

STUDIO TECNICO
dott. agr. Diana Cavallini
via De Gasperi n. 12
56022 Castelfranco di Sotto (Pisa)
tel. e fax 0571/478040- 347/4486040

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 7/10 PROMOSSA DALLA
DITTA **NEI CONFRONTI DI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica
Allegati n. 33 come dall'elenco di pag. 36

Il C.T.U.
dott. agr. Diana Cavallini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Castelfranco di Sotto, 25 novembre 2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI PISA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 7/10 PROMOSSA DALLA DITTA

[REDACTED] NEI CONFRONTI DI [REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice dott. Leonardo Magnesa dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pisa, Ella ha convocato la sottoscritta dott. Diana Cavallini nell'udienza del 26 novembre 2010 e la ha nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 7/2010 promossa dalla ditta [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

In detta udienza, la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto dalla Sua persona i seguenti quesiti:

- 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;
- 2) Avverta senza indugio il creditore procedente e quelli già eventualmente intervenuti con titolo esecutivo qualora sia impossibilitato ad accedere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.;

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

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 in *propter rem*, uso, abitazione).

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.

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.

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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

11) Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile e 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.

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 è 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).
- 13) Fornisca infine il numero di codice fiscale del/i debitore/i.
- 14) Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;
- 15) Dica il C.T.U. 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.**

A seguito di tale incarico, la sottoscritta, dopo avere visionato la documentazione relativa a detta esecuzione, si è recata negli uffici qui di seguito menzionati:

- il 25/11/2010 al N.C.T. di Pisa (alleg. n. 3-4-5);
- il 13/12/2010 alla Conservatoria dei R.R. I.I. di Pisa (alleg. n. 10-11-12).

Il 26 novembre 2010 il C.T.U. si è recato presso il Comune di Pontedera per presentare la richiesta del certificato di destinazione urbanistica (alleg. n. 13); il ritiro del suddetto documento è avvenuto in data 14 dicembre 2010 (alleg. n. 15).

Il 30/12/2010 la sottoscritta ha inviato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore e all'avvocato del creditore procedente comunicazione della data dell'inizio delle operazioni peritali (alleg. n. 16).

In data 01/02/2011 il C.T.U. si è recata presso il Comune di Pontedera per presentare la domanda per l'accesso alla documentazione inerente i fabbricati oggetto di esecuzione (alleg. n. 18); la visura della documentazione è stata effettuata il giorno stesso, mentre le fotocopie delle pratiche sono state ritirate il 03/02/2011 (alleg. n. 19).

In data 02/02/2011 la sottoscritta si è recata presso il Comune di San Miniato per richiedere l'estratto di matrimonio dell'esecutata (alleg. n. 17) ed in data 14 febbraio 2011 il C.T.U. ha presentato un'istanza al G.E. con la richiesta di avvalersi di un tecnico per effettuare i rilievi e le operazioni catastali necessarie per censire al N.C.E.U. i fabbricati rurali oggetto di valutazione, allegando il relativo preventivo di spesa (alleg. n. 20).

In seguito all'autorizzazione rilasciata (alleg. n. 21), la sottoscritta ha conferito l'incarico di effettuare le operazioni catastali al geometra Daiana Cucini, via de' Cadolingi n. 44, 50054 Fucecchio, Firenze (alleg. n. 22).

Le operazioni peritali sono proseguite il 10/03/2011, previa comunicazione mediante telegramma all'esecutata (alleg. n. 23).

In data 20 maggio 2011 il geom. Daiana Cucini ha consegnato alla sottoscritta il tipo mappale approvato il 09/05/11, prot. 2011/PI0111098, ed il censimento della porzione di fabbricato e del manufatto, approvato dal N.C.E.U. il 16/05/2011, protocollo PI0117411 (alleg. n. 24-25-26).

In data 18 novembre il C.T.U. si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Pontedera per la visura delle locazioni dei beni oggetto di esecuzione (alleg. n. 27-28); la copia del contratto è stata ritirata il 21 novembre 2011 (alleg. n. 29).

In data 30 novembre 2011 (alleg. n. 33), la sottoscritta ha inviato una copia della perizia al creditore procedente ed ai debitori, come riportato nel verbale di conferimento dell'incarico, per rispettare i tempi imposti dalla procedura (invio entro 45 giorni dall'udienza).

In base a quanto sopra esposto, alla documentazione fornita dal N.C.T., dalla Conservatoria e dal Comune, a quanto visionato negli Uffici competenti, oltre che nei sopralluoghi del 29 gennaio e 10 marzo 2011 (alleg. n. 2), il C.T.U. è in grado di asserire quanto segue.

Si fa presente che la numerazione dei paragrafi della presente relazione segue l'ordine dei quesiti ricevuti, a partire dal quesito n. 3.

1) ACCERTAMENTO DELL'INTESTAZIONE DEL BENE AL CATASTO E DELLA PROPRIETÀ ALLA CONSERVATORIA NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

I beni che sono stati oggetti di pignoramento in data 22/12/2009, trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 19/03/2010 reg. gen. n. 5143 e reg. part. n. 3138 (alleg. n. 12), sono ubicati a Montecastello, Comune di Pontedera, via dei Logacci n. 54, e comprendono:

- dei terreni, per una superficie totale uguale a 1.87.91 ha (tab. n. 1/b);
- una porzione di fabbricato, costituita da n. 1 unità immobiliare urbana;
- un manufatto, costituito da n. 1 unità immobiliare;
- un resede a comune delle precedenti unità.

I beni risultano intestati al N.C.T. ed al N.C.E.U. a nome dell'esecutata Signora il

Gli immobili oggetto di esecuzione sono identificati:

- i terreni al N.C.T. al foglio n. 44 di Pontedera, particelle n. 54-55-56-59-61-63-65-321 (ex 289)-290-291-292-323 (ex 293); i dati dei beni precedenti al censimento dei fabbricati rurali al N.C.E.U. sono schematizzati e riportati nella tab. n. 1/a, mentre i relativi dati successivi al censimento sono riportati nella tab. n. 1/b;
- i fabbricati al N.C.E.U. al foglio n. 44 di Pontedera, part. n. 320 (ex 63), sub 1-2-3, i cui dati sono schematizzati e riportati nella tab. n. 2.

Dalle visure effettuate in Conservatoria (alleg. n. 10-11-12) risulta che tutte le particelle di terreno, la porzione di fabbricato ed il manufatto sopramenzionati sono attualmente di piena proprietà della Signora

tali beni, come riporta la relazione notarile agli atti, sono esclusi dalla comunione legale, in quanto beni personali.

I suddetti immobili, di proprietà al ventennio, sono pervenuti all'esecutata con rogito del notaio Martini in data 24 novembre 1988, rep. n. 250358 racc. n. 26005, trascritto in Conservatoria di Pisa il 2 dicembre 1988, al n. 9434.

2) ACCERTAMENTO DELLA CORRISPONDENZA TRA LE CERTIFICAZIONI CATASTALI ED I DATI INDICATI NEL VERBALE DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nelle certificazioni catastali prima del censimento dei fabbricati rurali al Catasto Urbano (alleg. n. 3-4-5) corrispondono perfettamente a quelli indicati nel verbale di pignoramento, redatto in virtù del pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 19/03/2010 al reg. gen. n. 5143 ed al reg. part. n. 3138 (alleg. n. 12).

La sottoscritta fa presente che la particella n. 63 veniva definita come terreno nel verbale di pignoramento, ma catastalmente risultava qualificata come fabbricato rurale (alleg. n. 3).

Si fa presente che alcune particelle hanno cambiato numerazione a seguito del censimento dei fabbricati rurali al N.C.E.U..

*3) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI CON INDIVIDUAZIONE
DEGLI ELEMENTI NECESSARI ALLA PREDISPOSIZIONE
DELL'ORDINANZA DI VENDITA*

I beni oggetto di esecuzione, di proprietà della Signora
 per la quota di 1/1, costituiti da terreni e fabbricati ubicati a
Montecastello, Comune di Pontedera, via dei Logacci n. 54, posti a circa 1
km dal centro abitato, formano un solo corpo e corrispondono ai seguenti
immobili:

- terreni identificati al N.C.T. del Comune suddetto al foglio di mappa n.
44, part. n. 54-55-56-59-61-65-289-290-291-292-293 (tab. n. 1/b);
- unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del Comune suddetto al foglio
di mappa n. 44, particella n. 320 (tab. n. 2).

Agli immobili oggetto di esecuzione si accede attraversando il centro
abitato della frazione di Montecastello ed immettendosi in via dei Logacci,
strada campestre non asfaltata ed in pendenza.

Descrizione dei terreni

I terreni oggetto di esecuzione, ubicati nel Comune di Pontedera, sono
identificati al N.C.T. al foglio n. 44, particelle 54-55-56-59-61-65-321 (ex
289)-290-291-292-323 (ex 293), per una superficie totale uguale a 1.87.91
ha (tab. n. 1/b).

Il C.T.U. fa presente che la particella n. 63 è stata censita al Catasto Urbano
contestualmente alla presente valutazione, per la presenza di fabbricati
rurali che avevano perso i requisiti della ruralità (alleg. n. 24-25-26), come
richiesto nell'istanza presentata al G.E. (alleg. 20).

In seguito al suddetto censimento, le particelle 289 e 293 hanno cambiato la numerazione rispettivamente in n. 321 e 323, con minime variazioni di superficie e di reddito.

La superficie oggetto di esecuzione costituisce un unico corpo a forma irregolare non riconducibile a nessuna figura geometrica (alleg. n. 4), che circonda su tre lati la particella n. 320, su cui sono ubicati i fabbricati.

Due strade non asfaltate attraversano il fondo per tratti esigui, rispettivamente nelle zone nord-est e nord-ovest, al confine tra le particelle n. 61 e 65 e la rimanente superficie.

I terreni confinano a nord con le particelle n. 51-52-53, ad ovest con la particella n. 98, a sud con le particelle 119-68-67-66-72-211 ed ad est con le particelle n. 80-81-180-84-85-287.

La superficie in oggetto, con giacitura collinare, costituita da zone pianeggianti e da zone con elevata pendenza, può essere suddivisa in tre zone in funzione della pendenza:

1. le superfici corrispondenti alle particelle n. 54-55/p- 321-292 hanno una giacitura pianeggiante e presentano le seguenti coltivazioni:

- un vigneto, presente su parte della particella n. 321, costituito da circa 120 piante di età intorno ai 20 anni, poste su due filari con una distanza sulla fila di circa 2,00 m e tra le piante di circa 0,80 m. Il sistema di allevamento è a *Gujot* con tutori in legno (foto n. 2, alleg. n. 1). Sulla particella n. 54 è presente un vigneto, costituito da circa 560 piante di età intorno ai 30 anni, poste su sei filari, alle stesse distanze del precedente (foto n. 4, alleg. n.1). Il sistema di allevamento praticato è a *Cordone speronato* con tutori

in legno. Al momento del sopralluogo le piante erano state sottoposte alle principali tecniche agronomiche;

- frutteto promiscuo, costituito da circa n. 35 piante, di specie ed età diverse (pesco, pero, kiwi), il cui prodotto è destinato a soddisfare il fabbisogno familiare (foto n. 3, alleg. n.1);
 - incolto, con presenza di piante di canne su parte della superficie (foto n. 6, alleg. n.1);
2. le superfici corrispondenti alle particelle n. 55/p-56-61-290/p-291-323/p, adiacenti alla zona n. 1, sono delle scarpate con notevole pendenza; la vegetazione presente è costituita prevalentemente da piante spontanee, quali canne (*Arundo donax*), arbusti e rovi (*Rubus fruticosus*), come è possibile osservare dalla foto n. 5, alleg. n. 1;
3. le superficie corrispondenti alle particelle n. 59-65-290/p-323/p hanno una pendenza media, con sistemazione a terrazze contenute da scarpate naturali. Le dimensioni delle aree coltivabili variano in funzione della larghezza delle terrazze, che dipendono a loro volta dalla pendenza del terreno. L'unica coltura presente è un oliveto, costituito da circa 80 piante di età variabile dai 30 ai 40 anni, di varietà "Leccino" e "Frantoio", che sono quelle maggiormente diffuse in Toscana, poiché sono le più idonee alla produzione dell'olio. Le piante di olivo sono distribuite lungo file, con distanza sulla fila non sempre costante, ma che oscilla intorno ai 3-4 metri; anche la distanza tra le file non risulta regolare a causa della sistemazione a terrazzamento. Il sistema di allevamento adottato per la maggior parte delle piante presenti è a vaso, con tronco di circa 1 m, su cui si inseriscono 3-4 branche di lunghezza

variabile. Al momento dei sopralluoghi le piante erano state sottoposte alle principali tecniche colturali, quali potature di produzione, che servono a rinnovare le formazioni fruttifere e ad evitare l'infoltimento eccessivo della chioma (foto n. 7-8, alleg. n. 1). Il terreno era ricoperto di erba, che non risultava tagliata da tempo. Sul terreno della particella n. 65 erano presenti alcune piante di olivo che erano state abbandonate.

La superficie di ogni singola particella, con la reale coltivazione e la rispettiva pendenza, rilevate nel sopralluogo del 29/01/2011, è stata riportata nella tab. n. 3.

La sottoscritta fa presente che al momento del sopralluogo era visibile nel terreno della particella 321 uno scavo ricoperto da un telo di materiale plastico.

Descrizione dei fabbricati

I fabbricati oggetto di esecuzione, ubicati a Montecastello, Comune di Pontedera, via dei Logacci n. 54, ed identificati al N.C.E.U. al foglio n. 44, alla part. n. 320 (ex 63) sub 1-2-3, sono costituiti da:

- A) una porzione di fabbricato, corrispondente al sub 1;
- B) un manufatto, corrispondente al sub 2;
- C) un resede a comune con i sub 1 e 2, corrispondente al sub 3.

I beni oggetto di esecuzione risultavano precedentemente censiti al Catasto Terreni (part. n. 63); con l'attuale accatastamento, approvato dal N.C.E.U. il 16/05/2011, protocollo PI0117411 (alleg. n. 24-25), l'intera particella, suddivisa in 3 subalterni (tab. n. 2), è stata riportata al Catasto Urbano (part. 320).

Tali beni, con i terreni sopra descritti, costituiscono una parte dell'Agriturismo denominato [], Società semplice agricola e agrituristica di [] quale legale rappresentante, e []

A) Descrizione della porzione del fabbricato

La porzione di fabbricato oggetto di esecuzione fa parte di un edificio a due piani, con pianta quadrilatera, struttura in muratura; la copertura, in parte a capanna ed in parte a padiglione, presenta un manto in coppi ed cembrici, come è possibile osservare dalla foto n. 1 (alleg. n. 1).

L'edificio è stato probabilmente costruito agli inizi del 1900, e nel passato veniva utilizzato come abitazione dell'agricoltore e come ricovero animali.

La porzione oggetto di valutazione, corrispondente al sub 1, è ubicata nella parte nord dell'edificio; i dati catastali e la planimetria sono riportati rispettivamente nella tab. n. 2 e nella tav. n. 2.

L'unità immobiliare, ubicata prevalentemente su due piani, ad eccezione del volume corrispondente al vano cucina su un solo livello, confina a nord e ad est con il resede corrispondente al sub 3, a ovest con la part. n. 292 ed a sud con la part. 66.

La porzione del fabbricato oggetto di esecuzione, recentemente ristrutturata, è costituita:

- al piano terra da n. 3 locali, un disimpegno, un servizio ed un forno;
- al primo piano da due vani, due servizi ed un ripostiglio.

Non tutti i vani dell'unità sono collegati tra loro, e precisamente è possibile distinguere una zona ad uso abitativo ed una zona costituita da due vani e servizi utilizzata quale sala da pranzo per l'attività dell'Agriturismo.

Zona ad uso abitativo: da una porta in legno ad un'anta che si apre sulla facciata est del fabbricato si accede alla cucina posta al piano terra, dalla quale si diparte una scala che conduce al primo piano, dove sono presenti n. 2 camere comunicanti, due servizi ed un ripostiglio.

La scala in muratura, costituita da 7 gradini in pietra ancorati strutturalmente lungo un lato al muro, consente l'accesso alle camere, che sono situate sopra i due vani del piano terreno utilizzati a sala pranzo (foto n. 10, alleg. n. 1).

L'appartamento, di superficie lorda uguale a 69 mq, presenta pareti interne intonacate e tinteggiate di diversi colori, ad eccezione delle pareti della cucina che presentano laterizi a faccia vista (foto n. 9, alleg. n. 1).

I soffitti di tutti i vani sono in travi e travicelli di legno con mezzane in cotto a vista (foto n. 11, alleg. n. 1); i pavimenti sono in cotto originario non trattato, ad eccezione di quelli dei servizi che sono in piastrelle di ceramica.

I bagni, provvisti di tutti i servizi, sono rivestiti da piastrelle di colore beige chiaro fino ad un'altezza variabile di circa 2,00 m (foto n. 12, alleg. n.1).

Tutti i vani, ad eccezione di un servizio, ricevono luce diretta mediante finestre in legno, corredate da persiane in legno, che risultano in discreto stato di manutenzione.

Al momento del sopralluogo la sottoscritta ha potuto constatare che l'unità non veniva utilizzata quale abitazione, ma come deposito e locali di

sgombero, e che risultava comunicante con un vano di altra proprietà (foto n. 9-11, alleg. n. 1).

Zona ad uso sala pranzo: da una porta in legno e vetro, ubicata lungo la facciata nord, si accede a due vani, con un servizio ed un disimpegno, posti a piano terra ad ovest della zona ad uso abitativo sopra descritta.

Tali vani sono ubicati ad un livello inferiore rispetto al piano della cucina, in quanto il terreno adiacente all'edificio è in leggera pendenza (foto n. 1, alleg. n. 1).

Il vano di ingresso, di dimensioni più contenute, è collegato con il vano di maggiore superficie mediante un arco in muratura a vista e due gradini, che consentono il superamento del dislivello tra i due ambienti (foto n. 13-14, alleg. n. I).

Alcune pareti sono intonacate ed imbiancate, altre invece presentano laterizi a faccia vista.

I pavimenti dei due vani sono in cotto, disposto secondo strisce di larghezza alternata; all'interno di un pavimento è inserita una lastra di vetro che consente la vista delle fondazioni dell'edificio.

I soffitti di tutti i vani sono in travi e travicelli di legno con mezzane in cotto a vista.

Il vano principale è in comunicazione, mediante un arco in muratura a vista lungo la parete sud, con un vano di altra proprietà (foto n. 15, alleg. n. 1).

Questi due vani, che sono stati ristrutturati contemporaneamente presentano le stesse caratteristiche di rifiniture, vengono utilizzati quale sala da pranzo dell'Agriturismo.

Un disimpegno, di dimensioni ridotte, ricavato nella zona nord del vano maggiore, consente l'accesso al bagno, che risulta provvisto dei principali servizi ed utilizzabile anche dai portatori di handicap (foto n. 16, alleg. n. 1).

L'unità comprende anche un forno con accesso esterno, come è possibile osservare dalla pianta riportata nella tav. n. 2.

Tutti i vani, ad eccezione del disimpegno, sono provvisti di luce diretta; il bagno ed il forno sono provvisti di finestre a forma semicircolare, come è possibile osservare dalla foto n. 17 (alleg. n. 1).

L'unità immobiliare sub 1 è dotata di impianto elettrico ed idrico, che si presuppone siano a norma, poiché l'unità è stata sottoposta ad una recente ristrutturazione; è presente anche l'impianto di condizionamento, alimentato da tre unità esterne, a pompa di calore.

Lo stato di manutenzione della zona ad uso sala pranzo è buono, mentre per la zona abitativa è discreto.

La superficie commerciale totale del sub 1, calcolata nella tab. n. 4, è uguale a 124,03 mq, arrotondabile a 124,00 mq.

Dal momento che l'unità sub 1 è direttamente in comunicazione con vani di altra proprietà lungo la parete est, si fa presente che per renderla indipendente risulta indispensabile effettuare i seguenti interventi:

- la tamponatura dell'apertura ad arco che si apre al piano terra nella sala da pranzo;
- la tamponatura della porta che si apre al primo piano in una camera.

B) Descrizione del manufatto



Il sub 2 oggetto di esecuzione è un manufatto ad un piano fuori terra con pianta quadrilatera irregolare (foto n. 18, alleg. n.1), con struttura non omogenea:

- parte in muratura, con pilastri in mattoni e tamponature in laterizio intonacate;
- parte in muratura di blocchi di calcestruzzo non intonacati;
- parte con struttura portante in legno e tamponature in legno e vetro.

La copertura del corpo centrale del manufatto è di tipo a capanna, con falde di lunghezza diseguale e manto in coppi ed embrici; la struttura in legno è sorretta dai suddetti pilastri di mattoni e dai pali in legno.

Sulla zona in muratura in blocchi è presente una copertura ad una falda (foto n. 19, alleg. n. 1).

L'unità immobiliare, i cui dati catastali e la planimetria sono riportati rispettivamente nella tab. n. 2 e nella tav. n. 3, confina a nord e ad ovest con la particella n. 321, ad est con la particella n. 323, a sud e ad ovest con il resede corrispondente al sub 3.

Il fabbricato, a cui si accede mediante un'apertura a due ante corredata di persiana che si apre a nella facciata sud, è costituito da n. 2 vani ed un servizio.

Il vano principale utilizzato sia come cucina che come camera (foto n. 20-21, alleg. n.1) consente l'accesso al servizio e ad un vano adiacente.

Le pareti interne del vano principale sono intonacate in maniera grossolana e sono tinteggiate di chiaro, mentre le tamponature del vano adiacente sono completamente in legno e vetro.

I soffitti dei due vani sono in travi e travicelli di legno e tavelloni in cotto a vista, mentre il soffitto del servizio è piano ed intonacato; al momento del sopralluogo era visibile una notevole macchia di umidità (foto n. 22, alleg. n. 1).

Tutti i pavimenti sono in simil cotto di dimensioni 0,30 x 0,30 m di color rosso mattone nel vano principale e nel servizio igienico, ad eccezione di una zona in monocottura di colore chiaro all'ingresso e nel vano adiacente.

Il bagno, provvisto di tutti i servizi, è rivestito da piastrelle bianche fino ad un'altezza di circa 2,00 m.

Tutti i vani, ad eccezione di un servizio, ricevono luce diretta mediante finestre di legno, non corredate da persiane.

Lo stato di conservazione è normale tendente al mediocre.

Al momento del sopralluogo la sottoscritta ha potuto constatare che il vano principale dell'unità veniva utilizzato quale abitazione dell'esecutata, mentre il vano adiacente veniva utilizzato come locale di sgombero (foto n. 23, alleg. n. 1).

L'unità immobiliare sub 2 è dotata di impianto elettrico ed idrico, che si presuppone non siano a norma, mentre risulta privo di impianto di riscaldamento.

La superficie commerciale totale del sub 2, calcolata nella tab. n. 4, è uguale a 51,28 mq, arrotondabile a 51,00 mq.

C) Descrizione del resede

Il resede a comune con le unità immobiliari sub 1 e 2 (tav. 1), ubicato tra i due fabbricati oggetto di valutazione, è costituito da una superficie in

leggera pendenza utilizzata come giardino, ricoperta in parte da terra battuta e ghiaia, ed in parte da erba.

Nella zona adiacente al manufatto sub 2, è presente una zona piastrellata con elementi non perfettamente piani di dimensioni 0,40 x 0,40 m e disposti in modo sconnesso.

La superficie totale del sub 3 è uguale a circa 278 mq; nel prosieguo della relazione tale superficie viene computata nella superficie commerciale delle unità sub 1 e 2, come di seguito specificato.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del sub 1 e 2, riepilogata nella tab. n. 4, è stata determinata sommando:

- la superficie lorda delle unità, comprensiva di muri perimetrali e divisori, computata al 100%;
- la superficie lorda del forno (sub 1), computata al 50%;
- la superficie del terreno a resede a comune tra il sub 1 e 2, computata al 2%, e suddivisa al 50% tra le unità.

La piena proprietà di tutti i beni oggetto di esecuzione, sopra descritti, nella quota di 1/1 della Signora , è pervenuta all'esecutata nel modo specificato al paragrafo 1.

4) PRESENZA DI SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE E DI EVENTUALI STATI DI POSSESSO CON INDICAZIONE DEL TITOLO DA PARTE DI TERZI, ED ESISTENZA DI CONTRATTI ANTERIORI AL PIGNORAMENTO E LORO REGISTRAZIONE

Dalle visure presso la Conservatoria di Pisa in data 13/12/2010 e dai documenti agli atti, i beni oggetto di esecuzione non risultano gravati da servitù.

Dalla Visura presso l'Agenzia dell'Entrate di Pontedera è emerso che sono stati stipulati i seguenti contratti di locazione:

- 1) in data 20/10/2011 l'esecutata ed il marito [] quali locatori, hanno stipulato con la figlia [] quale conduttrice, un contratto di locazione registrato a Pontedera il 14/11/2011, n. 5248, Serie 3;
- 2) in data 31/05/2007 l'esecutata ha stipulato un contratto di affitto di fondo rustico con la Società [] "*Società Semplice* []
[]", registrato a Pontedera il 07/06/2007, n. 2554 serie 3 (alleg. n. 29); l'oggetto della locazione sono i terreni censiti al N.C.T. foglio n. 44 part. n. 54-55-56-59-61-63 (attualmente accatastata al N.C.E.U. come part. n. 320)-65-289(attualmente part. 321)-290-291-292-293 (attualmente part. 323), la durata del contratto è di 20 anni a partire dal 1 giugno 2007 al canone 135,00 € (centotrentacinque/00) per ogni annata agraria.

La sottoscritta fa presente quanto segue:

- la durata della locazione (20 anni) è superiore a quella prevista dalla legge 203/82 sui contratti agrari, pari a 15 anni;
- una socia della parte conduttrice []
[] che è anche la proprietaria dei beni;

- il canone di affitto risulta esiguo;

3) in data 27/09/2004 l'esecutata quale locatrice ha stipulato con la figlia

quale conduttrice un contratto di locazione di terreni registrato a Pontedera il 29/07/2004, n. 100682, Serie 3;

4) in data 18/11/2004 l'esecutata quale locatrice ha stipulato con la figlia

quale conduttrice un contratto di locazione di terreni registrato a Pontedera 9/12/2004, n. 101504, Serie 3.

La sottoscritta fa presente quanto segue:

- il contratto al punto 1 è stato stipulato dopo il pignoramento avvenuto in data 22/12/2009, trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 19/03/2010 reg. gen. n. 5143 e reg. part. n. 3138 (alleg. n. 12);
- le copie dei contratti al punto 3 e 4 non risultano più presenti all'Agenzia delle Entrate di Pontedera, poiché sono stati archiviati presso la sede centrale di Roma; di conseguenza non si conosce l'esatto oggetto della locazione di questi contratti (alleg. n. 29).

5) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, O ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

La sottoscritta esclude la presenza di formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Tale considerazione è valida anche per il diritto di prelazione a favore dei coltivatori diretti dei fondi limitrofi, poiché nel caso dei beni oggetto di esecuzione tale diritto è nullo.

6) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, PREGIUDIZIEVOLI, CHE SARANNO CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA

Dalle visure effettuate dalla sottoscritta in data 13/12/2010 presso la Conservatoria di Pisa (alleg. n. 11-12), e dalla relazione notarile del dott. Ugo De Crescenzo, via Turati n. 70, Castelfranco di Sotto (PI), risulta che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sopra descritti, di piena proprietà della Signora sono gravati:

- da un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Pisa il 31/12/2007 al reg. gen. n. 31043, ed al reg. part. n. 7985, per 450.000,00 €, tasso annuo 6,5%, durata 20 anni, totale 900.000,00 €, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede a Roma, domicilio ipotecario via Vittorio Veneto n. 118;
- dalla costituzione di un fondo patrimoniale, trascritto in Conservatoria a Pisa il 21/01/2010, reg. gen. 1063 e reg. part. n. 637, rogito del Notaio Napolitano Sergio di Pontedera del 13/01/2010, con il quale i beni predetti sono stati vincolati ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.c. e possono essere ipotecati o alienati con il consenso di entrambi i coniugi, salvo che non vi siano figli minori, nel qual caso occorrerà l'autorizzazione del Giudice competente; la sottoscritta fa presente che in tale atto i beni oggetto di esecuzione sono dichiarati di proprietà dell'esecutata solo per la quota di 1/2;

- dal pignoramento immobiliare, oggetto di causa, trascritto a Pisa il 19/03/2010, al reg. gen. n. 5143, ed al reg. part. n. 3138, a favore della , Codice fiscale (alleg. n. 12).

7a) VERIFICA DELLA VALIDITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE E DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dal punto di vista catastale, come già precedentemente specificato, gli edifici oggetto di esecuzione sono stati censiti al N.C.E.U. prot. 2011/PI0111098 (alleg. n. 24-25-26) contestualmente alla presente relazione in data 20/05/2011 a causa della perdita dei requisiti della ruralità, in seguito all'autorizzazione del G.E. (alleg. n. 20-21); i fabbricati risultano oggi identificati al foglio n. 44 part. 320 (ex particella n. 63), secondo il D.P.R. 23/03/1998 n. 139 ed il D.L. n. 262 del 3/10/2006, convertito con modificazioni nella Legge 286 del 24/11/2006.

Fino alla data dell'accatastamento presso il N.C.E.U., i fabbricati risultavano censiti al N.C.T. come fabbricati rurali, come è possibile osservare dalle visure storiche (allegato n. 3).

Dalle visure effettuate dalla sottoscritta presso il Comune di Pontedera, è emerso che l'intero fabbricato principale è stato dichiarato di pregio storico, architettonico e/o ambientale, scheda 074 del Regolamento Urbanistico vigente (corrispondente alla scheda 201 del precedente strumento urbanistico).

L'immobile quindi è soggetto a tutte le disposizioni di tutela del suddetto Regolamento; pertanto a seguito della richiesta di ristrutturazione della

porzione di fabbricato oggetto di valutazione, l'Amministrazione ha disposto il Risanamento Conservativo come unica tipologia di intervento.

Con la pratica edilizia 110/2007 è stato richiesto un parere preventivo per la realizzazione di un locale a piano terra; l'Amministrazione ha espresso un parere favorevole in data 10 aprile 2007, prot. n. 23608. Tale pratica era stata presentata dal Signor [redacted], marito dell'esecutata.

Con la pratica edilizia n. 522/2007 veniva richiesto un parere preventivo per la riqualificazione dell'area esterna del fabbricato; l'Amministrazione ha espresso un parere favorevole in data 22 ottobre 2007, prot. n. 64153, con l'eccezione della realizzazione della piscina, in quanto non è consentita la costruzione di nuovi manufatti in area classificata dal vigente R.U. "E4-Subsistema delle aree boscate".

Anche tale pratica era stata presentata dal Signor [redacted] marito dell'esecutata.

In data 05/02/2008 è stata presentata la pratica edilizia n. 28/2008 relativa alla D.I.A. per il risanamento conservativo di parte del fabbricato rurale, finalizzato ad una futura destinazione agrituristica. Agli atti manca la documentazione relativa al termine dei lavori e le dichiarazioni di conformità degli impianti. La sottoscritta fa presente che la D.I.A., richiesta a nome della Società [redacted] e

[redacted] quale legale rappresentante e [redacted]

[redacted] riguardava i seguenti immobili:

- la porzione di fabbricato contraddistinto al N.C.T. foglio 44 part. 63 (accatastato al N.C.E.U. alla particella 320 sub 1) oggetto della presente valutazione;
- l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio n. 44 part. 66 sub 3, part. 67 sub 1 e part. 68 sub 1, questi ultimi graffiati tra loro; tali immobili non sono oggetto della presente Esecuzione.

In seguito è stato presentato il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale dell'azienda, identificato con la pratica edilizia n. 131/08, che l'Amministrazione comunale ha archiviato.

Con tale Piano si richiedeva anche l'ampliamento del manufatto corrispondente all'unità immobiliare sub 2; il vano principale del manufatto risultava infatti preesistente, come dimostrato dalla foto aerea dell'IGM risalente al 18/06/1965, annessa al Piano suddetto e riportata nell'allegato n.19.

Tale foto dimostra che la porzione centrale del manufatto risulta legittima, in quanto costruita antecedentemente al 1967.

Per quanto riguarda la parte rimanente, corrispondente ai volumi accessori dei servizi e del vano con struttura in legno esposto ad est, non risultano attualmente legittimi, poiché non è stato concesso alcun permesso.

Si fa presente però che per tali volumi, in seguito all'acquisto da una procedura esecutiva, è possibile presentare una domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, secondo l'art. 40 della L. 47/85.

Di conseguenza nel prosieguo della presente relazione anche il manufatto sub 2 viene stimato come legittimo.

7b) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

I terreni oggetto di esecuzione, ubicati a Montecastello, Comune di Pontedera, sono classificati nel Regolamento Urbanistico (alleg. n. 15), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 31/01/2006, come segue:

- porzione delle particelle n. 54-55-59-289-292 e per intero part. 63-65 del foglio 44, sono comprese in *ZONA E: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USI AGRICOLI*, "Sottozona E3 (*Parti del territorio destinate ad usi agricoli corrispondenti al Subsistema agricolo di Collina*), in cui si applicano le prescrizioni urbanistiche di cui agli art. 25A e 6.7.4. delle N.T.A.;
- porzione delle particelle n. 54-55-59-289-292 e per intero part. 290-293-56-291-61 del foglio 44, sono comprese in *ZONA E: PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USI AGRICOLI*, "Sottozona E4 (*Parti del territorio destinate ad usi agricoli corrispondenti al Subsistema delle aree naturali boscate*), in cui si applicano le prescrizioni urbanistiche di cui agli art. 25A e 6.7.5. delle N.T.A.

I suddetti terreni sono pertanto da considerarsi agricoli.

8) INDICAZIONE DEGLI ESTREMI DEL PERMESSO IN SANATORIA

Dalle visure effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Pontedera in data 01/02/2011, è emerso che l'esecutata non ha presentato alcuna domanda di sanatoria.

9) *DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI CON
INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA*

Per la valutazione dei beni oggetto di esecuzione, il C.T.U. adotta un'unica metodologia: il più probabile prezzo di mercato, sia per i terreni agricoli che per i fabbricati, che risultano legittimi secondo le vigenti normative urbanistiche o possono venire considerati tali, secondo quanto sopra argomentato.

Criterio di stima dei terreni agricoli

Il C.T.U. valuta come terreni agricoli i terreni oggetto di esecuzione, poiché ricadono nel Regolamento Urbanistico in ZONA E, come dimostra il certificato di destinazione d'uso rilasciato dal Comune di Pontedera (alleg. n. 15).

Tali terreni sono stimati secondo la reale destinazione colturale, che è stata rilevata nei sopralluoghi del 29/12/2010 e 10/03/2011, come riportato nella tab. n. 3.

La sottoscritta, per determinare il valore dei terreni agricoli oggetto di esecuzione, ha adottato il più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di immobili con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di stima, scaturiti da accordi di compravendita maturati in un normale equilibrio di forze contrattuali tra venditore e acquirente.

Il parametro adottato per i terreni in oggetto è stato l'ettaro.

I valori di mercato sono scaturiti:

- da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari ubicate nel
Comune di Pontedera;

- da indagini effettuate presso i tecnici della zona;
- da dati ricavati da riviste immobiliari.



I valori di mercato medi attribuiti dal C.T.U. sono i seguenti:

- | | |
|--|----------------|
| ▪ per i terreni incolti: | 18.000,00 €/ha |
| ▪ per i terreni a scarpata: | 5.000,00 €/ha |
| ▪ per i terreni a vigneto ed a frutteto misto: | 40.000,00 €/ha |
| ▪ per i terreni a oliveto: | 32.000,00 €/ha |

Tali valori sono stati influenzati dai seguenti fattori:

- la distanza dei terreni dal centro abitato (1 km);
- l'esigua superficie di alcune particelle;
- la difficoltà di lavorazione dei terreni con giacitura collinare;
- l'età delle piante di olivo ed il loro stato di conservazione;
- le mancate lavorazioni per i terreni seminativi.

Per le particelle con due colture diverse, il valore applicato scaturisce da una media aritmetica tra i valori relativi alle colture presenti.

La sottoscritta inoltre, per tenere in considerazione la giacitura dei terreni, ha applicato ai valori di mercato dei coefficienti riduttivi in funzione della pendenza, che vengono di seguito riportati:

- coefficiente uguale a 1,00 per i terreni pianeggianti;
- coefficiente uguale a 0,90 per i terreni con media pendenza;
- coefficiente uguale a 0,80 per i terreni con pendenza elevata;

Per i terreni con pendenze diverse, il coefficiente applicato scaturisce da una media aritmetica tra i coefficienti relativi alle pendenze presenti.

Il valore totale dei terreni agricoli, che è stato calcolato nella tab. n. 5, risulta uguale a 41.239,81 €, arrotondabile a **41.250,00 €**.



Criterio di stima dei fabbricati

La sottoscritta per determinare il valore dei fabbricati oggetto di esecuzione adotta, come precedentemente specificato, una sola metodologia e precisamente il valore di mercato.

Il valore delle unità immobiliari (sub 1-2-3) censite al N.C.E.U. e schematizzate nella tab. n. 4 è stato determinato mediante il valore di mercato, in modo analogo a quanto effettuato per la stima dei terreni; il parametro adottato è la superficie commerciale, misurata in mq, riportata nella tab. n. 4.

Da indagini effettuate *in loco* presso Agenzie Immobiliari e presso studi tecnici della zona, sono emersi i valori di mercato degli immobili.

Il C.T.U. ha attribuito agli immobili i valori di mercato medi, dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche:

- di carattere estrinseco:
 - la distanza dal centro abitato (circa 1 km);
 - la salubrità della zona e la bellezza del paesaggio;
 - la strada di accesso;
- di carattere intrinseco:
 - l'epoca di costruzione e materiali adottati;
 - la posizione in aderenza ad altre unità;
 - la distribuzione interna dei vani e la dimensione di questi ultimi;
 - la dotazione o meno di impianti;
 - la conformità degli impianti alle leggi vigenti.

Il valore di mercato per beni simili oscilla da 1400,00 €/mq a 1600,00 €/mq, con una media di 1500,00 €/mq; al suddetto valore unitario sono stati applicati i seguenti coefficienti:

- il coefficiente 0,98 per il sub 1, per la mancanza dell'impianto di riscaldamento e della certificazione degli impianti;
- il coefficiente 0,90 per il sub 2, per lo stato di conservazione, per le finiture, per la mancanza dell'impianto di riscaldamento e della certificazione degli impianti.

Il valore totale, determinato nella tab. n. 6, è uguale a 251.552,10 €. A tale somma vengono apportate le seguenti detrazioni:

- spese di tamponatura delle aperture presenti nelle unità sub 1. Le tamponature, valutate in base al valore di costo, vengono quantificate a corpo pari a 500,00 €/porta e 1.000,00 €/parete, per un totale di 1.500,00 €;
- oneri di deruralizzazione che il nuovo acquirente dovrà versare al Comune di Pontedera, poiché i fabbricati presenti sul fondo, trasformati in fabbricati civili, sono stati censiti al N.C.E.U. Gli oneri di deruralizzazione sono uguali a circa 13,38 €/mc, corrispondenti a 9.032,00 € (13,38 x 675 mc).

Il valore totale dei fabbricati, calcolato nella tab. n. 6, risulta quindi uguale a 241.020,10 €, arrotondabile a **241.000,00 €**.

Valore complessivo e reale degli immobili oggetto di esecuzione

Il valore complessivo degli immobili oggetto di esecuzione è uguale a:

- | | |
|--|--------------|
| – valore dei terreni (tab. n. 5) | 41.239,81 € |
| – valore reale dei fabbricati (tab n. 6) | 241.020,10 € |

– totale valore

282.259,91 €

Al valore totale viene apportata un'ulteriore detrazione per tenere in considerazione l'esistenza del contratto di locazione di durata di venti anni con scadenza il 31/05/2027. Da indagini di mercato *in loco* è emerso che la diminuzione del valore di terreni locati per una durata di numerosi anni varia dal 15% al 25%, con una media del 20%.

La diminuzione del valore degli immobili locati è pertanto uguale a $282.259,91 \text{ €} \times 0,20 = 56.451,98 \text{ €}$.

Il valore complessivo e reale degli immobili della piena proprietà del Signora è pertanto uguale a 225.807,93 € ($282.259,91 \text{ €} - 56.451,98 \text{ €}$), arrotondabile a **225.800,00 €**.

Il C.T.U. reputa opportuno che gli immobili in oggetto, ubicati nel Comune di Pontedera, frazione Montecastello, siano venduti in un unico lotto: LOTTO N. 1, corrispondente alla piena proprietà dei seguenti immobili:

- beni identificati al N.C.T. al foglio n. 44, part. n 54-55-56-59-61-65-321(ex 289) -290-291-292-323 (ex 293);
- beni identificati al N.C.E.U. al foglio n. 44 part. 320 sub 1-2-3;

per un valore totale uguale a 225.807,93 €, arrotondabile a **225.800,00 €**.

La formazione di un unico lotto è stata effettuata per i seguenti motivi:

- per la ridotta superficie dei terreni e di ogni unità immobiliare;
- per evitare servitù di passaggio, che si sarebbero create in caso di più lotti;
- per la tipologia degli immobili (fabbricati più terreni), che sarà probabilmente appetibile per acquirenti di seconde case.

10) NUMERO DEL CODICE FISCALE DEL DEBITORE E REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATA

I numeri del codice dell'esecutata è :

La Signora il

, si è sposata a

come dimostra l'estratto di matrimonio, in regime di comunione di beni (alleg. n. 17).

Con atto del 13 gennaio 2010 del notaio Napolitano Sergio di Pontedera, trascritto in Conservatoria a Pisa il 21/01/2010, reg. gen. 1063 e reg. part. n. 637, come già specificato al paragrafo n. 6, i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 c.c.

La sottoscritta fa presente che, pur essendo i coniugi in regime di comunione dei beni, gli immobili oggetto di esecuzione risultano di piena proprietà, come riportato nell'atto di acquisto, rogito del notaio Martini del 24/11/2011, rep. n. 250358 racc. n. 26005, trascritto in Conservatoria di Pisa il 2 dicembre 1988, al n. 9434 (alleg. n. 11).

11) CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI PRESENTI SECONDO IL DM 37/08 E PRESENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Per la descrizione degli impianti presenti nelle due unità immobiliari presenti sulla particella n. 320, sub 1-2, si rimanda al paragrafo n. 3.

La sottoscritta fa presente di non avere potuto verificare la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione, secondo l'art. 9 della legge n. 46 del 5 marzo 1990 ed il DM

del 20 febbraio 1992, in quanto tali documenti di conformità non risultano presenti nella relativa pratica presso il Comune.

Le unità immobiliari risultano inoltre prive della certificazione energetica degli edifici, anche se è presente agli atti la relazione tecnica in materia di contenimento energetico degli edifici, così come disposto dal D.Lgs. 192/05 modificato dal D.Lgs. n. 311/06 (alleg. n. 19).

La sottoscritta dott. Diana Cavallini consegna la presente relazione formata da n. 35 pagine dattiloscritte, n. 6 tabelle, n. 3 tavole e da n. 33 allegati, come da elenco di pagina 36.

In fede

Il C.T.U.

dott. Diana Cavallini

Castelfranco di Sotto, 25 novembre 2011