

LOTTO 1, 2 e 3

TRIBUNALE DI PISA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED] CONTRO
[REDACTED] (causa n. 485/12 R.E. – G.E. Dott. G. Zucconi).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. PREMESSE

In data 02/12/2013 il sottoscritto dott. ing. Fabrizio Ciampa veniva nominato dall'allora Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in titolo, Dott. M. Viani, Consulente Tecnico d'Ufficio, fissando per il giorno 16/12/2013 la data per il giuramento e la formalizzazione dei quesiti. Nell'occasione il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico e ha prestato il giuramento di rito. Con lettera raccomandata A.R. del 30/12/2013 lo scrivente C.T.U. comunicava alla Sig.ra [REDACTED] la propria intenzione di eseguire il necessario sopralluogo al bene oggetto di stima in data 18/01/2014. Nell'occasione nessuno si presentava all'appuntamento. Quindi, con lettera del 23/01/2014, ne dava comunicazione al Sig. Giudice, contestualmente agli avvocati G. Gostner e A. Weis per raccomandata, richiedendo indicazioni circa la procedura da adottare per portare a termine l'incarico affidatogli. Con decreto del 18/11/2014, il Sig. Giudice nominava quale custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie e autorizzava il suddetto custode ad accedere all'immobile pignorato (anche con l'eventuale ausilio della Forza Pubblica), disponendo, nel contempo, che i termini della perizia decorrano dal giorno in cui il C.T.U. avrà avuto la



possibilità di accedere all'immobile. Una seconda visita fu organizzata con il Dott. Paperini dell'I.V.G. presso il fabbricato di Via Leoni n. 8, indirizzo riportato nell'atto di pignoramento. Nell'occasione fu possibile accertare la mancata rispondenza fra quanto riportato in atti e l'ubicazione dei beni oggetto di stima. Solo successivamente, con la collaborazione e in presenza del suddetto funzionario, fu possibile, in data 06/03/2015, accedere agli appartamenti ubicati nel fabbricato di Via Leoni al n. 15 ed eseguire gli accertamenti necessari.

Mentre la redazione della perizia era in corso, il Sig. Giudice, Dott. M. Viani, con decreto del 28/04/2015, *"autorizzava, su istanza delle parti, il C.T.U. Ing. Ciampa ad esaminare la relazione di stima del Geom. Cerrai depositata nella 204/10 e relativa all'altra metà dell'immobile"*.

III)-"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".

I beni da periziare, consistenti in n. 3 appartamenti per civile abitazione, ubicati al primo, secondo e terzo di un più ampio fabbricato di quattro piani fuori terra, risultano intestati al Catasto Fabbricato del Comune di Ponsacco dell'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Pisa, alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno.



IV)-"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".

Per quanto potuto accertare dalla documentazione a disposizione, i dati riportati nel verbale di pignoramento coincidono con quelli della visura catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio. Il numero civico 8, indicato in entrambe le certificazioni, così come nella relazione del Geom. Cerrai, per tutte le sei u.u.ii. considerate, non risulta corretto: infatti, il fabbricato è ubicato in Via Leoni n. 15.

V)-"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 e il successivo decreto di trasferimento; indichi, inoltre, quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti".

a)-appartamento per civile abitazione, ubicato al primo piano (secondo fuori terra), raggiungibile tramite scala in comune, di un fabbricato di maggiori dimensioni, posto in Via Leoni n. 15, con accesso dalla suddetta via tramite ingresso comune; composto da cucina/ingresso, camera da letto e tinello/soggiorno oltre servizio igienico. La cucina è pavimentata con mattonelle di vecchia graniglia 25x25 e rivestita con piastrelle di ceramica 15x15, mentre il pavimento dei locali camera e soggiorno è in mattonelle di cotto originario 14x28. Il bagno è pavimentato con piastrelle di ceramica 10x20 decisamente mediocri e rivestito con mattonelle di materiali e dimensioni diversi fra loro. Gli infissi interni e il portoncino d'ingresso sono di legno,



ormai vecchi e logori, così come quelli esterni, dotati di persiana. L'impianto elettrico è in "piattina" esterna e l'impianto termico è costituito da una stufa funzionante a gas metano. La superficie utile dell'appartamento misura circa 45,00 mq; impiegando il metro quadrato commerciale come misura della consistenza di un immobile, laddove per superficie commerciale è da intendersi la superficie calcolata al lordo dei muri esterni e della metà di quelli di confine oltre le superfici accessorie e pertinenziali ponderate con opportuni coefficienti, la superficie commerciale di che trattasi risulta pari a 60,00 mq circa. L'appartamento confina con Via Leoni, proprietà [REDACTED], vano scala a comune e proprietà [REDACTED] [REDACTED]. Il bene è intestato alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno, e rappresentati al N.C.E.U. del Comune di S. Croce sull'Arno nel foglio 18 dalla particella 195 sub 3, cat. A/4, cl. 2, vani 3,5 e R.C. = € 242,22;

b)-appartamento per civile abitazione, ubicato al secondo piano (terzo fuori terra), raggiungibile tramite scala in comune, di un fabbricato di maggiori dimensioni, posto in Via Leoni n. 15, con accesso dalla suddetta via tramite ingresso comune; composto da cucina/ingresso, due camere da letto e tinello/soggiorno, servizio igienico e ripostiglio. Il pavimento del bene, passante, è in mattonelle di ceramica 33x33 ad eccezione della camera lato sud-est, in piastrelle di vecchia graniglia 20x20. Il bagno è rivestito con mattonelle diverse fra loro per tipo e dimensioni, mentre il rivestimento della cucina presenta solo tre file di mattonelle. Come quelli del primo piano, gli infissi interni e il portoncino d'ingresso sono di legno, ormai vecchi e logori, così



come quelli esterni, dotati di persiana. L'impianto elettrico è in canaletta esterna e non è presente alcun impianto idrotermosanitario. La superficie utile dell'appartamento misura circa 57,00 mq; impiegando il metro quadrato commerciale come misura della consistenza di un immobile, laddove per superficie commerciale è da intendersi la superficie calcolata al lordo dei muri esterni e della metà di quelli di confine oltre le superfici accessorie e pertinenziali ponderate con opportuni coefficienti, la superficie commerciale di che trattasi risulta pari a 84,00 mq circa. L'appartamento confina con Via Leoni, proprietà [REDACTED], vano scala a comune e proprietà [REDACTED]. Il bene è intestato alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno, e rappresentati al N.C.E.U. del Comune di S. Croce sull'Arno nel foglio 18 dalla particella 195 sub 5, cat. A/4, cl.3, vani 4,5 e R.C. = € 361,39;

c)-appartamento per civile abitazione, ubicato al terzo piano (quarto fuori terra), raggiungibile tramite scala in comune, di un fabbricato di maggiori dimensioni, posto in Via Leoni n. 15, con accesso dalla suddetta via tramite ingresso comune; composto da cucina/ingresso, camera da letto e tinello/soggiorno, oltre servizio igienico. La cucina è pavimentata con mattonelle di vecchia graniglia 20x20 e rivestita con piastrelle di ceramica sempre 20x20, mentre la camera e il soggiorno stati rifiniti con moquette. Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica 20x30. Come quelli del primo e secondo piano, gli infissi interni e il portoncino d'ingresso sono di legno, ormai vecchi e logori, così come quelli esterni, dotati di persiana. L'impianto elettrico è in canaletta esterna e non è presente alcun impianto. La superficie utile dell'appartamento



misura circa 66,00 mq; impiegando il metro quadrato commerciale come misura della consistenza di un immobile, laddove per superficie commerciale è da intendersi la superficie calcolata al lordo dei muri esterni e della metà di quelli di confine oltre le superfici accessorie e pertinenziali ponderate con opportuni coefficienti, la superficie commerciale di che trattasi risulta pari a 77,00 mq circa. L'appartamento confina con Via Leoni, proprietà [REDACTED], vano scala a comune e proprietà [REDACTED] [REDACTED]. Il bene è intestato alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno, e rappresentati al N.C.E.U. del Comune di S. Croce sull'Arno nel foglio 18 dalla particella 195 sub 7, cat. A/4, cl.3, vani 3,5 e R.C. = € 281,08.

Per quanto ravvisabile dalla documentazione fotografica relativamente alla presenza di cavi elettrici nel vano scala, unitamente a quanto accertato nelle singole unità immobiliari, non è azzardato supporre che i tre appartamenti siano sprovvisti di qualsiasi certificazione dell'impianto elettrico (richiestolo ufficialmente ai singoli conduttori, tutti hanno negato la produzione da parte di chicchesia), così come quello condominiale.

I beni sono pervenuti all'esecutata da parte della Società [REDACTED], con sede legale in [REDACTED], con atto a rogito del Notaio Dott. R. Rosselli di S. Miniato del 28/12/1991, rep. n. 4593, registrato a S. Miniato il 17/01/1992 al n. 9, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa il giorno 20 successivo al n. 1847 del reg. part., così come riportato nella relazione notarile del Notaio Dott. A. Venturini.



VI)- "Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e 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 delle Entrate di competenza, la data di registrazione, la data del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio".

Per quanto potuto accertare direttamente nel corso del sopralluogo, il bene non sembra godere di servitù attive né essere gravato da servitù passive se non su tutte quelle parti, spazi, servizi, impianti, all'interno e all'esterno dell'edificio, che sono condominiali per legge, consuetudine e destinazione.

Attualmente i tre appartamenti sono locati.

La locazione del bene a), ad oggi, per quanto riportato direttamente dal conduttore, Sig. [REDACTED], è sprovvista di contratto. Solo un'indennità di occupazione, pari a 100,00 €/mensili, ratifica, per così dire, il rapporto di locazione.

Relativamente al bene b), il contratto del 01/06/2002, registrato il 20/06/2002 a S. Miniato al n. 1454 serie 3, è scaduto: per quanto dichiarato dai conduttori, famiglia [REDACTED] con disdetta da parte del Custode a partire dal 31/05/2014. Anche in questo caso un'indennità di occupazione, pari a 100,00 €/mensili sancisce il rapporto di locazione.



Per il bene c), il contratto di locazione del 01/10/2002, registrato a S. Miniato il 08/10/2002 al n. 2025 serie 3, erroneamente stipulato con [REDACTED] e che prevedeva un affitto di 107,59 €/mensili, è scaduto. Per quanto riferito dagli attuali conduttori, famiglia [REDACTED], viene versata un'indennità di occupazione pari allo stesso importo.

VII)- "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 asservimenti urbanistici, eventuali limiti di 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)".

Per quanto potuto accertare, ad oggi, sul bene non risulta gravante alcuna formalità, né vincoli o oneri.

Il fabbricato, per quanto previsto dal R.U. del Comune di S. Croce sull'Arno, ricade in "zone residenziali di conservazioni".

VIII)-"Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o, comunque, non saranno opponibili all'acquirente al momento 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".



Sul bene pignorato risulta:

-l'ipoteca volontaria n. 597 reg. part. del 25/02/1999, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in
[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Arezzo presso la propria sede
legale, contro [REDACTED] e [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca
" [REDACTED] " con sede in [REDACTED]
[REDACTED], C.F. [REDACTED]), per complessivi € 220.000,00=, derivante da
contratto di mutuo ricevuto dal Notaio Roberto Rosselli di S. Miniato in data
12/02/1999, rep. n. 18032, racc. n. 5249, registrato a S. Miniato il giorno 25
successivo al n. 156; formalità annotata di modifica del piano di ammortamento
in data 30/06/2010 al n. 2155 del reg. part.. Tale ultima formalità risulta essere
stata eseguita in forza dell'atto di modifica del piano di ammortamento ricevuto
dal Notaio Roberto Rosselli di S. Miniato il 16/06/2010, rep. n. 36647, racc. n.
15347;

-l'ipoteca giudiziale n. 2521 reg. part. del 15/11/2012, a favore di [REDACTED]
con domicilio fiscale eletto in [REDACTED] presso l'Avv.
Lorenzo Dell'Anno, e contro [REDACTED], per complessivi € 68.500,00=,
derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Bolzano, in data 26/11/2009
rep. n. 2806/2009 (grava sulla quota indivisa di piena proprietà, pari a un mezzo
– 1/2 dell'intero),

oltre

-la trascrizione del pignoramento n. 974 reg. part. 25/01/2013 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED] (grava sulla quota indivisa di piena proprietà,
pari a un mezzo – 1/2 dell'intero).



IX)-“Verifichi la validità edilizia e urbanistica del bene, 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”.

Vista l'irreperibilità dell'esecutata, tenuto conto che non è disponibile alcuna documentazione/certificazione utile per la risposta al quesito, le sole planimetrie catastali, redatte in data 13/03/1940 e presentate al N.C.E.U. del Comune di S. Croce sull'Arno in data 22/12/1939 (?), sono in grado di “certificare” le notizie tecnico/amministrative inerenti il bene. Il confronto fra lo stato attuale e la planimetria rilasciata dall'Agenzia del territorio-Ufficio Provinciale di Pisa – Catasto fabbricati – permette di poter dire che le tre unità immobiliari a), b) e c) risultano sostanzialmente conformi a quanto rappresentato nelle rispettive planimetrie. La comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria con pratica n. 55/2002 prot. 3184 del 05/02/2002 a firma di ██████████ non permette di individuare a quale dei tre immobili, di proprietà ██████████, si riferisca. Nessuna notizia circa la dichiarazione di agibilità.

X)- “Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della Legge 47/85 ed all'art. 46 del D. Lg.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”.



Le date di redazione e presentazione delle planimetrie attestano che la costruzione del fabbricato, di cui sono parte i beni oggetto di stima, è stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967.

XI)-“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”.

Così come anticipato al precedente punto VI), i tre appartamenti, ad oggi, risultano locati e abitati.

Il sottoscritto, tenuto conto dei prezzi di mercato per immobili simili con analoghe caratteristiche nel Comune di S. Croce sull’Arno, adottando il criterio della comparazione, ritiene di poter valutare i beni in oggetto stimandone il valore (desunto anche dal Borsino Immobiliare F.I.M.M.A. e dall’Osservatorio immobiliare F.I.A.I.P. nonché da varie pubblicazioni a cura delle Agenzie Immobiliari di Pisa e Provincia) in:

bene a): € 700,00= al metro quadrato per complessivi: 60,00 mq x 700,00 €/mq = € 42.000,00=, su cui è lecito operare un deprezzamento del 10% per la mancata disponibilità. Quindi: € 42.000,00 x 0,90 = € 37.800,00= (diconsi euro



trentasettemilaottocento/00). Limitatamente alla quota di 1/2 il valore di mercato è stimabile in € 16.000,00= e non oltre;

bene b): € 650,00= al metro quadrato per complessivi: 84 mq x 650,00 €/mq = € 54.600,00=, su cui è lecito operare un deprezzamento del 10% per la mancata disponibilità. Quindi: € 54.600,00 x 0,90 = € 49.140,00= (diconsi euro quarantanovemilacentoquaranta/00). Limitatamente alla quota di 1/2 il valore di mercato è stimabile in € 21.000,00= e non oltre;

bene c): € 700,00= al metro quadrato per complessivi: 77 mq 700,00 €/mq = € 53.900,00=, su cui è lecito operare un deprezzamento del 10% per la mancata disponibilità. Quindi: € 53.900,00 x 0,90 = € 48.510,00= (diconsi euro quarantottomilacinquecentodieci/00). Limitatamente alla quota di 1/2 il valore di mercato è stimabile in € 20.500,00= e non oltre.

La documentazione fotografica è allegata alla presente relazione.

XIII)- "Fornisca infine il numero di codice fiscale del debitore".

Il numero di codice fiscale di [REDACTED] è: [REDACTED].

XV)- "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 del D. Lgs. N. 311/06 relativo alla certificazione energetica degli edifici".

Due dei tre beni (secondo e terzo piano) sono dotati unicamente degli impianti idrico ed elettrico, mentre il terzo anche di quello termico. Per i quali, tutti, non



è disponibile alcuna certificazione. L'immobile di cui sono parte le tre unità immobiliari non ricade nell'applicazione del D.Lgs. 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06.

Ritenendo di aver risposto esaurientemente alle domande poste dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, si deposita la presente nelle mani dello Stesso con i seguenti allegati:

- 1)- documentazione fotografica;
- 2)-copia planimetrie originali dell'appartamento rilasciate dall'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Pisa;
- 3)-copia visure catastali;
- 4)-copia descrizione sintetica del bene;
- 5)-attestazione comprovante l'avvenuto invio di copia della relazione di C.T.U..

Pisa, lì 21 Luglio 2015

