

Geom. FRANCESCO CERRAI

Via G. Ascoli, 4 – 56010 Ghezzano (PI)

Tel e Fax 050.878331

TRIBUNALE DI PISA

Al Sig. Giudice dell'Esecuzione

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 204/10 R.E.I. promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Nominato con provvedimento della S.V. esperto per la valutazione degli immobili degli esecutati, il sottoscritto C.T.U. Geom. Francesco Cerrai ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito all'udienza del giorno 12/7/2011.

Con riferimento ai quesiti formulati dalla S.V. con l'affidamento dell'incarico, il sottoscritto risponde nel merito agli stessi secondo lo stesso ordine in cui sono stati posti.

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:

Tale comunicazione è stata effettuata a mezzo raccomandate con ricevuta di ritorno, una recapitata al creditore procedente e due ricevute dai debitori in data 18/8/2011 e 25/8/2011.

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 e.p.e. e/o per l'emissione provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 e.p.c.;

Non vi è stato alcun impedimento ad accedere agli immobili.

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.

INTESTAZIONE CATASTALE

I beni, che da ora in poi saranno identificati con lotti numerati da 1 a 6, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno come segue:

- (lotto 1), foglio 18, particella 195, sub. 3, Via Leoni n. 8 piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, rendita € 242,22;
- (lotto 2), foglio 18, particella 195, sub. 5, Via Leoni n. 8 piano 2, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4,5, rendita € 361,39;
- (lotto 3), foglio 18, particella 195, sub. 7, Via Leoni n. 8 piano 3, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita € 281,08;
- (lotto 4), foglio 18, particella 195, sub. 4, Via Leoni n. 8 piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, rendita € 242,22;
- (lotto 5), foglio 18, particella 195, sub. 6, Via Leoni n. 8 piano 2, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 2,5, rendita € 173,01;

- (lotto 6), foglio 18, particella 195, sub. 8, Via Leoni n. 8 piano 3, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita € 281,08.

I lotti 1, 2 e 3 sono catastalmente intestati a [redacted] il [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2.

I lotti 4, 5 e 6 sono catastalmente intestati a [redacted] [redacted] proprietà per 1000/1000; è presente una riserva per atti di passaggio intermedi non esistenti.

STORICO VENTENNALE

Dalla documentazione depositata in cancelleria dall'Avv. Domenico Bechini, sui beni in oggetto risulta risulta pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Pisa quanto segue:

Nel periodo dal 1/1/1990 al 20/1/1992 a carico di [redacted] S.r.l. con sede in [redacted] sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel foglio 18, particella 195, subb. 3, 5 e 7, e a carico di [redacted] c.f. [redacted] c.f. [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel foglio 18, particella 195, subb. 4, 6, e 8.

- *Trascrizione n. 1847 part. del 20/1/1992: a favore di [redacted] [redacted] con sede in [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]*

[redacted] e
contro [redacted] [redacted]

dell'atto Notaio Roberto Rosselli di San Miniato del 28/12/1991 rep. 4593 con
il quale, tra le altre vendite:

- la società [redacted] vende a [redacted] la
quota di 2/3 di piena proprietà degli appartamenti identificati dai
subb. 4, 6 e 8;
- [redacted] vendono ciascuno per i propri
diritti a [redacted] la quota di 1/3 di piena
proprietà sugli immobili suddetti;
- la società [redacted] vende a [redacted]
l'intera piena proprietà degli appartamenti identificati dai subb. 3, 5 e
7.

Nel periodo dal 28/12/1991 a tutto il 24/9/2010 a carico di [redacted],
[redacted] sui beni censiti al Catasto Fabbricati del
Comune di Santa Croce sull'Arno nel foglio 18, particella 195, subb. 4, 6, 8 e
subb. 3, 5 e 7.

- Iscrizione ipotecaria n. 945 part. del 7/4/1992: a favore della [redacted]
[redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted]
e contro [redacted] con
atto Notaio Rosselli di San Miniato del 27/3/1992 per L. 75.000.000 di
capitale e L. 150.000.000 a garanzia. [redacted]
ipotecano i tre appartamenti identificati dai subb. 4, 6 e 8; [redacted] e
[redacted] ipotecano i tre appartamenti identificati dai subb. 3, 5 e 7.

- Trascrizione n. 1122 part. del 10/2/1999: compravendita con atto Notaio

mentre tali beni sono catastalmente intestati a [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietà per 1/2. Non risultano variazioni catastali successive al pignoramento.

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.

Gli immobili in oggetto sono ubicati Santa Croce sull'Arno, Via Leoni n. 15 e il complesso di cui fanno parte è un fabbricato di vecchia costruzione che comprende le sei abitazioni in oggetto e due fondi; l'accesso agli appartamenti avviene dalla pubblica via attraverso un vano scala a comune.

Lotto 1

Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, foglio 18, particella 195, sub. 3, Via Leoni n. 8 piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, rendita € 242,22.

L'abitazione è così composta: cucina, soggiorno, camera e bagno.

I confinanti sono: a est Via Leoni, a sud [REDACTED] e vano scala a comune, a nord [REDACTED] salvo se altri.

La superficie commerciale è di circa 60 mq.

Lotto 2

Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, foglio 18, particella 195, sub. 5, Via Leoni n. 8 piano 2, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4,5, rendita € 361,39.

L'abitazione è così composta: cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio e

bagno.

I confinanti sono: a est Via Leoni, a sud [REDACTED] e vano scala a comune, a nord [REDACTED], salvo se altri.

La superficie commerciale è di circa 84 mq.

Lotto 3

Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, foglio 18, particella 195, sub. 7, Via Leoni n. 8 piano 3, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita € 281,08.

L'abitazione è così composta: cucina, soggiorno, camera e bagno.

I confinanti sono: a est Via Leoni, a nord [REDACTED] e vano scala a comune, a sud [REDACTED] salvo se altri.

La superficie commerciale è di circa 77 mq.

Lotto 4

Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, foglio 18, particella 195, sub. 4, Via Leoni n. 8 piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, rendita € 242,22.

L'abitazione è così composta: cucina-soggiorno, due camere, ripostiglio e bagno. I confinanti sono: a est Via Leoni, a nord [REDACTED] e vano scala a comune, a sud [REDACTED], salvo se altri.

La superficie commerciale è di circa 71 mq.

Lotto 5

Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, foglio 18, particella 195, sub. 6, Via Leoni n. 8 piano 2, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 2,5, rendita € 173,01.

L'abitazione è così composta: cucina-soggiorno, camera e bagno.

I confinanti sono: a est [redacted] e vano scala a comune, a sud [redacted], a nord affaccio su proprietà "[redacted] e C. S.n.c. con sede in Santa Croce sull'Arno" salvo se altri.

La superficie commerciale è di circa 48 mq.

Lotto 6

Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, foglio 18, particella 195, sub. 8, Via Leoni n. 8 piano 3, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita € 281,08.

L'abitazione è così composta: cucina, soggiorno, camera e bagno.

I confinanti sono: a est Via Leoni, a sud [redacted] e vano scala a comune, a nord [redacted] salvo se altri.

La superficie commerciale è di circa 60 mq.

In merito alla provenienza dei beni ed agli acquisti mortis eausa non trascritti, dalla documentazione depositata in cancelleria dall'Avv. Domenico Bechini, sui beni in oggetto risulta quanto segue:

- *Trascrizione n. 1847 part. del 20/1/1992: a favore di [redacted]*

[redacted] con sede in [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] e

[redacted] e

contro [redacted]

dell'atto Notaio Roberto Rosselli di San Miniato del 28/12/1991 rep. 4593 con

il quale, tra le altre vendite:

- la società [redacted] vende a [redacted] la

quota di 2/3 di piena proprietà degli appartamenti identificati dai subb. 4, 6 e 8; (Lotti 4, 5 e 6)

- [redacted] vendono ciascuno per i propri diritti a [redacted]; la quota di 1/3 di piena proprietà sugli immobili suddetti; (Lotti 4, 5 e 6)

- la società [redacted] l'intera piena proprietà degli appartamenti identificati dai subb. 3, 5 e 7. (Lotti 1, 2 e 3)

- Trascrizione n. 1122 part. del 10/2/1999: compravendita con atto Notaio Roberto Rosselli di San Miniato del 29/1/1999 rep. 17982 a favore di [redacted] [redacted] della quota di 1/2 di proprietà dei beni identificati dai subb. 4, 6 e 8. (Lotti 4, 5 e 6).

6) Dice se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisce 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.

I beni in oggetto non godono di servitù attive e non sono gravati da particolari servitù passive ad eccezione dei diritti e dei doveri di condominio sulle parti comuni.

In merito all'occupazione, occorre innanzi tutto premettere che presso l'Agenzia delle Entrate di San Miniato è stato possibile reperire soltanto un contratto dato che i rimanenti 11 contratti che risultano registrati a nome di [REDACTED] sono stati inviati presso l'archivio di Roma e pertanto non sono al momento consultabili. Dalla risposta avuta dal Direttore dell'Ufficio Territoriale di San Miniato risulta che tali contratti "presumibilmente saranno disponibili entro la fine del corrente anno". Per rispondere al quesito mi baserò pertanto sulle copie dei contratti ottenute dagli esecutati.

Lotto 1

L'appartamento risulta locato. Dall'esecutato [REDACTED] è stato possibile avere copia unicamente del modello F23 del 25/1/2011 per il pagamento dell'imposta di registro per contratti di locazione fabbricati (annualità successive alla prima) relativo al contratto n. 171 del 1999. Dalla documentazione parziale ricevuta dall'Agenzia delle Entrate risulta effettivamente un contratto n. 171 registrato il 18/1/1999. Con i dati in possesso non è possibile pronunciarsi sulle date di scadenza.

Lotto 2

L'appartamento risulta locato. Dall'esecutato [REDACTED] è stato possibile avere copia del contratto registrato in data 20/6/2002 al n. 1454, estremi di registrazione che risultano anche dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate. Il contratto ha scadenza 31/5/2006 rinnovabile per altri quattro anni; è stata inoltre fornita copia del modello F23 del 29/6/2011 per il pagamento dell'imposta di registro di tale contratto. Da ciò si vince che il contratto è stato rinnovato tacitamente per altri quattro anni alle condizioni originali e

che, come da art. 1, "successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza".

Lotto 3

L'appartamento risulta locato. Dall'esecutato [REDACTED] è stato possibile avere copia del contratto registrato in data 8/10/2002 al n. 2025, estremi di registrazione che risultano anche dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate. Il contratto ha scadenza 30/9/2006; è stata inoltre fornita copia del modello F23 del 26/10/2010 per il pagamento dell'imposta di registro di tale contratto. Da ciò si evince che il contratto è stato rinnovato alle condizioni originali e che pertanto il conduttore ha facoltà di comunicare disdetta con il preavviso di almeno sei mesi a mezzo di lettera raccomandata A.R..

Si precisa che per tale abitazione di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] il contratto di locazione è stato erroneamente stipulato da [REDACTED] [REDACTED] senza alcun titolo.

Lotto 4

L'appartamento risulta locato. Dall'Agenzia delle Entrate è stato possibile avere copia del contratto registrato in data 31/1/2008 al n. 332. Il contratto ha scadenza 31/12/2011 rinnovabile per altri quattro anni. Il conduttore ha facoltà di comunicare disdetta con il preavviso di almeno sei mesi a mezzo di lettera raccomandata.

Lotto 5

L'appartamento risulta locato ma, al momento del sopralluogo, a detta dell'esecutato non era ancora stato registrato un contratto di affitto.

Lotto 6

L'appartamento risulta locato. Dall'esecutato [REDACTED] è stato possibile avere copia del contratto registrato in data 19/4/2005 al n. 841, estremi di registrazione che risultano anche dalla documentazione dell'Agenzia delle Entrate. Il contratto ha scadenza 31/3/2009; è stata inoltre fornita copia del modello F23 del 29/4/2011 per il pagamento dell'imposta di registro di tale contratto. Da ciò si evince che il contratto è stato rinnovato alle condizioni originali e che pertanto il conduttore ha facoltà di comunicare disdetta con il preavviso di almeno sei mesi a mezzo di lettera raccomandata A.R..

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).**

Non sono stati trovati oneri ad eccezione dei normali doveri di condominio e dei consueti contributi di bonifica.

Inoltre, per i lotti 3 e 6, nei contratti di locazione viene precisato che "le opere di manutenzione straordinaria sono a carico dl locatore, il quale, per rivalersi, ha la facoltà di chiedere al conduttore un aumento del canone non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nella esecuzione delle opere".

Per quanto riguarda i limiti di edificabilità si precisa che secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno il fabbricato ricade in "zone residenziali di conservazione".

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 cletto.

Dalla documentazione depositata in cancelleria dall'Avv. Domenico Bechini, sui beni in oggetto risulta quanto segue:

- *Iscrizione ipotecaria n. 945 part. del 7/4/1992: a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] con atto Notaio Rosselli di San Miniato del 27/3/1992 per L. 75.000.000 di capitale e L. 150.000.000 a garanzia. [REDACTED] ipotecano i tre appartamenti identificati dai subb. 4, 6 e 8; [REDACTED] e [REDACTED] ipotecano i tre appartamenti identificati dai subb. 3, 5 e 7. (Tutti i lotti).*

- *Iscrizione ipotecaria n. 385 part. del 10/2/1999: ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] con atto Notaio Roberto Rosselli di San Miniato del 29/1/1999 rep. 17983 per L. 90.000.000 di capitale e L. 180.000.000 a garanzia sulla piena proprietà dei beni identificati dai subb. 4, 6 e 8. (Lotti 4, 5 e 6).*

- *Iscrizione ipotecaria n. 597 part. del 25/2/1999: ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED]*

per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno con atto Notaio Roberto Rosselli di San Miniato del 12/2/1999 rep. 18032 per L. 110.000.000 di capitale e L. 220.000.000 a garanzia sulla piena proprietà dei beni identificati dai subb. 3, 5 e 7. Debitore non datore di ipoteca con sede in (Lotti 1, 2 e 3).

- Annotazione n. 2155 part. del 30/6/2010 riferita all'Iscrizione ipotecaria n. 597 part. del 25/2/1999: a favore della

e contro con atto Notaio Roberto Rosselli di San Miniato del 16/6/2010 rep. 36647/15347 per modifica del piano di ammortamento. (Lotti 1, 2 e 3).

- Iscrizione ipotecaria n. 1169 part. del 12/3/2005: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 11/3/2005 a favore della

con sede in c.f. e contro di nata a per € 60.837,67 di capitale ed € 100.000,00 a garanzia. Tra gli altri beni vengono ipotecati quelli di piena proprietà di identificati dai subb. 4, 6 e 8. (Lotti 4, 5 e 6).

- Iscrizione ipotecaria n. 1170 part. del 12/3/2005: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 11/3/2005 a favore della

e contro per € 63.982,66 di capitale ed € 100.000,00 a garanzia sulla piena proprietà dei beni identificati dai subb. 3, 5 e 7. (Lotti 1, 2 e 3).

- Iscrizione ipotecaria n. 570 part. del 14/2/2008: ipoteca legale del

22/1/2008 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] per € 5.783,98 di capitale ed € 11.567,96 a garanzia per la quota di 1000/2000 sulla piena proprietà dei beni identificati dai subb. 3, 5 e 7. (Lotti 1, 2 e 3).

- Trascrizione n. 11017 part. del 24/9/2010: verbale di pignoramento immobili del 17/5/2010 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] sulla piena proprietà dei beni identificati dai subb. 3, 5 e 7. e contro [REDACTED] sulla piena proprietà dei beni identificati dai subb. 4, 6 e 8. (Tutti i lotti).

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.

Gli appartamenti in oggetto fanno parte di un più ampio fabbricato di antica costruzione. Le uniche rappresentazioni grafiche dei beni che è stato possibile reperire sono le planimetrie catastali del 1940; risulta inoltre presente presso l'archivio comunale una comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria pratica n. 55/2002 prot. 3184 del 5/2/2002 a firma di [REDACTED]. Tale comunicazione è priva di riferimenti per poter stabilire con certezza a quale dei tre immobili di proprietà di [REDACTED] sia relativa.

In mancanza di più recenti e dettagliati disegni, per appurare la

conformità edilizia dei beni faremo riferimento alle planimetrie catastali tenendo però in considerazione le approssimazioni grafiche tipiche dell'epoca. Non verranno presi in considerazione gli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti sui beni in quanto interventi di edilizia libera che, anche se non comunicati preventivamente al Comune, non necessitano di essere sanati.

- Lotto 1: lievi difformità sanabili con accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 140 della L.R.T. 1/05 con spesa prudenzialmente stimabile in € 2.000,00.

- Lotto 2: immobile sostanzialmente conforme.

- Lotto 3: come per lotto 1.

- Lotto 4: come per lotto 1.

- Lotto 5: immobile sostanzialmente conforme.

- Lotto 6: come per lotto 1. In particolare in questo appartamento è stato recentemente ampliato il bagno a scapito dell'adiacente camera.

Le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia del Territorio di Pisa rappresentano una situazione sostanzialmente conforme allo stato attuale degli immobili; le lievi differenze, come ad esempio il bagno del lotto 6, non sono tali da influenzare la rendita o il classamento e si ritiene quindi inutile la presentazione di una nuova planimetria per evitare un inutile aggravio di spesa e un allungamento dei tempi.

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.

Gli appartamenti in oggetto fanno parte di un più ampio fabbricato di costruzione antecedente al 1/9/1967. Come già detto, le difformità presenti nei lotti 1, 3, 4 e 6 potranno essere sanate con una spesa prudenzialmente stimabile in € 2.000,00 ciascuno.

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 fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Santa Croce sull'Arno, Via Leoni n. 15. L'immobile di cui i beni fanno parte è di antica costruzione e si presenta con la facciata anteriore in condizioni di manutenzione molto buone, facciata posteriore con intonaci cadenti, androne con vistose tracce di umidità, lucernario del vano scala deteriorato, copertura con tracce di infiltrazioni ed elementi portanti di dubbia resistenza strutturale.

Internamente gli appartamenti sono tutti in condizioni che commercialmente sono definite da ristrutturare, ad eccezione del lotto 6 che è stato recentemente ristrutturato, e in particolare:

- lotto 1: porte in legno, finestre e persiane in legno, pavimenti in graniglia e laterizio, stufa a gas, bagno con doccia, scaldacqua elettrico;
- lotto 2: porte in legno, finestre e persiane in legno, pavimenti in parte

sostituiti di recente, bagno con doccia, scaldia acqua elettrico;

- lotto 3: porte in legno tamburato e a soffietto in plastica, finestre e persiane in legno, pavimenti in graniglia e moquette, bagno con doccia, scaldia acqua elettrico;

- lotto 4: porte in legno e a soffietto in plastica, finestre e persiane in legno, pavimenti in monocottura, stufa a gas, bagno con doccia, scaldia acqua elettrico, tracce di condensa;

- lotto 5: porte in legno, finestre e persiane in legno, pavimenti sostituiti di recente e in parte in materiale plastico, stufa a legna, bagno con doccia, scaldia acqua elettrico, citofono;

- lotto 6: porte in legno, finestre e persiane in legno, pavimenti sostituiti di recente, stufa a legna, bagno con doccia, scaldia acqua elettrico.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto è posto in pieno centro storico; la zona ha subito negli ultimi anni un notevole deprezzamento causato, oltre che dall'andamento generale del mercato, da una mancanza di richiesta di tali immobili. Complessivamente, considerata la posizione dell'immobile, le sue caratteristiche, il contesto generale e l'andamento del mercato, i beni sono molto poco interessanti per possibili acquirenti. Per questi motivi si ritiene corretto adottare un valore a metro quadro decisamente inferiore a quelli medi della zona.

In merito all'occupazione, alla data del rilievo gli immobili risultavano tutti locati come già meglio specificato in risposta al sesto quesito.

Pertanto, in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato nella zona per beni simili, considerate le caratteristiche dell'immobile in oggetto e della sua richiesta sul mercato immobiliare della zona, avremo i seguenti

valori attuali.

Lotto 1

| | | |
|---|---|------------------|
| - valore ad impressione e vista | € | 40.000,00 |
| - valore al metro quadrato mq 60 x € 650 = | € | 39.000,00 |
| Facendo la media delle suddette cifre avremo il valore di | € | 39.500,00 |

Detto importo va deprezzato di € 2.000,00 occorrenti per la sanatoria delle difformità edilizie giungendo così all'importo di € 37.500,00. Tale cifra va ulteriormente diminuita a causa del calo di appetibilità del bene sul mercato dovuta all'occupazione dello stesso. Avremo quindi € 37.500,00 – 10 % = € 33.750,00 approssimabile ad **€ 34.000,00** che può essere utilizzato come base d'asta.

Lotto 2

| | | |
|---|---|------------------|
| - valore ad impressione e vista | € | 60.000,00 |
| - valore al metro quadrato mq 84 x € 750 = | € | 63.000,00 |
| Facendo la media delle suddette cifre avremo il valore di | € | 61.500,00 |

Detto importo va deprezzato a causa del calo di appetibilità del bene sul mercato dovuta all'occupazione dello stesso. Avremo quindi € 61.500,00 – 10 % = € 55.350,00 approssimabile ad **€ 55.500,00** che può essere utilizzato come base d'asta.

Lotto 3

| | | |
|---|---|------------------|
| - valore ad impressione e vista | € | 55.000,00 |
| - valore al metro quadrato mq 77 x € 700 = | € | 53.900,00 |
| Facendo la media delle suddette cifre avremo il valore di | € | 54.450,00 |

Detto importo va deprezzato di € 2.000,00 occorrenti per la sanatoria delle difformità edilizie giungendo così all'importo di € 52.450,00. Tale cifra va

ulteriormente diminuita a causa del calo di appetibilità del bene sul mercato dovuta all'occupazione dello stesso. Avremo quindi € 52.450,00 – 8 % = € 48.254,00 approssimabile ad € **48.000,00** che può essere utilizzato come base d'asta.

Lotto 4

- valore ad impressione e vista € 45.000,00

- valore al metro quadrato mq 71 x € 650 = € 46.150,00

Facendo la media delle suddette cifre avremo il valore di € **45.575,00**

Detto importo va deprezzato di € 2.000,00 occorrenti per la sanatoria delle difformità edilizie giungendo così all'importo di € 43.575,00. Tale cifra va ulteriormente diminuita a causa del calo di appetibilità del bene sul mercato dovuta all'occupazione dello stesso. Avremo quindi € 43.575,00 – 10 % = € 39.217,50 approssimabile ad € **39.000,00** che può essere utilizzato come base d'asta.

Lotto 5

- valore ad impressione e vista € 35.000,00

- valore al metro quadrato mq 48 x € 700 = € 33.600,00

Facendo la media delle suddette cifre avremo il valore di € **34.300,00**

Detto importo va deprezzato a causa del calo di appetibilità del bene sul mercato dovuta all'occupazione dello stesso. Avremo quindi € 34.300,00 – 5 % = € 32.585,00 approssimabile ad € **32.500,00** che può essere utilizzato come base d'asta.

Lotto 6

- valore ad impressione e vista € 50.000,00

- valore al metro quadrato mq 60 x € 800 = € 48.000,00

Facendo la media delle suddette cifre avremo il valore di € **49.000,00**

Detto importo va deprezzato di € 2.000,00 occorrenti per la sanatoria delle difformità edilizie giungendo così all'importo di € 47.000,00. Tale cifra va ulteriormente diminuita a causa del calo di appetibilità del bene sul mercato dovuta all'occupazione dello stesso. Avremo quindi € 47.000,00 - 10 % = € 42.300,00 approssimabile ad € **42.500,00** che può essere utilizzato come base d'asta.

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;**
- e) 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 é 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).

Le operazioni di cui alle lettere a), b), c), d) non sono state necessarie.

La documentazione fotografica e la descrizione del bene su foglio separato vengono allegate alla presente perizia ed il tutto depositato come richiesto.

13) Fornisca infine il numero di codice fiscale del/i debitore/i.

Il codice fiscale di [REDACTED] mentre quello di [REDACTED]

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

Non è stata necessaria alcuna proroga.

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.

Trattandosi di un quesito di natura strettamente specialistica, non avendo rintracciato certificazioni presso l'archivio comunale né avendone avuta copia dagli esecutati mi limiterò a riportare quanto osservabile.

La dotazione impiantistica degli appartamenti è chiaramente vecchia e non rispondente alle vigenti norme. Gli impianti elettrici sono in parte sotto traccia e in parte in canalette esterne; i due appartamenti del primo piano sono datati di gas metano mentre il terzo contatore presente nel vano scale è stato

distaccato; tutti gli appartamenti sono dotati di acqua corrente.

Inoltre, essendo i beni privi di certificazione energetica, sono da ritenersi prudentialmente inseriti nella classe energetica più bassa.

Il C.T.U.

Geom. Francesco Cerrai

Ghezzano, 28/9/2011