



TRIBUNALE DI LIVORNO

Ufficio delle Esecuzioni

Giudice dott.ssa Simona Capurso

Ruolo generale n.208/2022



Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]



Esperto estimatore Geom. Maurizio Servolini

Custode Avv. Alessandro Massarelli



APPENDICE DI PERIZIA

Il sottoscritto Geom. Maurizio Servolini, nominato Esperto estimatore per la procedura in epigrafe, visto il verbale d'udienza del 20/11/2024 col quale s'incaricava lo scrivente di provvedere ad integrare la perizia su quanto rilevato unitamente al professionista delegato, con la presente evade l'incarico suppletivo.

1.0 PREMESSA

La presente appendice è una mera integrazione che va a sopperire ad alcune informazioni di dettaglio che non erano potute emergere durante le operazioni peritali, stante la carenza d'informazioni fornite dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Altresì si precisa che la consistenza di quanto segue NON altera assolutamente i valori estimativi di cui alla perizia depositata in atti, di cui se ne riconferma il contenuto.

La Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale sul ventennio, depositata dal Creditore procedente (rif. Notaio dott. Niccolò Tiecco del 18/11/2022) è apparsa carente delle informazioni che si dettagliano al successivo p.fo 5.

2.0 RILIEVI EMERSI POST PERIZIA UNITAMENTE AL PROFESSIONISTA DELEGATO

Le lacune generate dall'accesso agli atti presso il Comune di Campo Nell'Elba, in fase di redazione dell'avviso di vendita, sono state evase grazie ad indagini suppletive sul titolo edilizio che aveva frazionato in 3 appartamenti l'originaria porzione del piano 1° del fabbricato, ovvero le 3 unità immobiliari oggetto della perizia, equivalenti ai 3 lotti in vendita.



Entrambi i professionisti si sono prodigati per approfondire l'argomento, ricostruendo con maggior approfondimenti l'iter urbanistico anche presso lo stesso Ufficio Tecnico Comunale, il quale in prima battuta aveva rinnegato la presenza del titolo edilizio che aveva generato il frazionamento, dando per scontato che la sua assenza all'interno della pratica edilizia equivallesse ad un mancato rilascio, ancorchè presenti tutti i pareri favorevoli e l'avvenuto pagamento degli oneri concessori.

3.0 ACCERTAMENTI

Su insistenza dello scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato accertato che, attraverso il registro dei rilasci delle concessioni edilizie, il titolo legittimante l'intervento di frazionamento in 3 unità immobiliari era stato effettivamente rilasciato, dunque l'intervento edilizio era coperto dalla concessione smarrita dal Comune stesso.

Grazie all'inquadramento temporale del rilascio, il sottoscritto ha rintracciato uno dei contratti registrati e trascritti circa i successivi trasferimenti di una delle unità immobiliari oggetto della propria perizia, rilevando nel suo contenuto anche i dati delle servitù circa l'approvvigionamento idrico da un pozzo esterno alla proprietà e la condominialità di altre porzioni immobiliari.

4.0 ESITO ACCERTAMENTI URBANISTICI SUL TITOLO EDILIZIO CHE HA GENERATO L3 UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Quanto segue va ricompreso nel p.to D) "Urbanistica" da pag.18 della Perizia.

Il titolo legittimante il frazionamento in 3 appartamenti al piano 1° fu rilasciato al sig. [REDACTED] i in data 29/06/2000 per la pratica edilizia 94/1990 (concessione edilizia n.70), con richiamo alla pag.19 p.to 4) della perizia depositata in atti.

Si riporta l'estratto del registro sul rilascio delle concessioni edilizie, fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale (vedere allegato estratto dall'UTC):



29 GIU. 2000

Pertanto sull'atto di compravendita (*) del notaio Tommasi del 03/07/2003 rep.n.16085/8957 veniva riportato nella parte urbanistica "...Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Campo nell'Elba il 29/06/2000 n.70 per la prat.ed.n.94/1990...", dato esattamente coincidente col registro delle concessioni.

5.0 ESITO ACCERTAMENTI SUGLI ATTI DI COMPRAVENDITA PRECEDENTI L'ACQUISTO DEI BENI DALL'ESECUTATA-

Quanto segue va ricompreso nel p.to B) "Conservatoria" da pag.11 della Perizia.

Lo scrivente, al fine di approfondire le indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ha richiesto ai notai coinvolti nelle compravendite effettuate dal sig. [REDACTED] fino agli acquisti da parte della sig.ra [REDACTED]

Le copie digitali degli atti non sono disponibili sulla piattaforma SISTER dell'AdE-Conservatoria, e le trascrizioni non sono apparse chiare di dettagli utili.

Di tutti i notai coinvolti fuori regione, solo 1 è risultato ancora in servizio mentre gli altri sono in tutti in pensione:

- **lotto 1 = u.i. sub.615:**
 - compravendita notaio Lallo del 3.7.2003 rep.16086 da [REDACTED] e Loturco Laura
 - compravendita del 10.11.2005 da [REDACTED] notaio Quagliano Rinaudo Luisa (in pensione archivio Torino)
 - **lotto 2 = u.i. sub.616:**
 - compravendita notaio Lallo di cui sopra del 2003 ma trascr. nel 2008
 - compravendita del 24.10.2008 rep.n.122752 notaio Bruno Vincenzo Castellamonte (in pensione archivio Ivrea)
 - **lotto 3 = u.i. sub.617:**
 - compravendita del 3.7.2003 rep.16085 notaio Tommasi Enrico >> in attività
- Al notaio Enrico Tommasi il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto la copia dell'atto di compravendita (*) rep.n.16085 del 3 luglio 2003 fra [REDACTED] per l'immobile in Campo Nell'Elba (LI) distinto al C.F. f.6 p.812sub.617.

Si riporta l'estratto del contratto sopra citato (si allega copia del rogito):

certo, convengono e stipulano quanto segue:-----
1) il signor [REDACTED]-----
-----vende-----
alla signora [REDACTED] che accetta,-----
nel fabbricato sito in Comune di Campo nell'Elba, località La
Cava, via dei Forcioni n. 727, la seguente porzione immobi-
liare:-----
-- appartamento e terrazzino al primo piano di un locale
oltre servizi, censito nel N.C.E.U. di detto Comune come se-
gue:-----
foglio 6 (sei), mappale 812 (ottocentododici), sub. 617 (sei-
centodiciassette), località La Cava s.n.c., piano 1, z.c. U,
categoria A/2, classe 5, vani 3, rendita catastale Euro
681,72.-----

La disponibilità del notaio Tommasi è stata proficua, in quanto è stato possibile confutare i dati urbanistici di cui al punto precedente, nonché ottenere le informazioni di dettaglio di seguito meglio rappresentate.

Unitamente al titolo di proprietà di ciascuno dei 3 appartamenti (ovvero a ciascun Lotto oggetto della Perizia/Vendita), è compreso:

- a) quota di comproprietà pari ad 1/3 sulle corti distinte al foglio 6 particella 812 subalterni 608 e 613, e sul terreno della superficie di 680 mq. per il solo diritto sul soprasuolo, essendo il sottosuolo di proprietà del Demanio dello Stato;
- b) quota di comproprietà pari ad 1/6 sulle parti, impianti e servizi di uso comune, tra cui la corte distinta al foglio 6 particella 813 subalterni 610 destinata a parcheggio, il locale sottoscala ove sono collocati i contatori Enel e Gas distinto al foglio 6 particella 812 subalterno 612.

Inoltre sono a servizio dell'intero fabbricato che ospita le 3 unità immobiliari oggetto della Perizia/Vendita (si allega la trascrizione dell'atto del Notaio A. Lallo del 29/04/2003 (trascritto CRII il 16/10/2008 part.1885):

- il pozzo e relativo impianto di emungimento ubicato nella corte identificata al foglio 6 particella 831 subalterno 602, l'impianto autoclave ubicati nelle corti distinte al foglio 6 particelle 831 subalterni 602 e 603, e la cisterna dell'acqua posta nella corte distinta allo stesso foglio particella 812 subalterno 608

Infine sono presenti le seguenti servitù costituite in data 29/04/2003 con atto a rogito dello stesso Notaio Angela Lallo rep.n.50559/17067:

- 1) servitù di passo a favore delle unità immobiliari distinte al foglio 6 particella 812 subalterni 611,615,616 e 617, ed a carico delle corti distinte allo stesso foglio dalla particella 831 subalterni 602 e 603, per consentire l'accesso all'impianto di autoclave posto sotto le terrazze degli appartamenti distinti dai subalterni 609 e 610 del mappale 812; veniva riconosciuto ai signori [REDACTED] proprietari del fondo servente la facoltà di spostare a propria cura e spese l'impianto autoclave dall'attuale collocazione ad ovest sul confine della strada pubblica, per consentire l'accesso all'impianto direttamente dalla strada e, una volta eseguiti detti lavori la servitù cesserà automaticamente (*fatto non noto allo scrivente- ndr*).
- 2) servitù di attingere acqua dal pozzo posto nella corte distinta al foglio 6 dalle particelle 831 sub 602 con utilizzo del relativo impianto e diritto di accesso e di passo per eseguire eventuali manutenzioni a favore delle unità immobiliari distinte con i subalterni 610,611,615,616 e 617 del mappale 812;
- 3) servitù di passo a favore delle unità immobiliari distinte dal mappale 812 subalterni 609,610,611 ed a carico della corte distinta dal mappale 812 sub 613 per consentire l'accesso ai locali contatori;
- 4) servitù di utilizzare la cisterna dell'acqua ubicata nella corte distinta dal mappale 812 sub 608 e di passo per l'accesso alla stessa a favore delle unità immobiliari distinte dai subalterni 609,610 e 611 del mappale 812.



6.0 CONCLUSIONI

Si rimette agli atti questo supplemento di perizia che, si ribadisce, NON altera in alcun modo le stime dei 3 Lotti oggetto della Perizia/Vendita.



L'Esperto estimatore
Geom. Maurizio Servolini



Servolini Maurizio

