raccolta: 2113

Note: Si precisa che la suddetta ipoteca grava anche sull'appartamento adiacente non oggetto della presente procedura (m.le 397 sub.7 - E.I.270/2017), ipoteca iscritta contro l'esecutato in qualità di terzo datore di ipoteca e contro il figlio quale debitore non datore.

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo

Iscritto a Volterra il 17/06/2016

Reg. gen. 4928 - Reg. part. 795

Importo: € 288.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.000,00

Rogante: casarosa sabrina

Data: 10/06/2016

N° repertorio: 27277

N° raccolta: 12837

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 08/01/2019

Reg. gen. 263 - Reg. part. 219

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

