

Geometra MARCO PAGNI  
Cod.Fisc. PGN MRC 84T08 G702F - P.IVA 01815650500

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -  
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: marco@studiotecnicopagni.it - marco@pec.studiotecnicopagni.it -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- TRIBUNALE DI PISA -

ASTE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -  
GIUDIZIARIE.it

AI GIUDICE DELLE ESECUZIONI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n° 50/10

TECNICO ESTIMATORE  
Geometra Marco Pagni

Promossa da

[REDACTED]  
Sospesa in data 12/05/2011

Riaperta in data 23/09/2011 per

Creditore intervenuto

CREDITO COOPERATIVO AREA PRATESE

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1



STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -  
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: marco@studiotecnicopagni.it - marco@pec.studiotecnicopagni.it -

sopralluogo fissata per il giorno 21 Ottobre 2011 alle ore 10,00 invitando l'amministratore della società debitrice o chi per esso a consentire l'accesso ai beni.

2° Quesito

"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.".

In data 21 Ottobre 2011 il sottoscritto si recava presso l'indirizzo ove svolgere le operazioni peritali, ma non trovava all'appuntamento nessuna persona per la parte esecutata; il sottoscritto ha provveduto a dare immediata comunicazione al legale del creditore procedente con inoltro di 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.

Il giorno 22.12.2011 alla presenza di incaricato IVG Pisa (custode nominato dal G/E) il sottoscritto effettuava il sopralluogo di rito.

3° Quesito

"Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore al pignoramento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali, in atti i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà".

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -  
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: [marco@studiotecnicopagni.it](mailto:marco@studiotecnicopagni.it) - [marco@pec.studiotecnicopagni.it](mailto:marco@pec.studiotecnicopagni.it) -

I beni sottoposti a pignoramento risultano intestati così come da verifiche condotte dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa a nome della [REDACTED]

[REDACTED] dall'esame della Relazione Notarile in atti, al ventennio risulta la seguente cronistoria:

- alla Società [REDACTED] dalla Società [REDACTED] mediante atto di c/v al rogito Notaio V. Di Lella in data 01.12.2008 rep. n° 6578/3404,

trascritto a Pisa il 04.12.2008 al n° 16160 reg. part.;

- alla Società [REDACTED] detti beni erano pervenuti da [REDACTED] per

atto di c/v al rogito Notaio A. Gori in data 12.04.2006 rep. n° 19002/3762, trascritto

a Pisa il 19.04.2006 al n° 5275 reg. part.;

- a [REDACTED] provenienza anteriore al ventennio.

4° Quesito

“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 catastali riportati nel verbale di Pignoramento corrispondo con la situazione attualmente censita in Catasto.

5° Quesito

“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”.

trascritti”.

Oggetto del presente procedimento esecutivo, ubicato nel Comune di Santa Maria a Monte – loc. Calvana Via Paniaccio, consiste nella piena proprietà di:

A)- **unità immobiliare per civile abitazione**, collocata al piano terra rialzato, con accesso dal civ. n° 73/1 tramite percorsi condominiali, scala esterna e terrazzo esclusivi, si compone di soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno che si articola ad un locale bagno ed a due locali camera; la superficie lorda dell'unità è pari mq 72, l'altezza dei locali è pari a ml 2,70. È annesso un resede esclusivo di mq 65 circa.

Lo stato dell'appartamento risulta essere con lavori da ultimare, nel servizio igienico mancano parte dei sanitari, nelle camere mancano i pavimenti e battiscopa, non sono affisse porte interne (alcune sono nell'unità da fissare), l'unità è da tinteggiare, l'impianto elettrico risulta avviato ma da completare, l'impianto idrico risulta eseguito ma da ultimare e per ultimo l'impianto termico risulta eseguito per impianto tradizionale a termosifoni (i quali mancano), non è presente caldaia termica.

Confini: quanto sopra descritto confina con beni di proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, altra proprietà parte esecutata, s.s.a.

Quanto sopra trova rappresentazione presso l'Agenzia del Territorio di Pisa al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	15	A/2	2	4 vani	€ 336,73

B) – **posto auto coperto**, collocato al piano seminterrato, con accesso dal civ. n° 73/2 tramite percorsi condominiali, consistente in posto auto facente parte di garage comune con altezza di mt 2,40, per una superficie di mq 16;

Confini: quanto sopra descritto confina con altra proprietà parte eseguita, spazio di manovra a comune per accesso ai posti auto, s.s.a.

Quanto sopra trova rappresentazione presso l'Agazia del Territorio di Pisa al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	9	C/6	3	16 mq	€ 33,88

C) - **unità immobiliare per civile abitazione**, con ingresso indipendente collocata in angolo nord-est al piano primo, con accesso dal civ. n° 73/4 tramite percorsi condominiali, scala esterna e terrazzo esclusivi; si compone di soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno che si articola ad un locale bagno ed a due locali camera.

La superficie lorda dell'unità è pari a mq 72, l'altezza dei locali è pari a ml 2,70.

Lo stato dell'appartamento risulta essere con lavori da ultimare, nel servizio igienico mancano i sanitari, nell'unità mancano pavimenti e battiscopa, non sono presenti porte interne, l'unità è da tinteggiare, l'impianto elettrico risulta avviato ma da completare, l'impianto idrico risulta eseguito ma da ultimare e per ultimo l'impianto termico risulta eseguito per impianto tradizionale a termosifoni (i quali mancano), non è presente caldaia termica.

Confini: quanto sopra descritto confina con beni di proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, altra proprietà parte eseguita, s.s.a.

Quanto sopra trova rappresentazione presso l'Agazia del Territorio di Pisa al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	21	A/2	2	4 vani	€ 336,73

**STUDIO TECNICO**

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -  
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: [marco@studiotecnicopagni.it](mailto:marco@studiotecnicopagni.it) - [marco@pec.studiotecnicopagni.it](mailto:marco@pec.studiotecnicopagni.it) -

D)- **posto auto coperto**, collocato al piano seminterrato, con accesso dal civ. n° 73/3 tramite percorsi condominiali, consistente in posto auto facente parte di garage comune con altezza di mt 2,40, per una superficie di mq 16;

Confini: quanto sopra descritto confina con beni di proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, altra proprietà parte eseguita, spazio di manovra a comune per accesso ai posti auto, s.s.a.

Quanto sopra trova rappresentazione presso l'Agazia del Territorio di Pisa al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	11	C/6	3	16 mq	€ 33,88

E)- **unità immobiliare per civile abitazione**, collocata in angolo nord-est al piano terra rialzato, con accesso dal civ. n° 73/4 tramite percorsi condominiali, scala esterna e terrazzo esclusivi; si compone di soggiorno-pranzo-cottura, ripostiglio, disimpegno che si articola ad un locale bagno ed a due locali camera; la superficie lorda dell'unità è pari a mq 72, l'altezza dei locali è pari a ml 2,70. È annesso un resede esclusivo di mq 65 circa.

Lo stato dell'appartamento risulta essere con lavori da ultimare, nel servizio igienico mancano i sanitari, nell'unità mancano pavimenti e battiscopa, non sono presenti porte interne, l'unità è da tinteggiare, l'impianto elettrico risulta avviato ma da completare, l'impianto idrico risulta eseguito ma da ultimare e per ultimo l'impianto termico risulta eseguito per impianto tradizionale a termosifoni (i quali mancano), non è presente caldaia termica.

Confini: quanto sopra descritto confina con beni di proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, altra proprietà parte eseguita, s.s.a.

Quanto sopra trova rappresentazione presso l'Agazia del Territorio di Pisa al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	19	A/2	2	4 vani	€ 336,73

F)- **posto auto coperto**, collocato al piano seminterrato, con accesso dal civ. n° 73/3 tramite percorsi condominiali, consistente in posto auto facente parte di garage comune con altezza di mt 2,40, per una superficie di mq 16;

Confini: quanto sopra descritto confina con beni di proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, altra proprietà parte eseguita, spazio di manovra a comune per accesso ai posti auto, s.s.a.

Quanto sopra trova rappresentazione presso l'Agazia del Territorio di Pisa al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	13	C/6	3	16 mq	€ 33,88

G)- **unità immobiliare per civile abitazione**, collocata in angolo nord-ovest al piano terra rialzato, con accesso dal civ. n° 73/4 tramite percorsi condominiali, scala esterna e terrazzo esclusivi; si compone di soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno che si articola ad un locale bagno ed a due locali camera; la superficie lorda dell'unità è pari a mq 72, l'altezza dei locali è pari a ml 2,70. È annesso un resede esclusivo di mq 220 circa.

Lo stato dell'appartamento risulta essere con lavori da ultimare, nel servizio igienico



STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -  
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: [marco@studiotecnicopagni.it](mailto:marco@studiotecnicopagni.it) - [marco@pec.studiotecnicopagni.it](mailto:marco@pec.studiotecnicopagni.it) -

mancano parte dei sanitari, i pavimenti costituiti da parquet di scarsa qualità risultano inarcati e rigonfiati, non sono presenti porte interne, l'unità è da tinteggiare, l'impianto elettrico risulta avviato ma da completare, l'impianto idrico risulta eseguito ma da ultimare e per ultimo l'impianto termico risulta eseguito per impianto tradizionale a termosifoni (i quali mancano), non è presente caldaia termica.

Confini: quanto sopra descritto confina con beni di proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, altra proprietà parte eseguita, s.s.a.

Quanto sopra trova rappresentazione presso l'Agenzia del Territorio di Pisa al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	18	A/2	2	4 vani	€ 336,73

H)- **posto auto coperto**, collocato al piano seminterrato, con accesso dal civ. n° 73/3 tramite percorsi condominiali, consistente in posto auto facente parte di garage comune con altezza di mt 2,40, per una superficie di mq 16;

Confini: quanto sopra descritto confina con altra proprietà parte eseguita, spazio di manovra a comune per accesso ai posti auto, s.s.a.

Quanto sopra trova rappresentazione presso l'Agenzia del Territorio di Pisa al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	10	C/6	3	16 mq	€ 33,88

I)- **unità immobiliare per civile abitazione**, con ingresso indipendente collocata in angolo sud-est al piano primo, con accesso dal civ. n° 73/1 tramite percorsi

**STUDIO TECNICO**

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -  
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: marco@studiotecnicopagni.it - marco@pec.studiotecnicopagni.it -

condominiali, scala esterna e terrazzo esclusivi; si compone di soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno che si articola ad un locale bagno ed a due locali camera; la superficie lorda dell'unità è pari a mq 72, l'altezza dei locali è pari a ml 2,70. È annesso un resede esclusivo di mq 108 circa.

Lo stato dell'appartamento risulta essere con lavori da ultimare, nel servizio igienico mancano i sanitari, nell'unità mancano pavimenti e battiscopa, non sono presenti porte interne, l'unità è da tinteggiare, l'impianto elettrico risulta avviato ma da completare, l'impianto idrico risulta eseguito ma da ultimare e per ultimo l'impianto termico risulta eseguito per impianto tradizionale a termosifoni (i quali mancano), non è presente caldaia termica.

Confini: quanto sopra descritto confina con beni di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e/o aventi causa, altra proprietà parte eseguita, s.s.a.

Quanto sopra trova rappresentazione presso l'Agenzia del Territorio di Pisa al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	17	A/2	2	4 vani	€ 336,73

L) – **posto auto coperto**, collocato al piano seminterrato, con accesso dal civ. n° 73/3 tramite percorsi condominiali, consistente in posto auto facente parte di garage comune con altezza di mt 2,40, per una superficie di mq 16;

Confini: quanto sopra descritto confina con altra proprietà parte eseguita, spazio di manovra a comune per accesso ai posti auto, beni di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e/o aventi causa, s.s.a.

Quanto sopra trova rappresentazione presso l'Agenzia del Territorio di Pisa al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	8	C/6	3	16 mq	€ 33,88

Per concludere lo stato generale dell'immobile (parti a comune ed anche private) risulta da ultimare ed in alcuni punti, visto lo stato di abbandono, risulta fatiscente.

Quanto descritto ai punti cui sopra è pervenuto alla Società [REDACTED] Srl dalla Società [REDACTED] mediante atto di c/v al rogito Notaio V. Di Lella in data 01.12.2008 rep. n° 6578/3404, trascritto a Pisa il 04.12.2008 al n° 16160 reg. part.;

#### 6° Quesito

“Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive riferisca sullo stato di possesso dell' immobile con indicazione se occupato 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, lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio”.

Dall'esamina della documentazione in atti, il sottoscritto non può riferire alcunché in ordine ad eventuali servitù. Per quanto concerne invece l'occupazione dei beni in oggetto, da quanto visionato nel sopralluogo delle singole unità immobiliari esse risultano disabitate.

**STUDIO TECNICO**

- Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -  
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: [marco@studiotecnicopagni.it](mailto:marco@studiotecnicopagni.it) - [marco@pec.studiotecnicopagni.it](mailto:marco@pec.studiotecnicopagni.it) -



**7° Quesito**

“Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli 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, uso, abitazione)”.

I beni in trattazione sono inseriti in un più ampio complesso immobiliare per civile abitazione di recente costruzione; alla data della presente non risulta costituito condominio fatta eccezione dei diritti/doveri di comproprietà e condominio sulle parti e spazi che sono condominiali e comuni.

Dall'esamina della relazione notarile sostitutiva si riscontra l'esistenza della seguente formalità :

- Citazione 13079 del 16.11.2010 a favore di [REDACTED] (grava i mappali 647 sub. 15 e 19).

**8° Quesito**

“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”.



Dall'esame della documentazione in atti, si evince che al ventennio in esame risultano le seguenti formalità pregiudizievoli a carico della debitrice sui beni oggetto di procedura:

- 1) Iscrizione n° 1850 del 19.04.2006, per € 1.400.000,00 di cui € 700.000,00 di Capitale in favore del Credito cooperativo Area Pratese, cod. fiscale 00645350489, ed elettivamente domiciliata per la procedura presso lo studio dell'Avv. Luca Maurelli in San Casciano di Cascina (PI) Via Tosco Romagnola 1273;
- 2) pignoramento immobiliare n° 2068 del 24.02.2010 a favore della Società ██████████ Unipersonale, per € 58.473,43, oltre interessi e spese;
- 3) citazione n° 5339 del 07.05.2010 (e successiva in rettifica n° 7539 del 25/06/2010) a favore della curatela del fallimento della ██████████

9° Quesito

“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 della Legge n° 47/85 e n° 724/94 e sui relativi costi”.

Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Santa Maria a Monte, risulta relativamente al complesso che include le unità oggetto di procedura essere successivo alla data del 01.09.1967, ed edificato in forza di:

- Permesso di Costruire n° 06/047 (Prat. Edilizia 2004/23/0), rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte alla Società ██████████

STUDIO TECNICO

- Via prov. le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -  
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: [marco@studiotecnicopagni.it](mailto:marco@studiotecnicopagni.it) - [marco@pec.studiotecnicopagni.it](mailto:marco@pec.studiotecnicopagni.it) -

Successivamente per le unità in trattazione non risulta essere stata presentata fine lavori né attestazione di abitabilità; in sintesi lo stato in essere dell'immobile è legittimato come da titolo abilitativo di cui ma ad oggi non risultano essere conclusi i lavori e conseguentemente le singole unità non presentano attestazione di abitabilità.

10° Quesito

"Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della Legge n°47/85 e dell'art 46 del D.Lvo 378/01:

indichi in particolare gli estremi della Concessione/Licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria con indicazione dei relativi costi, ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967".

Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Santa Maria a Monte, risulta relativamente al complesso che include le unità oggetto di procedura essere successivo alla data del 01.09.1967, ed edificato in forza di:

- Permesso di Costruire n° 06/047 (Prat. Edilizia 2004/23/0), rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte alla [REDACTED]

Successivamente per le unità in trattazione non risulta essere stata presentata fine lavori né attestazione di abitabilità.

Non sono state rintracciate pratiche di cui all'art. 40 della Legge n°47/85 e dell'art 46 del D.Lvo 378/01.

11° Quesito

"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. 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".

L'edificio in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura, di recente edificazione, si presenta in una situazione di lavori pressoché da ultimare (mancano alcune sistemazioni esterne e la porzione di destra del piano seminterrato che ospita i posti auto risulta completamente al grezzo), ed anche da ultimare risulta essere l'iter burocratico per il raggiungimento dell'attestazione di agibilità/abitabilità (come per altro già illustrato nel relativo quesito).

Scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile, ovvero la determinazione del prezzo a cui l'interesse di una proprietà può ragionevolmente fare riferimento per essere venduta attraverso una trattativa privata alla data della valutazione presumendo la ricorrenza delle condizioni espresse.

Gli elementi che intervengono nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene da valutare, sono una serie di *condizioni estrinseche*, di *condizioni intrinseche* e la *situazione giuridica*.

Il sottoscritto, esaminata compiutamente la fattispecie d'incarico nonché valutati gli aspetti salienti del bene su cui deve operarsi la stima, ritiene di poter adottare come criterio di stima un criterio comparativo.

Il suddetto metodo permette, di procedere alla stima del valore mediante la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri immobili analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale.

**STUDIO TECNICO**

- Via prov. le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -  
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: [marco@studiotecnicopagni.it](mailto:marco@studiotecnicopagni.it) - [marco@pec.studiotecnicopagni.it](mailto:marco@pec.studiotecnicopagni.it) -

Le valutazioni si fonderanno sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima;

Premesso quanto sopra il sottoscritto ritiene che sia ragionevolmente opportuno formare cinque lotti; in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato in loco per beni simili presso operatori locali del mercato immobiliare, consultando pubblicazioni specializzate (- Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio;

- Consulente Immobiliare), e considerando altresì tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e lo stato di fatto in cui si trovano i beni, ed in base alle loro possibili richieste sul mercato immobiliare si determinano il valori attuali a base d'asta:

**LOTTO 1)**

- **unità immobiliare per civile abitazione**, descritta alla lettera A del 5° quesito ed individuata al Catasto del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	15	A/2	2	4 vani	€ 336,73

- **posto auto coperto**, descritto alla lettera B del 5° quesito ed individuato al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	9	C/6	3	16 mq	€ 33,88

- sup. lorda unità abitativa = mq 72 ~ x 1.250,00 €/mq = ..... € 90.000,00

- ballatoi/terrazzi = mq 16 ~ x 125 €/mq (10% valore mq u.i.) = ..... € 2.000,00



STUDIO TECNICO

- Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -  
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: marco@studiotecnicopagni.it - marco@pec.studiotecnicopagni.it -

- resede esclusivo = mq 65 x € 125/mq = .....	€ 8.125,00
- posto auto coperto mq 16 x € 500/mq .....	€ 8.000,00
Tot.....	€ 108.125,00

**Valore Totale arrotondato LOTTO 1)**  
**€ 110.000,00 ( euro -centodiecimila/00).**

**LOTTO 2)**

- **unità immobiliare per civile abitazione**, descritta alla lettera C del 5° quesito ed individuato al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	21	A/2	2	4 vani	€ 336,73

- **posto auto coperto**, descritto alla lettera D del 5° quesito ed individuato al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	11	C/6	3	16 mq	€ 33,88

- sup. lorda unità abitativa = mq 72 ~ x 1250 €/mq = .....	€ 90.000,00
- ballatoi/terrazzi = mq 16 ~ x 125 €/mq (10% valore mq u.i.) = .....	€ 2.000,00
- posto auto coperto mq 16 x € 500/mq .....	€ 8.000,00
Tot. ....	€ 100.000,00

**Valore Totale LOTTO 2)**  
**€ 100.000,00 ( euro -centomila/00).**

**LOTTO 3)**

- **unità immobiliare per civile abitazione**, descritta alla lettera E del 5° quesito ed individuato al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	19	A/2	2	4 vani	€ 336,73

- **posto auto coperto**, descritto alla lettera F del 5° quesito ed individuato al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	13	C/6	3	16 mq	€ 33,88

- sup. lorda unità abitativa = mq 72 ~ x 1250 €/mq = .....	€ 90.000,00
- ballatoi/terrazzi = mq 16 ~ x 125 €/mq (10% valore mq u.i.) =.....	€ 2.000,00
- resede esclusivo = mq 65 x € 125/mq =.....	€ 8.125,00
- posto auto coperto mq 16 x € 500/mq .....	€ 8.000,00
Tot.....	€ 108.125,00

**Valore Totale arrotondato LOTTO 3)  
€ 110.000,00 ( euro -centodiecimila/00).**

**LOTTO 4)**

- **unità immobiliare per civile abitazione**, descritta alla lettera G del 5° quesito ed individuato al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

STUDIO TECNICO

- Via prov. le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -  
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: marco@studiotecnicopagni.it - marco@pec.studiotecnicopagni.it -

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	18	A/2	2	4 vani	€ 336,73

- **posto auto coperto**, descritto alla lettera H del 5° quesito ed individuato al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	10	C/6	3	16 mq	€ 33,88

- sup. lorda unità abitativa = mq 72 ~ x 1250 €/mq = ..... € 90.000,00  
- resede esclusivo = mq 220 x € 125/mq = ..... € 27.500,00  
- posto auto coperto mq 16 x € 500/mq ..... € 8.000,00  
Tot..... € 125.500,00

**Valore Totale arrotondato LOTTO 4)  
€ 125.000,00 ( euro -centoventicinquemila/00).**

**LOTTO 5)**

- **unità immobiliare per civile abitazione**, descritta alla lettera I del 5° quesito ed individuato al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	17	A/2	2	4 vani	€ 336,73

- **posto auto coperto**, descritto alla lettera L del 5° quesito ed individuato al Catasto Urbano del Comune di Santa Maria a Monte nel modo che segue:

Foglio	Particella	Subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita
15	647	8	C/6	3	16 mq	€ 33,88

STUDIO TECNICO

- Via prov. le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -  
- Telef. e fax 0587/704005 - e-mail: marco@studiotecnicopagni.it - marco@pec.studiotecnicopagni.it -

- sup. lorda unità abitativa = mq 72 ~ x 1250 €/mq = .....	€ 90.000,00
- ballatoi/terrazzi = mq 16 ~ x 125 €/mq (10% valore mq u.i.) =.....	€ 2.000,00
- resede esclusivo = mq 108 x € 125/mq =.....	€ 13.500,00
- posto auto coperto mq 16 x € 500/mq .....	€ 8.000,00
Tot.....	€ 113.500,00

**Valore Totale arrotondato LOTTO 5)  
€ 113.000,00 ( euro - centotredicimila/00).**

12° Quesito

“Provveda inoltre”.

A) “ ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto”.

Il bene risulta regolarmente accampionato.

B) “ a predisporre gli eventuali frazionamenti ottenendo per gli stessi  
l'autorizzazione preventiva dell'U.T.E.”

Non vi è stata la necessità di predisporre frazionamenti.

C) “ a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato”.

Il bene risulta già intestato alla società esecutata.

D) “ ad integrare la doc. catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è  
incompleta in tutto o in parte”.

La documentazione è stata integrata da visure e planimetrie catastali, e la raccolta  
completa è allegata alla presente.

E) “ ad eseguire fotografie dei manufatti e delle aree e ove ritenuto utile redigere  
piante planimetriche dei beni. ”.

La raccolta della completa documentazione fotografica è allegata alla presente, non

è stato necessario eseguire piante planimetriche.

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 dati catastali, (limitati: per i terreni, alla partita al foglio, alla particelle, all'estensione, al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al n° di vani ed accessori, al n° civico, al piano ed al n° interno. ”.

In allegato foglio separato con i dati richiesti.

G) “ a depositare, oltre all'originale dell'elaborato una copia semplice ed una copia su supporto informatico (in formato word per windows microsoft)”.

In allegato alla presente copia semplice e copia su supporto informatico.

#### 13° Quesito

“Fornisca infine il n° di cod. fiscale del debitore/i”.

#### 14° Quesito

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

L'espletamento dell'incarico ricevuto è avvenuto con richiesta di sostituzione del custode, con deposito della presente relazione presso il Tribunale di Pisa ed inoltro di copia della medesima al creditore procedente ed alla parte debitrice.

#### 15° Quesito

“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 e del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M Sviluppo Economico 37/08 dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs 192/05, così come modificato dal D.Lgs n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici."

Per quanto concerne la dotazione di impianti, sulla base di quanto visionato nel sopralluogo si può riferire che relativamente alle unità abitative esse risultano dotate di impianto elettrico, impianto idro-sanitario ed impianto termico (non è presente comunque nessuna caldaia) con predisposizione per caldaia murale ad incasso; relativamente al piano seminterrato ove insistono i posti auto è presente l'impianto elettrico; per quanto riguarda la conformità di detti impianti, in quanto trattasi di impianti da ultimare e da certificare per fine lavori ed attestazione di abitabilità, sono da considerarsi di fatto in fase di stallo.

È altresì da precisare che secondo quanto previsto dal D.M. Sviluppo Economico 37/2008 art. 13 in materia di sicurezza degli impianti, l'impresa costruttrice (se trattasi di immobile nuovo o ristrutturato) o il proprietario, al momento della vendita, deve dichiarare la conformità alle vigenti normative in materia di sicurezza degli impianti elettrici, nonché gli impianti elettronici in genere, gli impianti di riscaldamento, quelli di climatizzazione se realizzati, gli impianti idrici e sanitari, gli impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas; oltre a quanto sopra, al momento del trasferimento dell'immobile, il venditore deve consegnare all'acquirente oltre alle predette dichiarazioni di conformità a firma dei soggetti indicati dalla legge, i libretti di uso e manutenzione e tutta la documentazione tecnica ed amministrativa dei detti

impianti; in altri termini, la conformità degli impianti alla normativa vigente all'epoca della costruzione deve essere certificata con specifiche dichiarazioni di conformità a firma dei soggetti indicati dalla legge.

Per quanto concerne la certificazione energetica, risulta essere obbligatoria per legge per gli atti di trasferimento a partire dal 1° luglio 2009 e riguardante qualunque tipologia di immobile indipendentemente dall'epoca della sua costruzione; il fabbricato oggetto di procedura rientra nella classificazione energetica.

-oOo-

Avendo completamente espletato il mandato ricevuto, ringraziando la S.V. ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale composta da sedici pagine, e parte della diciassettesima con sette allegati.

Santa Maria a Monte, 23.12.2011

(*Geometra Marco Pagni*)

Elenco Allegati:

- 1) Consultazioni catastali attuali;
- 2) Relazione notarile sostitutiva
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Estratto di Mappa;
- 5) Raccolta doc.ne edilizio-urbanistica;
- 6) Raccolta documentazione fotografica;
- 7) Allegato informatico.