

STUDIO INGEGNERIA D'AGATA

via Agnelli 14 - 56124 Pisa

Tel. 050. 573308

[raffaella@studioingegneriadagata.it](mailto:raffaella@studioingegneriadagata.it)

[www.studioingegneriadagata.it](http://www.studioingegneriadagata.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI PISA**

Procedura esecutiva immobiliare

N. 109/2014 R.G.

Giudice: Dr. Giovanni Zucconi

XXX

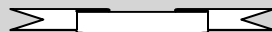
*contro*

XXX

## **RELAZIONE TECNICA E DI STIMA**

**C.T.U. : Ing. Raffaella D'Agata**

**Iscritta all'Ordine Ingegneri di Pisa n. 2542**



## RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILIARI

**Oggetto:** Vertenza N° 109/2014 tra XXX

Con verbale di conferimento d'incarico del 17/11/2014, il G.E. Dott. Giovanni Zucconi, nomina la sottoscritta Ing. Raffaella D'Agata, con studio tecnico in Pisa, Via G. Agnelli 14, iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri di Pisa al n. 2542 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pisa, Consulente Tecnico di Ufficio nella causa n. 109/2014 vertente tra la XXX per una valutazione e stima dei beni immobiliari pignorati.

La presente relazione è costituita dalla descrizione dello svolgimento dell'incarico, dai dati desunti nel corso dei sopralluoghi e di altre indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pisa (Catasto Terreni e Fabbricati e Servizio di Pubblicità Immobiliare) e presso i Servizi Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Peccioli, nonché dalla determinazione del valore dell'immobile e dall'elenco delle risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.

Si è proceduto all'esame dei vari quesiti riportando dapprima la domanda e di seguito la risposta.



## Quesiti e relative risposte

Il Giudice dell'esecuzione pone all'esperto stimatore 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.*

La sottoscritta ha provveduto a dare comunicazione scritta:

- tramite raccomandata (all.1) con avviso di ricevimento del 20.11.2014 (n. 05334065061-7), all'esecutato (presso l'abitazione di residenza del Sig. XXX),

- tramite posta pec (all.1), il giorno 19/11/2014 con identificativo messaggio pec [opec275.20141119122651.26106.04.1.18@pec.aruba.it](mailto:opec275.20141119122651.26106.04.1.18@pec.aruba.it) al creditore procedente (XXX.), presso l'Avv. XXX,

dell'incarico ricevuto, nonché della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, ovvero il 2.12.2014 alle ore 10.30 presso l'immobile sito in provincia di Pisa, Peccioli (loc. Ghizzano), via Mercatino 9, con l'esplicita richiesta all'esecutato di consentirne la visita.

*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.;*

Il giorno dell'inizio delle operazioni peritali la sottoscritta, dopo un'attesa di 30 minuti, non ha avuto possibilità di poter accedere presso l'immobile. Pertanto è



stato avvertito tempestivamente il creditore procedente al fine di nominare un custode (all. 8).

In data 10.02.2015 è stato nominato dal G.E., quale custode dell'immobile, l'Istituto Vendite Giudiziarie ed in data 14.04.2015 la sottoscritta, in presenza dell'ufficiale giudiziario e di un fabbro che ha sostituito la serratura, ha potuto visitare l'immobile.

*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.*

Sulla base della documentazione agli atti, ed in particolare della certificazione sostitutiva notarile storica-ipotecaria ventennale (all. 2) del 08.05.2014, il bene da periziare risulta intestato al debitore al Catasto Fabbricati del Comune di Peccioli.

L'immobile, nel comune di Peccioli, località "Ghizzano", risulta censito come infra indicato:

- appartamento al **foglio 48, mappale 148 sub. 3** (categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita catastale Euro 135,57 (centotrentacinque/cinquantasette), indirizzo via Del Mercatino n.9, piano 2) **di piena proprietà** del Sig. XXX. (all. 3)

*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.*

Non vi è piena corrispondenza nei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli reali.

Sul verbale di pignoramento, pag. 2 riporta: "In Peccioli appartamento censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 48, dalla particella 148, subalterno 3, categoria A/\$, classe 1, vani 2, rendita catastale Euro 92,96"

In realtà dal 26/06/2007 l'immobile è passato alla **classe 2**, la **consistenza** è passata a **2,5 vani** e la **rendita catastale** è divenuta di **Euro 135,57**.



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.

Il bene in oggetto è costituito da un unico lotto di cui si allega la documentazione fotografica (all. 4) e le planimetrie (all. 5).

**Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione** costituente un bilocale posto al secondo piano in fabbricato di maggior mole sito in Peccioli, località "Ghizzano", via Del Mercatino al civico n. 9.

Da via del Mercatino si sale, attraverso un passaggio coperto, ad una chiostra comune privata considerata come primo piano del fabbricato; attraverso un'ulteriore rampa di scale esterne (pertinenziale della u.i.) si arriva direttamente al portoncino d'ingresso dell'appartamento. Qui si trovano un soggiorno/cucina, un disimpegno con bagno cieco e una camera, il tutto per una superficie lorda di circa 41 mq e un'altezza interna che varia a seconda dei vani: in soggiorno 2,64m mentre in camera e bagno 2,54m. Le scale esterne che portano all'appartamento e l'ingresso esterno hanno una superficie coperta pari a 5mq.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Peccioli l'immobile risulta censito al **foglio 48, mappale 148, sub 3**, ( categoria A/4, classe 2, vani 2.5, rendita catastale Euro 135.57, piano 2, indirizzo Località Ghizzano, via Del Mercatino 9).

**Caratteristiche:** L'immobile principale, di cui fa parte l'appartamento in oggetto, è un edificio antico in muratura, con facciata intonacata e lesene in altorilievo.

I pavimenti interni sono in cotto. Le pareti sono rifinite con intonaco civile. Gli infissi sono in legno (da riverniciare) privi di scurini interni e con vetro singolo. Le porte interne, nuove, sono in legno e il portoncino di ingresso è anch'esso in legno ma non blindato. Le scale sono tutte in pietra mentre ogni soglia delle porte interne è in marmo.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari della marca "Pozzi Ginori", ma non è finestrato. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e a metano. Il riscaldamento è



garantito da termoconvettori a gas con accendimento piezoelettrico. L'acqua calda è garantita da uno scaldabagno elettrico posto in bagno.

Complessivamente l'appartamento è in buono stato di conservazione ma necessita tuttavia di qualche opera di manutenzione soprattutto a livello impiantistico (l'impianto di riscaldamento non è più a norma) che di rinnovo delle finiture.

Si rileva infine la mancanza di posto auto pertinenziale.

**Confini:** l'immobile affaccia a sud su via Del Mercatino, a nord sulla chiostra, ad ovest proprietà XXX e ad est proprietà XXX, salvo se altri.

**Provenienza:** atto di compravendita del 16 gennaio 2006, trascritto a Pisa il 18 gennaio 2006 al N.6812, raccolta n.3737.

*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.*

Per quanto accertato dalla documentazione a disposizione, i beni non godono di servitù attive, né risultano gravati da servitù passive.

Riguardo allo stato di possesso si precisa quanto segue:

- l'appartamento sito nel comune di Peccioli Località Ghizzano (catasto fabbricati f.48, mapp. 148, sub 3, piano2) via Del Mercatino n.9, risulta apparentemente libero ma ammobiliato. Al suo interno sono stati trovati solo alcuni indumenti.



*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).*

L'immobile ricade in zona "centro storico" e quindi è sottoposto a tutti i vincoli che tale zona urbanistica comporta secondo il vigente regolamento urbanistico ed edilizio del Comune di Peccioli.

Il bene di cui sopra è stato venduto con la relativa quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, delle parti comuni dell'edificio.

*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 (all. 2) si rileva che nel ventennio in esame sui beni oggetto della presente perizia risultano le seguenti:

- ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Iscrizione n. 1590/296 del 23/01/2006** in dipendenza di ipoteca volontaria della somma complessiva di €120.000,00 a favore della XXX. con sede a, concessa a garanzia di mutuo fondiario di € 60.000,00 esigibile in 10 anni, n. rep 6813/3738, a carico del Sig. XXX gravante su immobile indicato al catasto fabbricati del comune di Peccioli al foglio 48, mappale 148, sub 3.



**Iscrizione n. 23161/5763 del 30/12/2008** in dipendenza di ipoteca volontaria della somma complessiva di €35.000,00 a favore di XXX, derivante da verbale di conciliazione di cui all'atto giudiziario in data 16/12/2008 al n. rep 1052 (trib. Pisa), della somma di € 29.376,00, a carico del Sig. XXX gravante su immobile indicato al catasto fabbricati del comune di Peccioli al foglio 48, mappale 148, sub 3.

**Iscrizione n. 15811/2593 del 17/12/2013** in dipendenza di ipoteca legale della somma complessiva di €99.810,00 a favore di XXX, a garanzia della somma di € 49.905,46, a carico del Sig. XXX gravante su immobile indicato al catasto fabbricati del comune di Peccioli al foglio 48, mappale 148, sub 3.

- TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

**Trascrizione n. 4541/3350 del 9/04/2014** in dipendenza di verbale di pignoramento immobiliare a favore della XXX, a carico del Sig. XXX gravante su immobile indicato al catasto fabbricati del comune di Peccioli al foglio 48, mappale 148, sub 3

*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.*

Dalle ricerche effettuate presso il servizio Edilizia Privata del Comune di Peccioli, risulta che l'immobile è stato edificato prima del 1° settembre 1967 e non è presente alcun titolo abilitativo.

Successivamente nel 2007 è stata presentata una pratica edilizia per opere di manutenzione straordinaria dell'immobile (all.6).

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate difformità sia rispetto alla planimetria catastale depositata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio sia rispetto agli atti depositati presso il Servizio Edilizia Privata del Comune Peccioli.





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

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Peccioli risulta che l'appartamento è legittimato da (all.6) :

- Dia per lavori di manutenzione straordinaria depositata il 01/03/2007 pratica edilizia n. 16, con variante depositata in 14/06/2007 e con fine lavori del 27/06/2007

*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.*

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto della presente relazione, il C.T.U. ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico/comparativo, per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (valori medi riferiti al 1° semestre 2012), dell'ultimo Borsino Immobiliare FIMAA disponibile e quelli acquisiti in zona presso tecnici ed agenzie locali (all. 7).



Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio".

Le superfici riportate di seguito sono desumibili dai rilievi effettuati dallo scrivente CTU (all. 5) e dalle planimetria catastali (all. 3).

I valori di stima dei beni pignorati che si ottengono sono di seguito riportati:

## LOTTO UNICO

### Calcolo superficie commerciale

Appartamento            Sc= 41 mq

Resede                    Sc = 5 mq

**Superficie commerciale** (norma UNI 10750):  $41 \cdot 100\% + 5 \text{ mq} \cdot 20\% = 42 \text{ mq}$

### Costo al mq per gli immobili della zona

Prezzo medio unitario (riferito al mq) di immobili in condizione ristrutturata (di non recente costruzione) di tipo abitazione civile per la frazione "Ghizzano" del Comune di Peccioli, pari a:

Prezzo medio unitario = 1.400,00 €/mq

### Fattori e Coefficienti di incremento o riduzione del prezzo medio unitario

Mediante considerazioni analitiche rapportate alla situazione attuale dell'immobile oggetto di stima sono stati calcolati i fattori e coefficienti correttivi da applicare al prezzo medio unitario che si riportano nel seguito:

- STATO CONSERVATIVO GENERALE E DELLE FINITURE: 95%
- ELEMENTI DI DECREMENTO (assenza finestra in bagno, camera matrimoniale inferiore ai 14mq) : 85%
- UBICAZIONE/ESPOSIZIONE IMMOBILE NEL CONTESTO: (mancanza di posto auto): 95%

Con l'applicazione degli incrementi e delle riduzioni dovute ai fattori e ai coefficienti di cui sopra il prezzo medio unitario ragguagliato risulta:

Prezzo medio unitario ragguagliato = **1.200 €/mq**



**Stima del valore di mercato e determinazione del prezzo a base d'asta**

Il più probabile valore di mercato della Piena Proprietà del bene descritto risulta, per le considerazioni sopra esposte, pari a:

Valore di mercato stimato = 1200 €/mq x 42 mq = **€ 50.400,00**

che arrotondato diventa:

**Prezzo a base d'asta stimato = € 50.000,00**

**(Euro cinquantamila,00)**

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 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).*

L'immobile risulta correttamente accatastato e intestato all'esecutato.

Sono state eseguite, durante il sopralluogo avvenuto il 14 aprile 2015, fotografie digitali del bene sia all'interno che all'esterno.

La CTU ha inoltre provveduto a rilevare strumentalmente l'immobile per verificare la correttezza delle planimetrie sia catastali che comunali e sono state restituite nuove planimetrie dello stato di fatto (all. 5)



L'immobile, inoltre, è descritto su foglio separato (all. 9) con i dati richiesti nel quesito proposto al punto f).

Viene depositata la perizia in formato digitale e inviata telematicamente (con firma digitale) presso il Tribunale di Pisa.

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

**XXX**

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

E' stata depositata una richiesta di nomina del custode per poter accedere all'immobile e una richiesta di sospensione ed il Giudice il 27 gennaio 2015 l'ha concessa. (all.8)

*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.*

L'appartamento, di civile abitazione (fg. 48, mappale 148, sub 1), risulta dotato di:

- ❖ impianto di riscaldamento autonomo a gas con termoconvettori con accendimento piezoelettrico
- ❖ impianto termo idraulico acqua fredda – calda con scaldabagno;
- ❖ impianto elettrico sottotraccia, escluso impianto citofonico.

Per quanto potuto accertare l'impianto elettrico, realizzato prima dell'entrata in vigore del DM n°37/2008, non risulta dotato di dichiarazione di conformità.



La costruzione del fabbricato e le successive trasformazioni edilizie sono antecedenti alle norme che hanno imposto l'obbligo di certificazione energetica degli edifici e pertanto l'immobile non è mai stato dotato di certificazione energetica. Il bene è comunque soggetto alle disposizioni per la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/2005, così come modificato dal D.Lgs n°311/2006, pertanto ai sensi dell'art. 23 bis, c. 5 della citata l.r. 39/2005, così come modificata dalla l.r. 71/2009, essi possono essere liberamente trasferiti a titolo oneroso, venendo automaticamente classificati nella classe più bassa (classe G, secondo la classificazione attualmente vigente, ex. D.M. 26/06/2009 – Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici). Al fine di garantire una corretta informazione all'eventuale acquirente, nella stesura degli atti di trasferimento si terrà debitamente conto della mancanza degli attestati di certificazione energetica.



## OPERAZIONI EFFETTUATE

- A) Comunicazione al debitore e al creditore a mezzo lettera raccomandata a.r. e posta pec;
- B) Visure catastali presso l'Agazia del Territorio di Pisa;
- C) Accertamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Peccioli;
- D) Sopralluogo e rilievo del bene pignorato situato nel Comune di Peccioli, loc. Ghizzano;
- E) Restituzione planimetrica dell'immobile;

Il C.T.U., ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica.

### Elenco allegati:

1. comunicazioni CTU per inizio operazioni peritali
2. Certificazione notarile
3. Documenti catastali
4. Documentazione fotografica
5. Rilievo planimetrico immobile
6. Titoli abilitativi dell'immobile
7. Quotazioni immobiliari
8. Corrispondenza con il GE e con l'Avv. XXX
9. Descrizione dei beni su foglio separato

La Relazione di Consulenza Tecnica si compone di numero quattordici (14) pagine.

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli

Pisa li, 20/04/2014

In fede

Il C.T.U.

Ing. Raffaella D'Agata

