

Geom. Alberto Bonfanti
Via XX Settembre, 16
56036 Palaia (Pi)
Tel – Fax 0587 731511
alberto.bonfanti@geopec.it

TRIBUNALE DI PISA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.448/13 R.G.

BANCA DI PISA E FORNACETTE CREDITO COOPERATIVO

contro

PERIZIA ESTIMATIVA

Palaia, 26.04.2016

TRIBUNALE DI PISA

Esecuzione Immobiliare n.448/13 R.G.

BANCA DI PISA E FORNACETTE CREDITO COOPERATIVO

contro

—
* * * * *

Il geom. Alberto BONFANTI, consulente tecnico d'ufficio,
all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Giovanni ZUCCONI

* * * * *

Nella procedura predetta la S.V. Ill.ma nominava CTU, per la valutazione del bene immobile, il sottoscritto geom. Alberto Bonfanti, che prestava il giuramento di rito in data 15/06/2015 ed iniziava subito le operazioni peritali.

Gli adempimenti espletati e, i dati desunti nel corso del sopralluogo e di altre indagini effettuate nella zona, nonché le ricerche compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizi Catastali e Servizi Pubblicità Immobiliare, nonché presso l'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Volterra, unitamente alla determinazione del valore del bene immobile, costituiscono l'oggetto della presente relazione in cui sono formulate le risposte puntuali ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E..

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

***Quesito n.1** - Provveda a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al/i debitore/i, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile.*

Il CTU provvedeva a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto a mezzo raccomandata A/R, nonché della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con l'invito altresì al debitore e all'eventuale detentore, di consentire la visita del bene immobile oggetto della procedura (ved. All.15):

- al sig.  , quale debitore, a mezzo di n.2 raccomandate AR del 18/06/2015 e del 22/06/2015 indirizzate al luogo di notificazione del pignoramento, e recapitate al mittente per irreperibilità del destinatario; (ved. All.16)

- allo Studio Legale Avv.  , quale legale rappresentante del creditore procedente, a mezzo di n.2 raccomandate A/R del 18/06/2015 e del 22/06/2015, consegnate in data 19/06/2015 e 24/06/2015. (ved. All.17)

* * * * *

Quesito n.2 - *Avverta senza indugio il creditore procedente e quelli già eventualmente intervenuti con titolo esecutivo qualora sia impossibilitato ad accedere all'immobile occupato dal debitore, affinché sia presentata tempestiva istanza per la nomina del custode ex art. 559 c.p.c. e/o per l'emissione provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c.*

Al primo sopralluogo effettuato in data 27/06/2015, giorno stabilito dal sottoscritto e comunicato con raccomandata A/R all'esecutato, quest'ultimo o altra persona delegata non si presentava presso il bene oggetto della procedura, rendendo impossibile l'accesso allo stesso. (ved. All.13)

A seguito di quanto sopra, il sottoscritto provvedeva tramite posta certificata ad informare il rappresentante legale della parte procedente sulla impossibilità di accedere al bene immobile, invitando lo stesso ad inoltrare l'istanza per la nomina del custode ex art.559 c.p.c., e inviando contestualmente presso il Tribunale di Pisa la richiesta di sospensione dei termini. (ved. All.18 e 19)



Le trascrizioni che hanno determinato l'attuale stato di diritto del bene, nel ventennio antecedente il pignoramento, sono le seguenti:

- 1) Trascrizione Reg. Part. n.2223 del 03/05/1999 in forza del decreto Regione Toscana del 10/06/1998 rep.224, a favore di _____ n.5 con sede in Pisa, per l'intera quota di proprietà; (ved. All.1)
- 2) Trascrizione Reg. Part. n.2767 del 04/06/2001 in forza dell'atto di compravendita al rogito del Notaio Giuseppina Abbate con sede in Volterra del 18/05/2001 rep.35156, a favore di _____ per l'intera quota di proprietà; (ved. All.2)
- 3) Trascrizione Reg. Part. n.2358 del 19/05/2011 per la successione di _____ ~~_____~~ nata a ~~_____~~ il ~~08/06/1968~~ e deceduta in data ~~01/09/2008~~, con denuncia di successione n.991/9990/10 all'Agenzia delle Entrate di Pontedera del 31/08/2010, in forza della quale _____ diveniva erede legittimo per l'intera quota di proprietà. (ved. All.3)

* * * * *

Quesito n.4 - Accerti la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; in caso di variazione catastale indichi sia i dati riportati nel pignoramento sia quelli risultanti dalla variazione.

I dati desumibili dalla certificazione catastale sono corrispondenti con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione n.2358 R.P. del 19/05/2011. (ved. All.6 e 3)

* * * * *

Quesito n.5 - Descriva il bene pignorato, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.



Volterra il 19/05/2011 Reg. Part. n.2358. (ved. All.3)

* * * * *

Quesito n.6 - 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 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.

Il bene in oggetto non gode di servitù attive, né è gravato da servitù passive, fatta eccezione dei diritti-doveri connessi alla comunione delle aree o parti comuni dell'edificio, che per legge e consuetudine sono considerate condominiali, e in particolare sulla corte, sull'ingresso e sul vano scala a comune.

* * * * *

Quesito n.7 - Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali e sequestri;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).

La certificazione in atti, escludendo i pignoramenti esplicitati al successivo quesito n.8, non evidenzia ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

* * * * *

Quesito n.8 - Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto.

Dalla certificazione in atti, nel ventennio anteriore al pignoramento, a carico dell'esecutato, sull'intera quota di proprietà del bene censito al Catasto

Tecniche di Attuazione (NTA).

a) Osservazioni del CTU

Nel corso del sopralluogo, all'interno del resede a comune rappresentato catastalmente dalla particella 240, è stata rilevata la presenza di n.8 manufatti adibiti a rimessa e deposito attrezzi.

b) Stato dei luoghi / licenze-autorizzazioni edilizie

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Volterra hanno consentito di accertare che per il bene oggetto della procedura, edificato in data anteriore il 1° settembre 1967, non risultano provvedimenti autorizzativi relativi ad interventi edilizi, né alcuna dichiarazione/attestazione di abitabilità. *(ved. All.21)*

Relativamente ai manufatti presenti all'interno del resede a comune precedentemente segnalati, presso lo stesso archivio comunale non è stato rintracciato alcun atto autorizzativo che ne dimostri la conformità.

b) Stato dei luoghi / situazione catastale

Con riferimento alla mappa catastale, occorre rilevare che il fabbricato al cui interno è compreso il bene oggetto della procedura risulta rappresentato con una sagoma diversa da quella di fatto, mentre riguardo al resede, sullo stesso non sono rappresentati i manufatti di cui al precedente punto. *(Ved. All.7)*

Relativamente all'elaborato planimetrico, è da rilevare che non risultano rappresentati i manufatti esistenti all'interno resede a comune. *(Ved. All.8 e 9)*

In relazione alla planimetria catastale dell'appartamento, occorre rilevare che la stessa rappresenta sostanzialmente lo stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per la porta di collegamento presente tra la cucina e il ripostiglio,

la quale risulta lievemente traslata. (Ved. All.10)

c) sanabilità opere

A seguito di quanto emerso dal colloquio con i tecnici dell'ufficio tecnico del Comune di Volterra U.O. Urbanistica - Edilizia, relativamente al bene oggetto della procedura, trattandosi di un fabbricato edificato in data anteriore il 1° settembre 1967 per il quale non risultano provvedimenti autorizzativi relativi ad interventi edilizi, assumendo come veritiera la planimetria catastale, fatta eccezione per la porta di collegamento di cui al precedente punto, sotto l'aspetto urbanistico il bene è da ritenersi sostanzialmente legittimo.

Relativamente ai manufatti presenti all'interno del resede a comune, gli stessi sono da ritenersi presumibilmente non legittimi, sarà pertanto onere dell'eventuale acquirente e degli altri aventi diritto sui beni dover dimostrare la loro regolarità edilizia, oppure nel caso in cui le norme lo consentano, dover provvedere alla loro eventuale regolarizzazione, altrimenti in caso contrario dover effettuare il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione dei manufatti stessi.

Alla data attuale, le normative vigenti non consentono la sanabilità dei manufatti suddetti.

* * * * *

***Quesito n.11** - Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). Nel caso si tratti di quota indivisa fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.*

Il bene oggetto della procedura, di proprietà esclusiva dell'esecutato, non è

gravato da usufrutto, inoltre, ai fini della vendita trattandosi di un unico bene non è appropriata la formazione di più lotti.

a) Descrizione del bene: Appartamento per civile abitazione composto da ingresso, cucina, ripostiglio, bagno, sala e n.2 camere, posto al secondo e ultimo piano di un più ampio fabbricato condominiale di tre piani fuori terra ubicato in Volterra, via del Golfuccio n.1.

b) Strutture: Il fabbricato al cui interno è compreso il bene oggetto della procedura, ha una struttura di muratura di laterizio, con solai in laterizio e copertura del tipo a falda in tegole di laterizio.

c) Finiture e impianti: L'appartamento ha pavimenti e rivestimenti in ceramica, portoncino d'ingresso in legno, finestre in legno provviste di doppio vetro, porte interne in legno e sanitari di tipo standard. L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia in scadente stato di conservazione. L'impianto termico è del tipo autonomo, con tubature fuori traccia e radiatori collegati a caldaia murale alimentata a gas metano.

d) Stato di manutenzione: Alla data del sopralluogo, l'appartamento presentava uno mediocre stato di conservazione.

e) Consistenza: ($Sc =$ superficie commerciale; $Su =$ superficie utile)

Le superfici riportate in seguito sono state desunte dalla planimetria catastale, previo controllo in situ effettuato nel corso del sopralluogo:

appartamento: $Sc = 114,60 \text{ m}^2$ $Su = 92,40 \text{ m}^2$

f) Stima: Il valore di mercato del bene oggetto della procedura viene determinato con il criterio della stima diretta mono-parametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale, come

prezzo unitario riferito al metro quadrato quello ottenuto rielaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2015)⁽¹⁾, e dal Borsino Immobiliare FIMAA 2016⁽²⁾.

Tenendo conto di quanto precedentemente esposto, il sottoscritto ritiene giusto attribuire al bene immobile oggetto della procedura un valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1.100,00 (Vu/mq).

Pertanto il valore complessivo della piena proprietà del bene in oggetto è stimato:

$$V = Sc \times Vu/mq = 114,60 \text{ m}^2 \times 1.100,00 \text{ Euro/m}^2 = \text{Euro } 120.330,00$$

Considerate le modalità di alienazione del bene oggetto della esecuzione, nonché gli eventuali adempimenti che dovranno essere espletati qualora ricorressero i presupposti per una eventuale sanatoria ovvero di un ripristino dello stato dei luoghi, qualora fosse ritenuto opportuno dal G.E., il valore stimato potrebbe essere ridotto a Euro 110.000,00 da utilizzare come valore a base d'asta.

* * * * *

Quesito n.12 - Provveda inoltre:

- a) ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;
- b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;
- c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;
- d) ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa 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

(1) Volterra – Centrale/capoluogo	- Abitazioni civili	1.500 - 2.150 €/m ²
	- Box	960 - 1.300 €/m ²
(2) Capoluogo:	- Abitazioni in edifici nuovi o ristrutturati	2.100 - 2.600 €/m ²
	- Abitazioni di recente realizzazione	1.600 - 1.900 €/m ²
	- Abitazioni di vecchia costruzione	900 - 1.350 €/m ²

località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

g) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).

a) Il bene risulta correttamente accampionato al Catasto Fabbricati del Comune di Volterra. (ved. All.6)

b) Non è stato eseguito alcun frazionamento del bene;

c) Su autorizzazione del G.E., il sottoscritto ha provveduto alla presentazione della voltura presso gli uffici catastali per la giusta intestazione del bene all'esecutato; (ved. All.22, 23 e 11)

d) La documentazione catastale e la certificazione notarile, opportunamente integrate, sono state numerate ed allegate alla perizia; (ved. da All.1 a All.11)

e) Sono state eseguite n.12 foto in formato digitale; (ved. All.12)

f) Descrizione sintetica tramite software redattore di atti SLpct;

g) La documentazione depositata in Cancelleria è costituita da:

- copia in formato digitale PDF della perizia e relativi allegati.

* * * * *

Quesito n.13 – Fornisca infine il numero di codice fiscale del/i debitore/i.

Codice fiscale del debitore: \

* * * * *

Quesito n.14 – Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Non è stata formulata alcuna istanza di proroga.

* * * * *

Quesito n.15 - Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n.37/08. Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n.192/05, così come modificato dal D.Lgs. n.311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava dotata dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/2008): impianto di utilizzazione dell'energia elettrica, impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas metano, impianto idrico e sanitario.

In occasione del sopralluogo del 23/03/2016, non è stato possibile verificare l'efficienza ed il funzionamento dei predetti impianti; per quanto riscontrato visivamente gli stessi risultavano in mediocre stato di conservazione e non pienamente conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca del loro ultimo adeguamento.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava priva di Attestato di Certificazione Energetica e/o Attestato di Prestazione Energetica come richiesto dalla normativa vigente.

* * * * *

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

Palaia, 26.04.2016

Geom. Alberto Bonfanti

* * * * *

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti

ALLEGATI

Certificazione Conservatoria

1. Nota di trascrizione n.2223 R.P. del 03/05/1999;
2. Nota di trascrizione n.2767 R.P. del 04/06/2001;
3. Nota di trascrizione n.2358 R.P. del 19/05/2011;
4. Nota di iscrizione n.882 R.P. del 06/09/2013;

5. Nota di trascrizione n.6101 del 23/12/2013;

Documentazione catastale

6. Visura storica - C.F. Foglio 99, Part. 240, Sub. 6;
7. Estratto di mappa Foglio 99;
8. Elaborato planimetrico - C.F. Foglio 99, Part.240;
9. Elenco subalterni - C.F. Foglio 99, Part.240;
10. Planimetria - C.F. Foglio 99, Particella 240, Sub. 6;
11. Copia voltura catastale

Documentazione varia

12. Documentazione fotografica (n.12 foto);
13. Verbale di sopralluogo del 27/07/2015;
14. Verbale di sopralluogo del 23/03/2016;

Comunicazioni varie

15. Comunicazione di inizio operazioni inviata al debitore e al legale rappresentante del creditore procedente;
16. Accettazione e irreperibilità A/R del debitore;
17. Accettazione e avviso di ricevimento A/R del legale rappresentante del creditore procedente;
18. Comunicazione inviata al legale rappresentante del creditore procedente per l'istanza di nomina del custode;
19. Richiesta di sospensione dei termini inviata al Tribunale di Pisa;
20. Autorizzazione del G.E. per l'accesso e nomina del custode;
21. Istanza di accesso agli atti presso il Comune di Volterra;
22. Istanza per richiesta copia conforme Dichiarazione di successione e

- presentazione della voltura catastale;
23. Autorizzazione del G.E. per richiesta Dichiarazione di Successione e
presentazione della voltura catastale;
24. Comunicazione compimento alle parti;
25. Ricevuta consegna perizia al legale rappr. del creditore precedente;
26. Attestazione consegna perizia al debitore.