

**TRIBUNALE DI PISA**

**R.E. n.53/14**

udienza 20/01/15

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA Spa**

contro

\* \* \* \* \*

L'ing. Gaetano D'ELIA, consulente tecnico d'ufficio,

all'Ill.mo G.E. Dott. Giovanni ZUCCONI

\* \* \* \* \*

Nella procedura predetta la S.V. Ill.ma nominava CTU, per la valutazione degli immobili, il sottoscritto ing. Gaetano D'ELIA, che prestava il giuramento di rito in data 26/09/14 ed iniziava le operazioni peritali il giorno 29/09/14.

Gli adempimenti espletati ed i dati desunti nel corso dei sopralluoghi e di altre indagini effettuate nella zona, presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Territorio - Catasto Terreni e Fabbricati di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa), l'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Cascina, unitamente alla determinazione del valore degli immobili, costituiscono l'oggetto della presente relazione in cui sono formulate le risposte puntuali a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo G.E.

**RELAZIONE**

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


Le comunicazioni rituali iniziali sono state inviate il 26/09/14 (all. 7a):

- [REDACTED], a mezzo



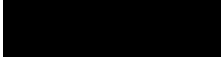
\* \* \* \* \*

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


L'accesso all'immobile è avvenuto in data 23/10/14, per aderire alla motivata richiesta formulata dal   
data 20/10/14 (ved. verbale di sopralluogo all.8b).

\* \* \* \* \*

**Quesito n.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".

Risulta pignorata la **piena proprietà** di un appartamento, posto al secondo piano di un fabbricato sito in Cascina in Via Cei n.191 (ved. descrizione completa nella risposta al quesito n.5). Detto appartamento è censito al Catasto dei Fabbricati nel F.33 dai mapp.509 sub 7, categ. A/2 di classe 2, vani 9,5 e rendita €760,48 - in conto a  proprietario (all. 3b).

La relazione del notaio Aponte (ved. all. 1a):

a) attesta che il bene pignorato è di esclusiva proprietà del   


b) richiama la seguente provenienza:

\*Nota di trascrizione n.1135 del 22/01/86 dell'atto di vendita rogato dal notaio Ghiretti in data 23/12/85 rep. 8201, in forza del quale perveniva da

[REDACTED] la piena proprietà del quartiere in oggetto e di un resede. Il tutto era censito al C.F. di Cascina nel F.33 dai mapp.509 sub 7 e sub 3 –graffati - (A/2 di 9,5 vani).

Le visure effettuate hanno consentito di accertare che il resede esclusivo (mapp.509 sub 3) con atto notaio Forziati rep.8687/3093 del 14/07/92, trascritto al n.6856 il 23/07/92 (all. 1c<sub>4</sub>), è stato venduto [REDACTED]

#### Variazioni catastali nel ventennio (all.3b)

-Il mapp.509 sub 7 e sub 3 graffati (A/2 di 9,5 vani) per variazione del resede del 03/08/92 n.1242/1992 viene soppresso ed è originato il **mapp.509 sub 7** (A/2 di 9,5 vani) costituito dal quartiere in oggetto, mentre il resede esclusivo mapp.509 sub 3 viene accorpato con gli altri resedi: mapp.509 sub 1 (resede comune), mapp.509 sub 2 (resede esclusivo annesso al quartiere censito dal sub 5) ed è originato il mapp.509 sub 9 bcnc – resede comune ai sub 4-5-6-7-8.

\* \* \* \* \*

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

I dati identificativi della certificazione catastale (F.33 mapp.509 sub 7) corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

\* \* \* \* \*

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

**Piena proprietà** di un appartamento costituente porzione di un fabbricato a destinazione promiscua, in prevalenza monopiano ed in parte di tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Cascina in Via Cei n.191.

Al quartiere si accede dalla Via Cei tramite il resede comune (mapp.509 sub 9) che conduce all'ingresso del vano scala, che a sua volta consente di raggiungere il secondo piano in cui vi sono: ingresso, tinello, cucina con ripostiglio, dispensa con balcone, ampio vano soggiorno con terrazza, disimpegno tre camere e doppi servizi. Nel soggiorno risulta installata una scala a chiocciola che consente di raggiungere il piano sottotetto che è ancora al rustico e che non è stato pignorato.

Il già citato vano scala non è esclusivo in quanto nel pianerottolo del piano primo c'è un vano porta che consente l'accesso ai locali dell'unità immobiliare censita dal mapp.509 sub 10.

Confini appartamento: proprietà [REDACTED] (mapp.509 sub 5), distacchi su resede condominiale (mapp.509 su 9) su due lati, distacco su proprietà [REDACTED] (mapp.509 sub 10) sul restante lato, s.s.a.

Il quartiere è censito al Catasto Fabbricati di Cascina, in conto a [REDACTED] proprietario, con la seguente descrizione: F.33 mapp.509 sub 7, Via Giuseppe CEI, piano 2, categ. A/2, classe 2<sup>a</sup>, vani 9,5 e rendita di €760,48.

Provenienza: atto di compravendita rogato dal notaio Ghiretti rep.8201 in data 23/12/85 trascritto a Pisa al n.1135 in data 22/01/86, in forza del quale la piena proprietà degli immobili censiti al C.F. di Cascina nel F.33 dai mapp.509 sub 7 e sub 3 graffiati (A/2 di 9,5 vani) perveniva da [REDACTED]

\* \* \* \* \*

**Quesito n.6** "Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare - anche mediante accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia Entrate di competenza - la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

*eventualmente in corso per il rilascio.”*

Le ricerche effettuate presso la Conservatoria hanno consentito di accertare che il bene in oggetto è interessato dalle seguenti trascrizioni:

1) Nota trascrizione n.1722 del 04/03/71 (all. 1c<sub>1</sub>) dell'atto rogato dal notaio

Lemmi in data 09/02/71 in forza del quale perveniva a [REDACTED]

[REDACTED] il terreno censito al C.T. di Cascina nel F.33 dal mapp.509 di 5.065 mq. Nell'atto veniva precisato quanto segue: *il terreno è parzialmente gravato da servitù di elettrodotto a favore della FF.SS. come da trascrizione eseguita alla Conservatoria RR.II. di Pisa in data 12 marzo 1943 vol.873 n.609 e che lungo tutto il lato sud del terreno compravenduto vi è una servitù di passo delimitata dalla viottola campereccia a favore del terreno catastalmente rappresentato in foglio 33 mappali 402 e 88, servitù che deve rimanere fin tanto che la realizzazione del piano viario previsto dal piano regolatore di Cascina, non consenta un diretto accesso al terreno rappresentato dai detti due mappali..... omissis...*

2) Nota trascrizione n. 6238 del 21/07/78 (all. 1c<sub>2</sub>) della convenzione privata autenticata nelle firme dal notaio Landini rep.230210/5669 del 10/07/78 in forza della quale viene costituita a favore dell'Enel Spa *servitù di elettrodotto .... omissis* , gravante su porzione del terreno censito al C.T. nel F.33 dal mapp.509 (interessa porzione di metri 35).

3) Nota trascrizione n. 6239 del 21/07/78 (all. 1c<sub>3</sub>) della convenzione privata autenticata nelle firme dal notaio Landini rep.230711/5670 del 10/07/78 in forza della quale viene costituita a favore dell'Enel Spa *servitù di elettrodotto .... omissis* , gravante su porzione del terreno censito al C.T.

nel F.33 dal mapp.509 (interessa porzione di metri 86 con l'impianto di un sostegno).

- 4) Nota trascrizione n.3997 del 07/06/93 (all. 1c<sub>5</sub>) della scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Cammuso (rep.16074 del 13/05/93 + rep.16204 del 01/06/93) in forza della quale viene costituita a favore dell'Enel Spa *servitù relativa all'elettrodotto MT via Macerata a 15 KV in cavo sotterraneo.... omissis*, gravante su porzione del terreno censito al C.T. nel F.33 dal mapp.509 (interessa porzione di ml 120 x 3 = 360 mq).

Infine, si precisa che nell'atto di compravendita del bene in oggetto (atto Ghiretti rep.8201 del 23/12/85 trascritto a Pisa al n.1135 in data 22/01/86 – all.1) viene precisato che “....*La parte venditrice, ..... dichiara che il tutto è libero da qualsiasi peso, canone, vincolo, livello, ipoteca o altra trascrizione pregiudizievole, nonché da diritti di prelazione a favore di terzi..... omissis...*

In data 23/10/14, in occasione del sopralluogo il [REDACTED] dichiarava al CTU che l'appartamento è occupato dal [REDACTED] in forza di contratto di locazione di cui consegnava al CTU una copia (all. 5).

Detto contratto, stipulato in data 10/06/12 e registrato a Pisa in data 11/06/12 al n.3818 serie III, prevede:

- durata anni 4 (quattro) dal 01/07/12 al 30/06/16 rinnovabile automaticamente in caso di mancata disdetta;
- canone di locazione mensile di €600=;
- autorizzazione del conduttore a sublocare e dare in comodato in tutto od in parte l'unità immobiliare. .... omissis...

\* \* \* \* \*

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

-domande giudiziali e sequestri;

-atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione;

-convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

-altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)".

La relazione notarile, escludendo il pignoramento esplicitato nel quesito n.8, non evidenzia ulteriori trascrizioni pregiudizievoli; ma, gli ulteriori accertamenti effettuati hanno consentito di reperire ulteriori trascrizioni relative alle servitù gravanti sul terreno censito dal mapp.509, che sono state esplicitate nella risposta formulata per il quesito n.6.

\* \* \* \* \*

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

Dalla certificazione notarile in atti (all. 1) si rileva che nel ventennio in esame a [REDACTED] risultano le seguenti:

**\* ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- 1) **Iscrizione di ipoteca volontaria** n. 6506 del 29/12/05 **di €1.200.000=** di cui € 600.000 per capitale a favore della CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA Spa con sede in Volterra e [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario disciplinato dall'atto del notaio Dell'Antico del 28/12/05 rep.131564/12818, gravante sull'immobile in oggetto. Detta iscrizione è interessata dall'annotamento n.4115 del 27/12/10 per rinegoziazione mutuo.
- 2) **Iscrizione di ipoteca volontaria** n.735 del 01/03/10 **di €190.000=** di cui €95.000= per capitale, a favore della BANCA DI CASCINA CREDITO

COOPERATIVO Srl con sede in CASCINA, domicilio ipotecario eletto Viale Comaschi n. 4 Cascina e [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario disciplinato dall'atto del notaio Forziati rep.17213/8878 del 26/02/10, gravante sull'immobile in oggetto.

**3) Iscrizione di ipoteca giudiziale n.2367 del 24/10/12 di € 175.000=** a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FORNACETTE con sede in Calcinaia, domicilio ipotecario eletto in Pisa alla Via Palestro n.31 presso lo studio dell'Avv. Federica Gualtieri, [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di PISA il 04/09/12 e gravante sul quartiere in oggetto.

**4) Iscrizione di ipoteca giudiziale n.230 del 05/02/14 di € 2.500=** a garanzia di € 1.205,36= a favore di [REDACTED] con domicilio in [REDACTED] 16 e contro [REDACTED], derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Cascina il 30/01/13, gravante sul quartiere in oggetto.

\* TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (per le trascrizioni relative alle servitù si rimanda alla risposta formula per il quesito n.6)

**1) Nota di trascrizione n.2061 del 26/02/14 del pignoramento immobiliare** a carico di [REDACTED] ed a favore della CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA Spa, gravante sul quartiere censito al C.F. di Cascina nel F.33 dal mapp.509 sub 7 (A/2 di 9,5 vani – 2°piano).

\* \* \* \* \*

**Quesito n.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.

**Quesito n.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.”*

Il fabbricato in oggetto per il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina ricade in *area produttiva esistente*, che è disciplinata dagli articoli 27 e 27.1 delle NTA (ved. all. 4c).

Le norme di R.U. consentono, per ciascun insediamento, la costruzione di una sola unità abitativa con superficie lorda non superiore a 120 mq per la custodia o la vigilanza. Nel caso in esame il fabbricato ha due quartieri che sono stati costruiti abusivamente e successivamente regolarizzati con la sanatoria ex-lege 47/85 citata nel seguito.

I fabbricati adiacenti e/o posti nella zona produttiva in esame sono in prevalenza a destinazione artigianale ed industriale ed hanno spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive.

L'art.27 delle NTA (all. 4c) prevede per *gli edifici e i manufatti nei quali alla data di adozione del presente regolamento urbanistico risultino legittimamente insediate attività incompatibili secondo il comma 2 e fino al relativo adeguamento della destinazione, gli interventi di cui agli articoli 27.1 e 27.2 sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle relative prescrizioni, fatta eccezione per gli edifici e le unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, sui quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R4, a condizione che l'intervento non determini incremento del numero delle unità immobiliari o di Superficie utile lorda.*

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Cascina hanno consentito di accertare che per il fabbricato in oggetto risultano rilasciati/presentati:

-nulla osta n.325/71 rilasciato il 25/10/71 a [REDACTED] per costruire laboratorio artigiano per tappezziere (all. 4a);

-c.e. in sanatoria n.1547 (pratica n.161 – all.4b) rilasciata il 16/06/98 a [REDACTED] per costruzione al piano primo di due appartamenti per civile abitazione e per ristrutturazione ed ampliamento al piano terra di locali destinati ad uso artigianale-commerciale.

Il quartiere è privo di certificato di abitabilità. A tale proposito giova rammentare che l'art.3 della c.e. in sanatoria precisava che *a seguito della Concessione in sanatoria dovrà essere rilasciato il permesso di abitabilità o agibilità. Per quanto sopra, in riferimento all'art.35 comma 14 e all'art.52 della legge n.47/85 e successive modifiche e integrazioni, il Concessionario dovrà presentare documentata istanza.*

#### Conformità edilizia

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 20-23/10/14, assumendo come riferimento i grafici allegati alla c.e. in sanatoria n.1547 (all. 4b), si è riscontrato quanto segue:

-due modeste difformità interne costituite dalla traslazione del vano porta previsto sulla parete ingresso/disimpegno zona notte e dal nuovo ampio vano porta sulla parete tinello / soggiorno. Entrambe le aperture interessano pareti non portanti.

-Installazione di una scala a chiocciola per accedere al piano sottotetto che non è stato pignorato e che essendo rimasto ancora al rustico è scarsamente utilizzato.

L'esame dei luoghi non fornisce indicazioni utili per datare i predetti lavori; mentre, nella domanda di sanatoria (mod. 47/85A) viene dichiarato che i lavori

di costruzione dei due appartamenti abusivi sono stati eseguiti nel periodo 1976-77.

#### Conformità catastale

La planimetria catastale del quartiere (all. 3c), escludendo l'omessa indicazione del vano porta sulla parete ingresso / disimpegno zona notte (probabilmente ascrivibile ad un mero errore materiale) non indica l'ampio vano porta sulla parete tinello / soggiorno, né la scala a chiocciola ed il piano sottotetto.

#### Osservazioni del CTU

Le modifiche dei due vani porta, ai sensi dell'art.80 della L.R. 1/2005, rientrano tra le opere di *attività edilizia libera* che possono essere eseguite dopo aver inviato una semplice comunicazione (corredata da relazione tecnica) al competente ufficio Comunale. La mancata comunicazione dell'inizio lavori comporta una sanzione pecuniaria pari a €258.

In merito alla scala che consente di accedere al sottotetto è necessario precisare quanto segue:

- l'esame dei documenti in atti consente di rilevare che risulta pignorato solo il quartiere al 2° piano e difatti nel pignoramento si parla di mapp.509 sub 7 e la relativa planimetria catastale non riporta il piano sottotetto;
- per censire il sottotetto è necessario un Docfa come *recupero di situazione pregressa* che deve essere sottoscritto ed intestato a chi ha costruito l'immobile. Successivamente detta porzione immobiliare (da accampionare come C/2) deve essere alienata a [REDACTED] e solo da quel momento si potrebbe estendere il pignoramento al sottotetto e si potrebbe altresì presentare l'accertamento di conformità per regolarizzare il collegamento del quartiere con il sottotetto. Resta da aggiungere che con un ulteriore

Docfa si potrebbero fondere il sub 7 ed il subalterno attribuito al sottotetto in modo da avere un'unica unità immobiliare.

La complessità e l'onerosità dei predetti adempimenti induce a consigliare la chiusura del varco esistente nel solaio di copertura del quartiere e la rimozione della scala a chiocciola. La spesa da sostenere, che è pari a circa € 2.000=, viene considerata a carico dell'acquirente in quanto il valore di stima è stato opportunamente ridotto sia per detta spesa, che per quella relativa alla ritardata comunicazione dei lavori relativi ai vani porta già citati.

\* \* \* \* \*

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

**NOTE PRELIMINARI** (fattori che influenzano il valore dei beni)

a) Il quartiere, di proprietà esclusiva del [REDACTED], non è gravato da usufrutto; ma è attualmente occupato dal [REDACTED] e dalla moglie in forza del contratto di locazione già citato (all. 5).

b) Trattasi di un appartamento costituente la porzione S-O del secondo piano di un fabbricato in parte monopiano ed in parte di tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, ubicato nel Comune di Cascina in Via Cei n.191.

Al quartiere si accede dal nc.191 della Via Cei tramite il resede comune che conduce all'ingresso del vano scala che consente di raggiungere il secondo piano in cui vi sono: ingresso, tinello, cucina con ripostiglio, dispensa con balcone, ampio vano soggiorno con terrazza, disimpegno tre camere e doppi servizi. Il già citato vano scala non è esclusivo in quanto nel

pianerottolo del piano primo c'è un vano porta che consente l'accesso ai locali dell'unità immobiliare censita dal mapp.509 sub 10.

a) La struttura portante in elevazione è di tipo misto (muratura ed elementi in c.a.), solai in latero-cemento, tramezzi in forati, la copertura a tetto con falde in latero cemento, manto in marsigliesi.

b) Finiture: pavimenti e rivestimenti in ceramica; porte in legno, finestre in alluminio anodizzato con vetrocamera, avvolgibili in pvc.

Impianti: elettrico sottotraccia ed a cavi sfilabili; igienico-sanitari di tipo medio; impianto idrico con autoclave; impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia interna alimentata a metano.

c) L'interno del quartiere è in condizioni normali di manutenzione; ma, al piano terra nel vano scala esclusivo vi sono tracce di umidità ed inoltre una porzione limitata della gronda sovrastante il balcone della cucina risulta deteriorata e puntellata (ved. foto n. 10– all. 6).

d) Per le previsioni e prescrizioni del vigente Regolamento Urbanistico si rimanda alla risposta formulata per i quesiti nn.9-10; ma, è importante evidenziare che il fabbricato, di cui il quartiere in oggetto costituisce porzione, è ubicato in zona produttiva e quindi i fabbricati esistenti sono in prevalenza a destinazione artigianale ed industriale ed hanno spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive. Le norme di R.U. consentono, per ciascun insediamento, la costruzione di una sola unità abitativa con superficie lorda non superiore a 120 mq per la custodia o la vigilanza. Nel caso in esame i due quartieri esistenti, costruiti abusivamente, sono stati legittimati con la sanatoria ex-lege 47/85 citata nella risposta ai quesiti nn.9-10.

e) Il lotto edificato è in zona semiperiferica e la via Cei tramite la vicina Via Nazario Sauro consente di raggiungere rapidamente il centro, la superstrada FI-PI-LI, la SS n.67 bis, la SP n.31 e la SP n.2.

g) Consistenza : Sc= superficie coperta; Su= superficie utile

Le superfici riportate nel seguito, riscontrate in situ, corrispondono sostanzialmente a quelle desumibili dai grafici allegati alla c.e. in sanatoria n.1547 (all. 4b) e sono state calcolate in conformità alla norma UNI 15733 per consentire la formulazione del giudizio di stima; pertanto eventuali differenze rilevate dall'acquirente non potranno in alcuno modo essere utilizzate per richieste eventuali di rimborsi e/o risarcimenti.

\*Quartiere (2°p. + aliquota vano scala)

Sc = 210 mq,      Su = 180 mq,      h  $\cong$  2,9 m,  
balcone 4,8 mq,      terrazza 72,5 mq;

\*Superficie convenzionale:

$$S_{\text{conv}} = 210 \times 1,0 + (4,8 + 72,5) \times 0,2 \cong 225,4 \text{ mq}$$

h) Stima

Tenendo conto di quanto già esposto, **dell'ubicazione in zona produttiva**, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare e delle parti comuni, degli accessori, delle finiture e della perdurante crisi del mercato immobiliare, il valore di mercato del quartiere in oggetto, ipotizzato libero, viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa dettagliatamente descritto nell'allegato n.7 a cui si rimanda per i dettagli inerenti i borsini/report utilizzati, i coefficienti applicati, gli arrotondamenti e le riduzioni operate.

Inoltre, per tener conto del contratto di locazione registrato (all. 5) viene

altresì determinato il valore di mercato del quartiere locato.

Infine, si indicano altresì due ulteriori valori ridotti da utilizzare, se ritenuto opportuno, come base d'asta (ved. considerazioni formulate nell'allegato n.7).

**1) Ipotesi di immobile libero**

Valore di stima  $V = 225,4 \text{ mq} \times 1.600 \text{ €/mq} \times 0,9 \times 0,85 = \text{€ } 275.890=$

**Valore di stima arrotondato ..... € 275.000=**  
(diconsi Euro duecentosettantacinquemila)

**Valore proposto come base d'asta ... € 250.000=**  
(diconsi Euro duecentocinquantamila)

**2) Ipotesi di immobile locato al momento dell'alienazione**

$V_{\text{appartamento locato}} = \text{€}275.890 \times 80\% = \text{€}220.712$

**Valore di stima arrotondato ..... € 220.000=**  
(diconsi Euro duecentoventimila)

**Valore proposto come base d'asta ... € 200.000=**  
(diconsi Euro duecentomila)

\* \* \* \* \*

**Quesito n.12** "Provveda inoltre:

- a) ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;
- b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;
- c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;
- d) ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte,
- e) ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;
- f) a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
- g) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).

a-b-c) Il quartiere al secondo piano è correttamente intestato al C.F. e le lievi difformità rilevate nella planimetria catastale del quartiere non influiscono sulla consistenza e sul reddito catastale (ved. risposte ai quesiti nn.9-10).

- d) La documentazione catastale e quella ipotecaria, opportunamente integrate, sono state numerate ed allegate alla perizia.
- e) Sono state eseguite foto in formato digitale (n.14 foto– ved. all. 6).
- f) Su un foglio separato è riportata la descrizione sintetica richiesta per i beni in oggetto.
- g) La documentazione depositata in Cancelleria è costituita da:
- perizia originale e relativi allegati cartacei,
  - copia semplice della perizia,
  - CD su cui sono memorizzati la perizia e gli allegati principali (mappe, planimetrie catastali, foto).

\* \* \* \* \*

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

\*Codice fiscale del debitore:

[REDACTED]

\* \* \* \* \*

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

Non sono state richieste proroghe.

\* \* \* \* \*

**Quesito n.15** –“Dica il CTU se l’immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, 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’immobile è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/2008): impianto di utilizzazione dell’energia elettrica, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, impianti idrici (con autoclave) e sanitari, tv e telefono.

I predetti impianti, nel corso del sopralluogo, risultavano funzionanti.

L’esame visivo non evidenzia difformità degli impianti riferibili all’epoca



della loro realizzazione.

Il quartiere è privo dell'*Attestato di Prestazione Energetica*, che è richiesto dalle normative attualmente vigenti per la vendita di immobili intesa come *cessione a titolo oneroso e volontario di beni* e per la locazione di immobili.

\* \* \* \* \*

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

Pisa, 27 novembre 2014

\* \* \* \* \*

**ALLEGATI** alla presente relazione

**Documentazione Conservatoria**

- 1a relazione notaio Aponte 27/03/14
- 1b nota trascrizione n.1135/86 - atto provenienza
- 1c<sub>1</sub> nota trascrizione n.1722/71 – servitù: passo + Enel
- 1c<sub>2</sub> nota trascrizione n.6238/78 – servitù Enel
- 1c<sub>3</sub> nota trascrizione n.6239/78 – servitù Enel
- 1c<sub>4</sub> nota trascrizione n.6856/92 – alienazione mapp.509 sub 3
- 1c<sub>5</sub> nota trascrizione n.3997/93 – servitù Enel
- 1d atto di pignoramento CR Volterra
- 1e ricorso per intervento BCC Fornacette + iscriz. ipot. 2367/12
- 1f ricorso per intervento [REDACTED]
- 1g comparsa di costituzione [REDACTED]

**Documentazione Catastale** (Comune di Cascina)

- 2a C.T. - F.33 mapp.509 - estratto di mappa
- 2b C.T. – F.33 mapp.509 – visura storica
- 3a C.F. – F.33 mapp.509 elaborato planimetrico + elenco subalterni
- 3b C.F. – F.33 mapp.509 sub 7 – visura storica
- 3c C.F. – F.33 mapp.509 sub 7 – planimetria catastale
- 3d C.F. – F.33 mapp.509 sub 1-9 – visure storiche
- 3e C.F. – F.33 mapp.509 elaborato planimetrico iniziale

**Documenti vari**

- 4a nulla osta n.325/71 (rilasciato il 25/10/71)
- 4b c.e. in sanatoria n.1547 (pratica n.161) rilasciata il 16/06/98
- 4c stralci planimetria RU + NTA
- 5 contratto di locazione [REDACTED] del 10/06/12
- 6 documentazione fotografica (n.14 foto)
- 7 determinazione del valore di stima degli immobili

**Comunicazioni varie**

8a comunicazione CTU 26/09/14 - inizio operazioni peritali e attestazioni invio

8b verbale di sopralluogo 23/10/14

8c lettera di trasmissione della perizia + attestazioni invio

\* \* \* \* \*