

TRIBUNALE DI PISA

**Esecuzione immobiliare promossa da
CREDITO VALDINIEVOLE
contro****(Procedura n. 107/2014 R.E.)**

Il sottoscritto dott. Giovanni Benvenuti, nominato esperto per la valutazione dei beni dell'esecuzione con provvedimento del G.E. in data 30 dicembre 2014, prestò giuramento all'udienza del giorno 26 gennaio 2015.

Nel corso delle operazioni peritali il sottoscritto ha effettuato sopralluoghi e verifiche dei beni pignorati, ha acquisito documenti presso i pubblici uffici e ha svolto altre opportune indagini tecniche e di mercato.

Si precisa preliminarmente che, in ottemperanza a quanto disposta dal G.E. con ordinanza 13 agosto 2015, vengono escluse dalla presente perizia i cespiti intestati a () che nell'atto di pignoramento (rif. "1a") sono distinti con i progressivi 2/a e 2/b. Trattasi, più precisamente, delle particelle 763 e 875 del foglio 14, che successivamente sono state fuse a formare il mappale 763 sub 2.

In ottemperanza alle prescrizioni del quesito n. 11 il sottoscritto, dopo approfondite e complesse considerazioni sulla natura e sulla titolarità dei beni pignorati, ha giudicato conveniente suddividere gli immobili in tre lotti. Pertanto, per chiarezza espositiva, le riposte ad alcuni quesiti vengono fornite con espresso riferimento ai diversi lotti.

1) Provveda a dare comunicazione dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, all'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.

Il sottoscritto ha effettuato il primo sopralluogo dei beni pignorati in data 28 febbraio 2015, dopo aver inviato, in data 20 febbraio 2015, le prescritte comunicazioni di preavviso alle parti; alle operazioni di quel giorno ha presenziato l'esecutato

Un secondo sopralluogo è stato effettuato il 14 marzo 2015, cui ha presenziato l'esecutato

Ulteriori verifiche dei beni pignorati sono state effettuate in data 24 giugno 2015 e in data 16 novembre 2015.

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 del provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex 560 c.p.c.

I sopralluoghi sono stati effettuati senza difficoltà.

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.

Il pignoramento colpisce un compendio immobiliare in Comune di Castelfranco di Sotto - loc. Chimenti, a sud-ovest della via Romana Lucchese.

Dalla certificazione notarile ventennale (rif. "1") depositata in formato cartaceo dal creditore procedente risulta che il pignoramento colpisce i seguenti diritti spettanti ai signori ::

- intera piena proprietà spettante agli esecutati per 1/2 ciascuno sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati nel foglio 14 dalle particelle 5 sub 2 - 895 (ex 834 parte del CT) - 899 (ex 843 parte del CT) e al Catasto Terreni nel foglio 14 dalle particelle 13 - 462 - 832 - 894 (ex 834 parte) - 898 (ex 843 parte);
- quota indivisa di 1/2 della piena proprietà spettante a sull'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 14 dalla particella 763 sub 2 (ex 763 e 875). Questi bene è stato successivamente escluso dalla perizia per la disposizione del G.E. citata in premessa;
- quota indivisa di 2/6 della piena proprietà spettante agli esecutati in parti uguali tra loro sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati nel foglio 14 dai mappali 883 - 897 (ex 438 del CT) e al Catasto Terreni nel foglio 14 dalle particelle 29 - 30 - 461 - 816;
- quota indivisa di 2/9 (ossia 6/27) della piena proprietà di un tratto di strada intestata agli esecutati in parti uguali tra loro, rappresentata al Catasto Terreni nel foglio 14 dalle particelle 436 - 439 - 444 - 839 (ex 452

parte).

STORIA VENTENNALE DEI BENI

Beni oggi rappresentati al Catasto Fabbricati dai mappali 5 sub 2 - 895 - 899 e al Catasto Terreni dalle particelle 13-462-832-894-898

Al ventennio era proprietario, salvo l'usufrutto di 1/3 a favore del padre (.....), dei beni rappresentati al Catasto Fabbricati dal mappale **5 sub 2** (rif. "2") e al Catasto Terreni dalle particelle **13** di mq 730 (rif. "3"), 443 di mq 2.880 (rif. "3"), 458 di mq 1.790 (rif. "3") e **462** di mq 210 (rif. "3"). All'epoca la particella 5 risultava accesa anche negli atti del Catasto Terreni come fabbricato rurale (rif. "3").

Per successione di , apertasi il 1° maggio 2004, come da denuncia registrata a San Miniato il 2 maggio 2005 al n. vol. 1 e trascritta a Pisa il 10 aprile 2006 al n. di particolare, la proprietà dei suddetti beni si è devoluta a e per 1/2 ciascuno, salvo l'usufrutto spettante a Cappelli Giovanni (rif. "1").

In data 20 aprile 2005, in forza di tipo mappale e tabella di variazione n. 4808, il mappale 5 del Catasto Terreni passò alla partita speciale 1 degli enti urbani (rif. "3").

Con tipo di frazionamento n. 96880 del 22 settembre 2006 (rif. "3"):

- dalla particella 443 di mq 2.880 si originarono, inter alia, le particelle **832** di mq 1.250 e 834 di mq 545;
- dalla particella 458 di m 1.790 si originò, inter alia, la particella 843 di mq 720.

In data 24 ottobre 2006 è deceduto Cappelli Giovanni con conseguente

riunione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà (rif. "1").

Con tipo di frazionamento e mappale n. 205986 del 17 novembre 2010 dalla particella 834 di mq 545 si originarono le particelle **894** di mq 445 e la particella 895 di mq 100 che contestualmente passò alla partita speciale 1 degli Enti Urbani (rif. "3").

Con tipo di frazionamento e mappale n. 29370 del 9 febbraio 2011 dalla particella 843 di mq 720 si originarono le particelle **898** di mq 515 e la particella 899 di mq 205 che contestualmente passò alla partita speciale 1 degli Enti Urbani (rif. "3").

Con denunce di accatastamento nn. 1427 e 1428 del 3 maggio 2011 furono censite al Catasto Fabbricati le unità immobiliari mappale **895** e mappale **899** (rif. "2").

Le particelle pignorate di cui alla suesposta storia sono inserite nei seguenti lotti:

- il mappale 5 sub 2 del C.F. e le particelle 13, 462 e 832 del C.T. nel PRIMO LOTTO;
- i mappali 895 e 899 del C.F. e le particelle 894 e 898 del C.T. nel TERZO LOTTO.

oooooooooooooooo

Beni oggi rappresentati al Catasto Fabbricati dalle particelle 883 e 897 e al Catasto Terreni dalle particelle 29, 30, 461 e 816

Al ventennio il signor (), era proprietario, salvo l'usufrutto di 1/3 a favore di (), della quota indivisa di 2/6 dei beni rappresentati al Catasto Terreni dalle particelle 438 di mq 40, 441 di mq 110, 446 di mq 15 e **461** di mq 160 (rif. "5").

Per successione di o apertasi il 1° maggio 2004, come da denuncia registrata a San Miniato il 2 maggio 2005 al vol. e trascritta a Pisa il 10 aprile al n. di particolare, detta quota si è devoluta a e per 1/6 ciascuno (rif. "1").

In data 24 ottobre 2006 è deceduto con conseguente riunione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà (rif. "1").

Con tipo mappale e tabella di variazione n. 73147 del 6 aprile 2009 le particelle 441 di mq 110 e 446 di mq 15 furono fuse a costituire la particella 883 di mq 125 che contestualmente fu caricata alla partita speciale 1 degli Enti Urbani (rif. "5").

Con tipo mappale n. 224916 del 10 dicembre 2010 la particella 438 di mq 40 assunse il numero 897 e passò alla partita speciale 1 degli Enti Urbani (rif. "5").

Con denunce di accatastamento nn. 1428 e 1429 del 22 giugno 2009 furono censite nel Catasto Fabbricati le unità immobiliari mappale **883** e mappale **897** (rif. "4").

Al ventennio il signor i era pieno proprietario dei terreni rappresentati al Catasto Terreni della particelle 9 di mq 2.040, **29** di mq 150 e **30** di mq 750 (rif. "5").

Con tipo di frazionamento n. 96880 del 22 settembre 2006 dalla particella 9 di mq 2.040 si originò, inter alia, la particella **816** di mq 1.970 (rif. "5").

Per successione di apertasi il 24 ottobre 2006 come da denuncia registrata a San Miniato il 24 ottobre 2007 al n. 36 vol. trascritta a Pisa il 25 settembre 2008 al n. di particolare ereditarono, in rappresentazione del padre

... premorto, la quota di 1/6 ciascuno dei terreni suddetti (rif. "1").

Le particelle pignorate di cui alla suesposta storia sono inserite nei lotti seguenti:

- il mappale 883 del C.F. e le particelle 29, 30 e 816 del C.T. nel SECONDO LOTTO;
- il mappale 897 del C.F. e la particella 461 del C.T. nel TERZO LOTTO.

oooooooooooooooo

Tratto di strada rappresentata al Catasto Terreni dalle particelle 436 - 439 - 444 - 839

Al ventennic ... era proprietario, salvo l'usufrutto di 1/3 a favore di ... della quota indivisa di 2/9 dei beni rappresentati al Catasto Terreni dalle particelle 436 di mq 290, 439 di mq 100, 444 di mq 150 e 452 di mq 210 (rif. "6").

Per successione di ... apertasi il 1° maggio 2004, come da denuncia registrata a San Miniato il 2 maggio 2005 al n. ... vol. ... e trascritta a Pisa il 10 aprile 2006 al n. ... di particolare, detta quota, si è devoluta a ... e per 1/9 ciascuno (rif. "1").

Con tipo di frazionamento n. 96880 del 22 settembre 2006 dalla particella 452 di mq 210 si è originata, inter alia, la particella 839 di mq 25 (rif. "6").

In data 24 ottobre 2006 è deceduto ... con conseguente riunione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà (rif. "1").

La quota pignorata di complessivi 6/27 delle particelle 436, 439, 444 e 839 viene qui suddivisa tra il PRIMO, il SECONDO e il TERZO LOTTO (2/27 in ciascun lotto).

oooooooooooo

Fabbricato oggi rappresentato dal mappale 763 sub 2

Si omette la storia ventennale in quanto, per disposizione del G.E., il mappale 763 sub 2 non è oggetto di perizia.

oooooooooooo

Nella relazione notarile non sono menzionate trascrizioni di atti di accettazione delle eredità di a favore degli eredi Il sottoscritto ha però rintracciato la trascrizione, avvenuta il 13 agosto 2010 al n. di un atto trascrivibile anche come accettazione tacita di entrambe le successioni a favore di entrambi i debitori e precisamente il contratto preliminare di compravendita autenticato dal notaio in data 5 agosto 2010 (rif. "12").

In data 23 dicembre 2015 lo scrivente, autorizzato dal G.E., ha provveduto a trascrivere detto contratto preliminare di compravendita anche come manifestazione tacita di accettazione dell'eredità di o al n. 13082 di particolare (all. "A") e dell'eredità di i al n. 13083 di particolare (all. "B").

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.

Gli identificativi catastali indicati nel verbale di pignoramento sono ancora validi ad eccezione delle particelle 834 - 843 - 438 del Catasto Terreni che hanno subito le variazioni indicate in risposta al precedente terzo quesito.



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.

PRIMO LOTTO - In Comune di Castelfranco di Sotto, frazione Chimenti, - via Romana Lucchese, i diritti spettanti a _____

_____ e sopra un compendio immobiliare composto come segue:

- intera piena proprietà di un appartamento di abitazione al primo piano di un maggior fabbricato disposto su due piani fuori terra;
- intera piena proprietà di un appezzamento di terreno di forma approssimativamente romboidale adibito a giardino;
- quota indivisa di 2/27 della piena proprietà di una striscia di terreno con andamento a "L", in uso comune con altri comproprietari;
- intera piena proprietà di un appezzamento di terreno seminativo distante circa 150 metri in linea d'aria dai beni di cui sopra.

L'appartamento di abitazione è censito al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 14 dal mappale 5 sub 2 di categoria A/4 di 3^a classe con la consistenza di vani 6, la superficie catastale di mq 105 e la rendita di € 557,77 al conto di _____ e Supplemento per 1/2 ciascuno.

L'unità immobiliare è composta da quattro vani utili, cucina, disimpegno e bagno, oltre a due terrazzi e alla scala di accesso esterna, quest'ultima insistente sull'adiacente particella 460 anch'essa di proprietà dei due esecutati, ma non pignorata. Confinato da prospetti sulla menzionata particella 460, prospetti su proprietà _____, beni di cui al

secondo lotto, s.s.a.

L'appezzamento di giardino romboidale è rappresentato nel foglio 14 del Catasto Terreni dalla particella 462 di mq 210 seminativo arborato di 3^a classe con i redditi dominicale di € 0,70 e agrario di € 0,43 al conto di per 1/2 ciascuno. Confinato da tratto dismesso della via Romana Lucchese, strada comune, C ma, s.s.a.

La striscia di terreno adibita strada comune è censita al Catasto Terreni nel foglio 14 dalla particella 436 di mq 290 seminativo arborato di 3^a classe con i redditi dominicale di € 0,97 e agrario di € 0,60=, dalla particella 439 di mq 100 seminativo arborato di 3^a classe con i redditi dominicale di € 0,34 e agrario di € 0,21=, dalla particella 444 di mq 150 seminativo arborato di 3^a classe con i redditi dominicale di € 0,50 e agrario di € 0,31 e dalla particella 839 di mq 25 vigneto di 2^a classe con i redditi dominicale di € 0,13 e agrario di € 0,13 al conto di e e altri comproprietari. Confinata da

L'appezzamento di terreno seminativo, di forma quadrangolare, al quale si accede dalla via Romana Lucchese tramite una strada campestre, è complessivamente esteso mq 1.980 ed è rappresentato al Catasto Terreni, stesso foglio, dalla particella 13 di mq 730 seminativo di 3^a classe con i redditi dominicale di € 2,64 e agrario di € 1,89 e dalla particella 832 di mq 1.250 seminativo arborato di 3^a classe con i redditi dominicale di € 4,20 e agrario di € 2,58 al conto di ne per 1/2



ciascuno. Confinato da

L'appartamento di abitazione e l'appezzamento di giardino trapezoidale non sono adiacenti tra loro essendo separati dalla menzionata particella 460, non pignorata, sulla quale per altro insiste la scala esterna di accesso all'appartamento.

Si accede all'appartamento dalla via Romana Lucchese **da nord** mediante passaggio sul primo tratto della menzionata strada comune rappresentato dalla particella 436, attraversando quindi la particella 462 e proseguendo sulla particella 460 non pignorata fino a raggiungere la scala esterna che sale all'appartamento che vi insiste; oppure **da sud** penetrando sulla particella 460 da un altro punto della via Romana Lucchese fino a raggiungere la menzionata scala esterna che sale all'appartamento.

I diritti sui beni del presente lotto sono pervenuti a

per successione del padre si è aperta il 1° maggio 2004 come da dichiarazione registrata a San Miniato il 2 maggio 2005 al n. ... vol. ... e trascritta a Pisa il 10 aprile ... al n. ... 3 di particolare (la relativa accettazione di eredità è stata trascritta a Pisa il 23 dicembre 2015 al n. ...) e successiva riunione di usufrutto in morte di avvenuta il 24 ottobre 2006.

SECONDO LOTTO - In Comune di Castelfranco di Sotto, frazione Chimenti - via Romana Lucchese i diritti spettanti a (...) e

sopra un compendio immobiliare composto come segue:

- quota indivisa di 2/6 della piena proprietà di una casa di abitazione a schiera disposta su due piani fuori terra, distinta dal n.c. 114 di detta via;
- quota indivisa di 2/27 della piena proprietà di una striscia di terreno con

andamento a "L", in uso comune con altri comproprietari;

• quota indivisa di 2/6 della piena proprietà di due appezzamenti di terreno, l'uno seminativo e l'altro boschivo, rispettivamente distanti circa 150 metri e circa 350 metri in linea d'aria dalla casa di cui sopra.

La casa di abitazione è censita al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 14 dal mappale 883 di categoria A/4 di 2ª classe con la consistenza di 5 vani, la superficie catastale di mq 105 e la rendita di € 401,55 al giusto conto di per le quote di spettanza. Essa è composto al piano terreno da ingresso, cucina, un vano utile e vano scala di accesso al primo piano oltre a due resedi esclusivi, uno sul fronte nord e uno sul fronte sud dell'edificio, quest'ultimo coperto in parte da una tettoia in lamiera grecata; al primo piano da due vani utili, bagno e disimpegno. Confinata da C

La striscia di terreno adibita strada comune è censita al Catasto Terreni nel foglio 14 dalla particella 436 di mq 290 seminativo arborato di 3ª classe con i redditi dominicale di € 0,97 e agrario di € 0,60=, dalla particella 439 di mq 100 seminativo arborato di 3ª classe con i redditi dominicale di € 0,34 e agrario di € 0,21=, dalla particella 444 di mq 150 seminativo arborato di 3ª classe con i redditi dominicale di € 0,50 e agrario di € 0,31 e dalla particella 839 di mq 25 vigneto di 2ª classe con i redditi dominicale di € 0,13 e agrario di € 0,13 al conto di C e di altri comproprietari. Confinata da P

L'appezzamento di terreno seminativo, di forma quadrangolare, è censito nel foglio di mappa 14 del Catasto Terreni dalla particella 816 di mq 1.970 seminativo di 3^a classe con i redditi dominicale di € 7,12 e agrario di € 5,09 al conto di [redacted] one per le quote di spettanza e di altri comproprietari. E' confinato da [redacted] 11;

A

L'appezzamento di terreno boschivo, anch'esso di forma quadrangolare, è complessivamente esteso mq 1.300 ed è censito al Catasto Terreni, stesso foglio, dalla particella 29 di mq 550 seminativo di 3^a classe con i redditi dominicale di € 1,99 e agrario di € 1,42 e dalla particella 30 di mq 750 bosco alto di 2^a classe con i redditi dominicale di € 0,43 e agrario di € 0,08 al conto di [redacted] ie per le quote di spettanza e di altri comproprietari. E' confinato da [redacted]

Si accede agli appezzamenti di terreno seminativo e boschivo dalla via Romana Lucchese tramite una strada campestre.

I diritti sui beni del presente lotto sono pervenuti a [redacted] e [redacted] e come segue:

- quanto al mappale 883 del C.F. e alle particelle 436, 439, 444 e 839 del C.T. per successione del padre [redacted] apertasi il 1° maggio 2004 come da dichiarazione registrata a San Miniato il 2 maggio 2005 al n. 46 vol. 361 e trascritta a Pisa il 10 aprile 2006 al n. [redacted] di particolare (la relativa accettazione di eredità è stata trascritta a Pisa il 23 dicembre 2015 al n. 13082) e successiva riunione di usufrutto in morte di [redacted] avvenuta il 24 ottobre 2006;

- quanto alle particelle 29, 30 e 816 del C.T. per successione di [redacted]

...i apertasi il 24 ottobre 2006 come da dichiarazione registrata a San Miniato il 24 ottobre 2007 al n. 36 vol. ... e trascritta a Pisa il 25 settembre 2008 al n. ... i particolare (la relativa accettazione di eredità è stata trascritta a Pisa il 23 dicembre 2015 al n. 13083).

TERZO LOTTO - In Comune di Castelfranco di Sotto, frazione Chimenti, - a sud della via Romana Lucchese, un compendio immobiliare composto da:

- a) l'intera piena proprietà di un appezzamento di terreno, congiuntamente spettante a ...
- b) l'intera piena proprietà, congiuntamente spettante a ... e ..., di un locale di deposito con annesso resede;
- c) diritti su altro fabbricato a uso di deposito sviluppato su due piani fuori terra, corredato di resede scoperto, costituente unità immobiliare complessa intestata a ... e, congiuntamente tra loro, in parte per l'intera piena proprietà e in parte solo per la quota indivisa di 2/6;
- d) la quota indivisa di 2/6 di un appezzamento di terreno congiuntamente spettante a ...
- e) la quota indivisa di 2/27, congiuntamente spettante a ... e ... una striscia di terreno con andamento a "L" adibita a strada in uso comune con altri comproprietari.

Il tutto confinato da via Romana Lucchese, l'...

L'appezzamento di terreno cui alla lettera a), di forma rettangolare ed esteso 960 metri quadrati, è censito al Catasto Terreni nel foglio 14 dalla particelle

894 di mq 445 seminativo arborato di 3^a classe con i redditi dominicale di € 1,49 e agrario di € 0,92 e dalla particella 898 di mq 515 seminativo arborato di 3^a classe con i redditi dominicale di € 1,73 e agrario di € 1,06 al giusto conto di

Il manufatto di cui alla lettera b), disposto anch'esso su due piani fuori terra, è composto da due vani al piano terreno e un vano al primo piano, quest'ultimo accessibile solo dall'esterno con una scala a pioli. Sul resede annesso è presente un piccolo forno. Al Catasto Fabbricati il manufatto è censito nel foglio 14 dal mappale 895 di categoria C/2 di 1^a classe con la consistenza di 40 metri quadrati, la superficie catastale di mq 54 e la rendita di € 111,55 al giusto conto di €. Al Catasto Terreni la particella 895 è allibrata alla partita speciale 1 degli Enti Urbani con la consistenza di mq 100=.

Il manufatto di cui alla lettera c), è disposto su due piani fuori terra ed è composto da quattro vani al piano terreno e da due vani al piano primo, oltre a un circostante resede parzialmente occupato (circa 50 mq) da manufatti precari abusivi (tettoie, ecc). Un intero vano al piano terreno, una porzione di ognuno degli altri cinque vani e una porzione del resede scoperto sono censiti nel foglio 14 del Catasto Fabbricati dal mappale 899 di categoria C/2 di 1^a classe con la consistenza di mq 58, la superficie catastale di mq 75 e la rendita di € 161,75 congiuntamente intestato a

per l'intera piena proprietà. Al Catasto Terreni la particella 899 è allibrata alla partita speciale 1 degli Enti Urbani con la consistenza di mq 205=.

Le residue porzioni dei suddetti cinque vani e del resede scoperto, su cui

insiste un pozzo, sono censite al Catasto Fabbricati, stesso foglio, dal mappale 897 di categoria C/2 di 1ª classe con la consistenza di mq 13, la superficie catastale di mq 23 e la rendita di € 36,26 al conto di () per 1/6 ciascuno e di altri comproprietari. Al Catasto Terreni la particella 897 è allibrata alla partita speciale 1 degli Enti Urbani con la consistenza di mq 40=.

L'appezzamento di terreno cui alla lettera d) ha forma rettangolare ed è censito al Catasto Terreni nel foglio 14 dalla particella 461 di mq 160 seminativo arborato di 3ª classe con i redditi dominicale di € 0,54 e agrario di € 0,33 al conto di () per 1/6 ciascuno e di altri comproprietari.

La striscia di terreno adibita strada comune di cui al punto e) è censita al Catasto Terreni nel foglio 14 dalla particella 436 di mq 290 seminativo arborato di 3ª classe con i redditi dominicale di € 0,97 e agrario di € 0,60=, dalla particella 439 di mq 100 seminativo arborato di 3ª classe con i redditi dominicale di € 0,34 e agrario di € 0,21=, dalla particella 444 di mq 150 seminativo arborato di 3ª classe con i redditi dominicale di € 0,50 e agrario di € 0,31 e dalla particella 839 di mq 25 vigneto di 2ª classe con i redditi dominicale di € 0,13 e agrario di € 0,13 intestate a () d altri comproprietari.

Le particelle intere 895, 897, 899 e 461 e porzioni delle particelle 894 e 898, per una complessiva estensione di mq 770, ricadono nell'UTOE C3D di Chimenti - isolato 1, in zona di tipo "B2" (Insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale) disciplinata dall'art. 37.1 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico di Castelfranco di Sotto. Le restante porzioni delle

particelle 894 e 898, per una complessiva estensione di circa mq 695, ricadono anch'esse nell'UTOE C3D ma in zona "F3" (Aree destinate a verde privato) disciplinate dall'art. 37.8 delle NTA.

I diritti sui beni del presente lotto sono pervenuti a per successione del padre apertasi il 1° maggio 2004 come da dichiarazione registrata a San Miniato il 2 maggio 2005 al n. 46 vol. 361 e trascritta a Pisa il 10 aprile al n. (la relativa accettazione di eredità è stata trascritta a Pisa il 23 dicembre 2015 al) e successiva riunione di usufrutto in morte di avvenuta il 24 ottobre 2006.

6) Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell'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 delle 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.

SERVITU'

Nella certificazione non è menzionata l'esistenza di servitù attive o passive che interessino i beni pignorati.

Si precisa che per quanto attiene all'appartamento del primo lotto, la valutazione viene effettuata nell'ipotesi che per effetto della vendita

giudiziaria possa costituirsi, per destinazione del padre di famiglia, servitù di passo sulla particella 460 del foglio 14, anch'essa in piena proprietà dei due esecutati ma non pignorata. In caso contrario l'appartamento risulterebbe privo di accesso e, allo stato, difficilmente vendibile.

OCCUPAZIONE – I debitori hanno precisato che gli immobili sono nella disponibilità di tutti i rispettivi comproprietari, ad eccezione dell'appartamento del primo lotto nel quale risiede l'esecutato [...] e di quello del secondo lotto nel quale risiede la [...] a titolo gratuito per disposizione dell'avo paterno degli esecutati [...]

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 all'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).

Dalla relazione notarile in atti (rif. "1") non è emersa l'esistenza di formalità del tipo indicato dal quesito.

8) 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.

Nella relazione notarile in atti (rif. "1") sono riportate le seguenti formalità:

•Ipoteca volontaria iscritta a Pisa il 4 luglio 1 n. 1 di particolare in forza di atto F 1 a favore di E

S.p.a. (domiciliata in Lucca - Viale Batoni 10) a garanzia della complessiva somma di lire 268.000.000 di cui lire 134.000.000 per capitale. Grava il mappale 5 sub 2 (PRIMO LOTTO).

•Ipoteca volontaria iscritta a Pisa il 22 maggio al n. di particolare in forza di atto Martinelli 15 maggio 2002 rep. a favore di a. (domiciliata in Lucca - Viale Batoni 10) a garanzia della complessiva somma di € 216.000,00 di cui € 108.000,00 per capitale. Grava il mappale 5 sub 2 (PRIMO LOTTO).

•Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 28 marzo 2011 al n. di particolare in forza di decreto ingiuntivo 1 marzo 2011 del Tribunale di Pisa - Sezione distaccata di Pontedera, a favore di di ina (domiciliata in Bientina -) presso lo studio) a garanzia della complessiva

somma di € 170.000,00 di cui € 132.426,00 per capitale. Grava tutti i beni oggetto della presente perizia oltre ad altri beni.

•Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 31 marzo 2011 al n. di particolare in forza di decreto ingiuntivo 16 marzo 2011 del Tribunale di Lucca, a favore di on sede in

Altopascio a garanzia della complessiva somma di € 92.758,99 di cui

€ 70.043,86 per capitale. Grava tutti i beni oggetto della presente perizia.

•Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 15 giugno 2012 al n. _____ di particolare in forza di decreto ingiuntivo 24 maggio _____ del Tribunale di _____ a favore di _____ (domiciliata in _____ a - via Marche presso _____ a garanzia della complessiva somma di € 60.000,00 di cui € 58.155,78 per capitale. Grava le quote di _____ su tutti i beni oggetto di perizia.

•Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 15 giugno 2012 al n. _____ di particolare in forza di decreto ingiuntivo 24 maggio _____ del Tribunale di _____ a favore di _____ (domiciliata in Pisa - via Marche presso _____ a) a garanzia della complessiva somma di € 272.997,78 di cui € 100.000,00 per capitale. Grava tutti i beni oggetto di perizia.

•Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 15 giugno 2012 al n. _____ di particolare in forza di decreto ingiuntivo 24 maggio _____ del Tribunale di _____ a favore di _____ (domiciliata in Pisa - via Marche presso _____ i) a garanzia della complessiva somma di € 27.000,00 di cui € 26.162,52 per capitale. Grava le quote di _____ su tutti i beni oggetto di perizia.

•Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 5 aprile 2013 al n. _____ di particolare in forza di decreto ingiuntivo 5 marzo 2013 del Tribunale di _____ a favore di _____ (domiciliata in Pisa - Corso Italia presso la _____) a garanzia della complessiva somma di € 135.500,00 di cui € 135.490,84 per capitale. Grava tutti i beni oggetto di perizia oltre ad altri beni.

•Atto di pignoramento 20 febbraio 2014 trascritto il 12 maggio 2014 al n. 5155 di particolare a favore di .C. di

9) 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.

PRIMO LOTTO – Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento di abitazione è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente l'immobile è stato oggetto di un intervento di ampliamento e ristrutturazione eseguito in forza di concessione edilizia 11 dicembre 1978 n. 470 e successiva concessione in variante 6 agosto 1979 n. 630. L'autorizzazione all'abitabilità è stata rilasciata dal Sindaco di Castelfranco di Sotto il 4 luglio 1983 prot. n. 161 (rif. "15").

Al sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato una sostanziale conformità della distribuzione interna alle previsioni di progetto. Ha invece rilevato alcune modifiche di prospetto e precisamente la mancata apertura di una porta-finestra sul lato ovest, l'apertura di una finestra sul lato nord, una diversa disposizione della scala esterna di accesso e una maggiore lunghezza (circa 1,5 metri ciascuno) di entrambi i terrazzi, sia di quello sul lato ovest che di quello sul lato est.

A parere del sottoscritto – fermo restando che la certezza sulla sanabilità di un'opera abusiva può aversi solo a completamento dell'iter istruttorio della

relativa pratica – dette difformità sono sanabili.

La planimetria catastale (all. "D") rappresenta lo stato di fatto con sufficiente fedeltà.

Dal certificato di destinazione urbanistica (all. "F") e dalla mappa dello strumento urbanistico risulta che sia il fabbricato di cui è parte l'appartamento (mappale 5 sub 2), sia la particella 462, sia l'intera strada comune (particelle 436, 439, 444 e 839) ricadono nell'UTOE C3D di Chimenti - isolato 1, in zona di tipo "B2" (Insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale) disciplinata dall'art. 37.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico di Castelfranco di Sotto.

I paramenti edilizi della zona B2 nell'isolato 1 dell'UTOE C3D di Chimenti sono i seguenti:

- Superficie Utile Lorda/Superficie Fondiaria: 35%
- Superficie Coperta/Superficie Fondiaria: 30%
- Altezza massima: 3 piani
- Lotto minimo di intervento: mq 500

Le particelle 13 e 832 ricadono invece in zona agricola E5.

SECONDO LOTTO -- Il fabbricato di abitazione è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale non risulta che successivamente l'immobile sia stato oggetto di interventi edilizi.

La planimetria catastale (all. "D") rappresenta lo stato di fatto con sufficiente fedeltà, ad eccezione della tettoia posteriore (circa mq 9) che non vi è riportata.

Lo scrivente non è in grado di pronunciarsi sulla regolarità di detta tettoia.

Trattandosi comunque di un possibile abuso di modesta importanza, il sottoscritto – fermo restando che la certezza sulla sanabilità può aversi solo a completamento dell'iter istruttorio della relativa pratica – ritiene che anche in questo caso l'abuso, se esistente, possa essere regolarizzato.

Dal certificato di destinazione urbanistica (all. "F") e dalla mappa dello strumento urbanistico risulta che il fabbricato (883), sia l'intera strada comune (particelle 436, 439, 444 e 839) ricadono nell'UTOE C3D di Chimenti - isolato 1, in zona di tipo "B2" (Insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale) disciplinata dall'art. 37.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico di Castelfranco di Sotto. Le particelle 29, 30 e 816 ricadono invece in zona agricola E5.

TERZO LOTTO – La costruzione dei due fabbricati a uso di deposito risale a epoca anteriore al 1° settembre 1967. Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale non risulta che successivamente detti immobili siano stati oggetto di interventi edilizi.

Certamente sono abusive le già menzionate opere precarie costruite sul resede scoperto della particella 899. Per la loro natura dette opere sono da considerarsi irrimediabilmente destinate alla demolizione.

Dal certificato di destinazione urbanistica (all. "F") e dalla mappa di piano risulta che i due manufatti (mappali 895, 897 e 899), la particella 461 e porzioni delle particelle 894 e 898, oltre alla ridetta strada comune, ricadono nell'UTOE C3D di Chimenti - isolato 1, in zona di tipo "B2" (Insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale) disciplinata dall'art. 37.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico di Castelfranco di Sotto.

Le residue porzioni delle particelle 894 e 898 ricadono invece in zona F3 (Aree destinate a verde privato) disciplinate dall'art. 37.8 delle N.T.A del Regolamento Urbanistico.

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.

Si veda la risposta al precedente quesito.

11) Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile 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.

La valutazione dei tre lotti viene effettuata sulla base dei correnti prezzi di compravendita di beni similari noti allo scrivente, tenendo altresì conto:

- per i fabbricati, delle quotazioni rilevate in zona dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate nel 1° semestre 2015 e dal Borsino Immobiliare FIMAA 2013;
- per le aree in zona B2 delle quotazioni pubblicate dal Comune di Castelfranco di Sotto ai fini IMU;



—per i terreni agricoli, dei valori rilevati in Toscana dall'INEA - Istituto Nazionale di Economia Agraria nonché delle quotazioni minime e massime dei terreni per tipo di azienda e per qualità di coltura rilevate ancora dall'INEA.

Dove necessario si applicano adeguate detrazioni ai valori stimati in prima approssimazione.

PRIMO LOTTO

Il primo lotto è costituito dall'intera piena proprietà di un appartamento di abitazione (mappale 5 sub 2) e di un appezzamento di terreno adibito a giardino (particella 462), dalla quota indivisa di 2/27 di una strada in uso comune con altri comproprietari (particelle 436, 439, 444 e 839), nonché dalla piena proprietà di un terreno agricolo (particelle 13 e 832).

L'appartamento è situato al primo piano di un fabbricato in muratura ordinaria elevato due piani fuori terra.

La copertura è del tipo a capanna con manto in marsigliesi.

L'immobile, in ordinarie condizioni di conservazione e manutenzione, è intonato al civile esternamente e internamente.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno e legno e vetro. La porta di ingresso e le finestre sono dotate di persiane.

I pavimenti sono in cotto, ad eccezione del bagno che è munito di pavimento e rivestimento in ceramica.

L'unità immobiliare è dotata di tutti gli ordinari impianti elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo.

La scala di accesso e i terrazzi sono muniti di ringhiera in ferro verniciata. I gradini della scala sono rivestiti in pietra.

L'appartamento ha una superficie utile lorda di circa 96 mq ed è corredato da circa mq 13 di terrazzi. La complessiva superficie commerciale convenzionale è di circa 100 metri quadrati, che si valutano in ragione di €/mq 1.200,00=. Al valore così determinato viene poi applicata, a corpo, una detrazione pari al costo da sostenere per la regolarizzazione edilizia, stimato in circa € 5.000,00=.

L'appezzamento di terreno adibito a giardino è esteso mq 210, dimensione inferiore a quella minima richiesta dal Regolamento Urbanistico per un lotto autonomamente edificabile (500 mq). Considerato tuttavia che potenzialmente questa area potrebbe essere accorpata ad aree limitrofe con identica destinazione urbanistica, il sottoscritto ritiene equo valutarla in ragione di €/mq 30,00=, ossia nella misura di 1/3 del valore indicato dal Comune di Castelfranco di Sotto ai fini IMU.

I valori sopra indicati sono comprensivi dell'incidenza della quota di 2/27 della strada comune asservita all'appartamento e al giardino.

Il terreno seminativo, esteso mq 1.980=, viene valutato in ragione di €/mq 2,50 tenendo conto, in particolare, delle sue ridotte dimensioni.

E pertanto:

Appartamento	mq 100 x €/mq 1.300,00	€ 130.000,00
Detrazione dei costi di sanatoria (a corpo)		- € 5.000,00
		€ 125.000,00
Appezzamento a giardino	mq 210 x €/mq 30,00	€ 6.300,00
Terreno seminativo	mq 1.980 x €/mq 2,50	€ 4.950,00
		€ 136.250,00

che si arrotondano a € 136.000,00= (centotrentaseimila/00).



Si ribadisce che la surriportata valutazione è effettuata nell'ipotesi che per effetto della vendita giudiziaria venga a costituirsi – per destinazione del padre di famiglia – servitù di passo sulla particella 460 del foglio 14, anch'essa in piena proprietà dei due esecutati ma non pignorata. In caso contrario l'appartamento risulterebbe assolutamente privo di accesso e, allo stato, praticamente invendibile.

SECONDO LOTTO

Il secondo lotto è costituito dalla quota indivisa di 2/6 di una casa di abitazione (mappale 883) e dalla quota indivisa di 2/27 di una strada in uso comune con gli altri comproprietari (particelle 436, 439, 444 e 839), nonché dalla quota indivisa di 2/6 di due appezzamenti di terreno agricolo: uno seminativo (particella 816) e uno boschivo (particelle 29 e 30)

La casa di abitazione, in schiera con altre case ed elevata due piani fuori terra, è costruita in muratura ordinaria.

La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole portoghesi.

L'immobile, in ordinarie condizioni di conservazione e manutenzione, è intonacato al civile esternamente e internamente.

La porta di ingresso dalla via Romana Lucchese è in alluminio anodizzato e vetro ed è munita di persiana in alluminio verniciato. Gli altri infissi, interni ed esterni sono in legno e in legno e vetro. Le finestre sono in parte munite di inferriate e in parte dotate di persiane.

Al piano terreno i pavimenti sono in parte in pezzame di marmo e in parte in mattonelle di graniglia; al primo piano sono tutti in mattonelle di graniglia.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico e idrico.

La scala di collegamento tra i due piani è munita di ringhiera in ferro

verniciato; i gradini sono rivestiti in marmo.

L'unità immobiliare ha una superficie utile lorda di circa 97 mq ed è corredato da due resedi scoperti, uno sul fronte strada e uno sul retro, per una complessiva superficie di circa mq 76. La complessiva superficie commerciale convenzionale è di circa 105 metri quadrati, che si valutano in ragione di €/mq 1.100,00=. Al valore così determinato viene poi applicata, a corpo, una detrazione di € 1.000,00 per tener conto delle incertezze legate alla regolarità della tettoia sul resede posteriore.

Il valore in tal guisa stimato è comprensivo dell'incidenza della quota di 2/27 sulla strada comune.

L'appezzamento di terreno seminativo (mq 1.970) e quello boschivo (mq 1.300) vengono rispettivamente valutati in ragione di €/mq 2,50 e €/mq 0,50 tenendo conto, in particolare, delle loro ridotte dimensioni.

E pertanto:

Appartamento	mq 105 x €/mq 1.100,00	€ 115.500,00
Detrazione per incertezza sulla regolarità della tettoia	- € 1.000,00	
		€ 114.500,00
Terreno seminativo	mq 1.970 x €/mq 2,50	€ 4.925,00
Terreno boschivo	mq 1.300 x €/mq 0,50	€ 650,00
		€ 120.075,00

Alla quota di 2/6 colpita dal pignoramento si applica una ulteriore riduzione del 5% per tener conto della minore appetibilità della quota indivisa rispetto all'intero. E pertanto:

$$(\text{€ } 120.075,00 \times 2/6) \times 0,95 = \text{€ } 38.023,75$$

che si arrotondano a € 38.000,00= (trentottomila/00).



TERZO LOTTO

Il terzo lotto è composto da un accorpamento di terreni e da due sovrastanti fabbricati a uso di deposito, pignorati in parte per l'intera piena proprietà e in parte per la quota indivisa di 2/6.

1) Sono pignorati per l'intera piena proprietà:

- a) un appezzamento di terreno inedificato di mq 960 (particelle 894 e 898) ricadente in parte in zona B2 (circa mq 265) e in parte in zona F3 (circa mq 695);
- b) un vecchio locale di deposito in pessimo stato edificato sull'area della particella 895 di mq 100 interamente ricadente in zona B2;
- c) porzione di un altro vecchio locale di deposito, anche questo in cattivo stato, edificata sull'area della particella 899 di mq 205

2) Quota indivisa di 2/6 :

- a) un appezzamento di terreno inedificato di mq 160 (particella 461) interamente ricadente in zona B2;
- b) la residua porzione del vecchio locale di deposito di cui al precedente punto 1.c) edificato sull'area della particella 897 di mq 40.

Tenuto conto delle cattive condizioni di conservazione e manutenzione dei due locali di deposito e della difficoltà di destinarli ad usi più convenienti – e di conseguenza della loro scarsa appetibilità e valore – il sottoscritto ritiene conveniente valutare l'accorpamento come un lotto libero, in parte edificabile (B2) e in parte destinato a verde privato (F3) prevedendo la totale demolizione dei due vecchi manufatti che vi insistono.

Le aree pignorate per l'intera piena proprietà vengono valutate in ragione di 90 €/mq; quelle pignorate per la quota di 2/6 in ragione di 30 €/mq con

successiva applicazione di una detrazione del 5% per tener conto della minore appetibilità commerciale della quota indivisa rispetto all'intero. Viene inoltre applicata una detrazione a corpo di € 14.000,00 corrispondente al presumibile costo di demolizione dei due manufatti.

L'area in zona F3 viene valutata in ragione di €/mq 10,00.

E pertanto:

Area F3 pignorata per l'intera piena proprietà:

mq 695 x €/mq 10,00	€ 6.950,00
---------------------	------------

Aree B2 pignorate per l'intera piena proprietà:

mq 570 x €/mq 90,00	€ 51.300,00
---------------------	-------------

Aree B2 pignorate per la quota di 2/6:

mq 200 x €/mq 30,00 x 0,95	€ 5.700,00
----------------------------	------------

Detrazione costo di demolizione (a corpo):

- € 14.000,00

€ 49.950,00

che si arrotondano a € 50.000,00= (cinquantamila/00).

12/a) Provveda inoltre ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto

I beni pignorati sono tutti accatastati.

12/b) Provveda inoltre a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE

Non sono necessari frazionamenti.

12/c) Provveda inoltre a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato

I diritti pignorati sono intestati ai debitori

12/d) Provveda inoltre ad integrare la documentazione catastale ed

ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte

Il sottoscritto ha provveduto ad integrare la documentazione in atti con le note di trascrizione dell'atto Biserni 5/8/2010 1990 quale manifestazione tacita di accettazione delle eredità di Cappelli Piero e Cappelli Giovanni (all. "A" e "B").

12/e) Provveda inoltre ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni

La documentazione fotografica è stata predisposta (allegato "E"); come piante planimetriche si ritengono sufficienti l'estratto di mappa e le planimetrie catastali delle unità immobiliari (allegati "C" e "D").

12/f) Provveda inoltre 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 e al numero di interno)

La scheda descrittiva dei beni periziati viene depositata unitamente alla presente perizia (allegato "G").

12/g) Provveda inoltre ... a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).

I files che avrebbero dovuto essere inseriti nel compact disc vengono ora

depositati per via telematica, ma tutti in formato PDF.

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

Dai agli atti catastali risulta che il codici fiscali degli esecutati, validati in Anagrafe Tributaria, sono i seguenti

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

Sono state presentate istanze di proroga.

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 modificato dal D.Lgs. n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

L'appartamento del primo lotto è dotato di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo. La casa di abitazione del secondo lotto è dotata di impianti elettrico e idrico.

I debitori non hanno fornito le certificazioni di conformità degli impianti.

Solo le due unità immobiliari abitative ricadono nell'applicazione della normativa relativa alla certificazione energetica.

Pisa, 30 dicembre 2015

Dott. Giovanni Benvenuti

DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PERIZIA

- All. "A" - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità di Cappelli Piero
- All. "B" - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità di Cappelli Giovanni
- All. "C" - Estratto della mappa catastale con velatura delle diverse quote di proprietà
- All. "D" - Planimetrie catastali
- All. "E" - Documentazione fotografica
- All. "F" - Certificato di destinazione urbanistica
- All. "G" - Scheda descrittiva del lotto
- All. "H" - Attestazioni di avvenuto invio della perizia alle parti

**ALTRI DOCUMENTI CONSULTATI DAL C.T.U.
PER LA STESURA DELLA PERIZIA**

*Documentazione ipotecaria e catastale depositata in forma cartacea dal
creditore procedente parzialmente integrata dal CTU:*

- Rif. "1" - Certificazione notarile ventennale (in formato cartaceo)
- Rif. "1a" - Atto di pignoramento
- Rif. "2" - Visure storiche delle particelle 5 sub 2-898-899 CF
- Rif. "3" - Visure storiche delle p.lle 5-13-462-832-843-894-895-898-899 CT
- Rif. "4" - Visure storiche delle particelle 883-897 CF
- Rif. "5" - Visure storiche delle particelle 29-30-446-461-816-883-897 CT
- Rif. "6" - Visure storiche delle particelle 436-439-444-839 CT
- Rif. "7" - Estratti di mappa

Visure ipotecarie effettuate dal CTU:

- Rif. "8" - Nota di trascriz. 7744/1981 dell'atto di divisione Donnini 27/8/1981
- Rif. "9" - Nota di trascriz. 8371/1989 dell'atto Martinelli 12/9/1989
- Rif. "10" - Nota di trascriz. 2101/1992 (vendita Barbieri Angelina +5 / Cappelli Piero)
- Rif. "11" - Nota di trascriz. 4788/2006 della successione di Cappelli Piero
- Rif. "12" - Nota di trascriz. del contratto preliminare 5/8/2010 autenticato Biserni

Visure catastali effettuate dal CTU:

- Rif. "13" - Visura attuale per soggetto
- Rif. "14" - Copia dell'intero foglio 14 della mappa catastale

Visura effettuate presso il Comune di Castelfranco di Sotto:

- Rif. "15" - Documenti delle concessioni edilizie nn. 470/1978 e 630/1979

**ALTRI DOCUMENTI CONSULTATI DAL CTU RELATIVI A BENI PIGNORATI
ESCLUSI DALLA PERIZIA NEL CORSO DELLE OPERAZIONI**

- Rif. "16" - Nota di trascrizione 9124/1999 dell'atto Martinelli 27/9/1999
- Rif. "17" - Nota di trascrizione 11567/2008 dell'atto Martinelli 5/8/2008
- Rif. "18" - Visure storiche catastali dei mappali 763 sub 2-763-875 del CF
- Rif. "19" - Visure storiche catastali delle p.lle 6-355-440-445-447-451-763-875 del CT
- Rif. "20" - Planimetria catastale del mappale 763 sub 2
- Rif. "21" - Documenti della Pratica edilizia n. 40/1993
- Rif. "22" - Documenti della Pratica edilizia n. 150/2000
- Rif. "23" - Documenti della Pratica edilizia n. 4/2006
- Rif. "24" - Documenti della Pratica edilizia n. 177/2009



TRIBUNALE DI PISA

Esecuzione immobiliare n. 107/2014 R.E. promossa da

CREDITO VALDINIEVOLE

contro

**Chiarimenti dell'esperto stimatore in merito alle osservazioni
sulla perizia d'ufficio avanzate dall'esecutato**

Il sottoscritto dott. Giovanni Benvenuti, nominato esperto per la perizia dei beni dell'esecuzione immobiliare in epigrafe, depositò la relazione il 31 dicembre 2015 e il giorno stesso ne inviò copia agli avvocati del creditore procedente e dell'esecutato () o per posta elettronica certificata e personalmente all'altro esecutato () (all'epoca non ancora costituito) in plico raccomandato con avviso di ricevimento all'indirizzo della sua residenza anagrafica di via Romana 112 in Comune di Castelfranco di Sotto.

Il plico raccomandato non è stato consegnato al destinatario né è stato da questi ritirato presso l'Ufficio Postale. Decorso il periodo di giacenza, il plico è stato rispedito al mittente in data 8 febbraio 2016.

Il giorno 12 febbraio () è venuto in possesso per altra via della perizia d'ufficio, ha dato incarico di verificarla all'ing. () che il giorno 15 successivo, ad evasione dell'incarico affidatogli, ha esposto le proprie osservazioni in apposita relazione peritale.

All'udienza del 16 febbraio 2016 () è costituito nella

procedura con l'avv. _____, depositando la relativa comparsa corredata dalla menzionata relazione _____. Nel corso della stessa udienza il G.E. ha mandato al sottoscritto di depositare nel termine di 60 giorni una relazione integrativa con cui prendere posizione sulle osservazioni presentate da _____ e con la comparsa di costituzione. Dopo attenta lettura e coscienzioso esame della comparsa di costituzione e delle osservazioni alla relazione d'ufficio in essa richiamate per sommi capi e più estesamente esposte nella perizia _____, ad essa allegata, il sottoscritto ritiene doveroso rilevare quanto segue.

==(1)==

Pag. 2 della relazione Spagnolo : *"Dall'esame delle risultanze derivanti dalla misurazione celerimetrica svolta in loco, è scaturito una generale ed importante difformità tra lo [...stato..., ndr] di diritto e lo stato di fatto.*

Infatti dalla sovrapposizione cartografica emerge che sul posto i confini catastali non risultano rispecchiare lo stato di fatto.

Tale difformità doveva essere sanata dagli odierni eseguiti soltanto attraverso un atto di permuta e cessioni dei diritti con i confinanti limitrofi ai beni oggetto della presente procedura.

Dall'esame dell'elaborato prodotto in allegato '1' emerge con chiarezza la difformità sopra segnalata".

L'ing. _____ ha allegato alla propria relazione peritale una tavola grafica realizzata sovrapponendo alla mappa catastale un rilievo strumentale dei fabbricati della zona da lui effettuato. Come prevedibile, le posizioni dei fabbricati dei due elaborati grafici sovrapposti non coincidono e in alcuni casi i fabbricati rilevati strumentalmente appaiono spostati a cavallo del perimetro delle particelle catastali cui essi appartengono.

L'ing. Spagnolo interpreta tali non coincidenze come sconfinamenti



da sanare con atti di cessione di diritti, regolarizzazione edilizie, catastali, ecc.

Anche trascurando il fatto che nella perizia non sono precisate né le coordinate dei punti rilevati né quelle dei punti "fiduciali" ai quali è stato appoggiato il rilievo strumentale dei fabbricati, la non coincidenza è certamente, anche e soprattutto, conseguenza delle diverse modalità di esecuzione dei due elaborati sovrapposti e del diverso grado di precisione della strumentazione topografica impiegata nella realizzazione della mappa catastale e del rilievo strumentale eseguito dall'ing.

A ciò deve aggiungersi un'ulteriore considerazione: l'ing. ha rilevato i perimetri dei fabbricati, ma non i perimetri delle particelle cui detti fabbricati appartengono né quelli delle particelle contigue. Di conseguenza non è possibile stabilire se gli "sconfinamenti" che egli segnala siano effettivamente tali oppure se sono dovuti a una rappresentazione traslata dell'intera zona.

Del resto la possibile presenza di inesattezze nelle mappe catastali è ben nota e considerata anche dal legislatore che nelle azioni di regolamento di confini ammette ogni mezzo di prova, lasciando al giudice di attenersi ai confini delinati nelle mappe catastali come *extrema ratio*, in mancanza di altri elementi.

Rimanendo sul punto si rileva che più avanti, alla pagina 5 della stessa perizia, l'ing. definisce "riconfinamento" la sovrapposizione dei rilievi da lui presentata. Il sottoscritto non condivide tale definizione in quanto l'elaborato è stato realizzato in assenza di contraddittorio e senza

tener conto di quanto previsto dall'art. 950 del codice civile.

===(2)===

Pagg. 3 e 4 della perizia 2: "Lotto '1' - Il fabbricato censito catastalmente come part. 5 sub. 2 in realtà risulta essere stato ampliato intorno agli anni '70.

Tale ampliamento insiste non solo sulla particella 5 sub. 2 ma anche sulla particella 460 (particella non colpita da pignoramento), e sulla particella 459 di proprietà esclusiva della sig.ra C

Il sottoscritto per evidenziare con chiarezza quanto riscontrato ha "sovrapposto" i confini catastali con la planimetria catastale in atti, da cui emerge con palese chiarezza quanto sopra evidenziato (Allegati '2' e '3').

Infatti risultano non ricompresi sulla particella 5 la scala di accesso, i due terrazzi, e la porzione delle due stanze poste Nord.

Si segnala inoltre che la mappa catastale non riporta in cartografia l'ampliamento sopra citato, circostanza che avvalora ulteriormente quanto relazionato.

Il CTU nella propria relazione ha ommesso di evidenziare tale circostanza, evenienza che avrebbe permesso di confutare[?] quanto sostenuto nella presente.

La circostanza segnalata pone in essere due insormontabili problematiche, ovvero la prima di accessibilità a detta unità immobiliare (come correttamente evidenzia il CTU, per accedere a detto Lotto è necessario "attraversare" la particella 460, particella esclusa dall'azione esecutiva anche se di proprietà dei sig.), la seconda che l'unità immobiliare in

questione risulta essere stata ampliata su particella di altra proprietà, oltre che su altra particella non oggetto dell' odierna azione esecutiva.

Ne consegue quindi che per rendere vendibile tale bene, dovrà essere necessario acquisire dalla sig.ra la porzione di immobile che ricade

all' interno della particella 459 (vedi allegato 4 - visura catastale), e provvedere ad effettuare le relative azioni sulla particella 460, oltre che provvedere ad effettuare tutte le correzioni catastali che sono emerse dall'odierna riconfinazione, ovvero redazione di tipo mappale e redazione di planimetrie catastali per la corretta identificazione delle particelle.

Per quanto concerne quindi la situazione urbanistica, il sottoscritto nutre forti dubbi circa la conformità dell'immobile per i motivi già ampiamente descritti in precedenza, visto che tale bene risulta essere edificato per porzione su altre particelle e quindi attualmente anche su altra proprietà".

L'ampliamento in questione fu realizzato in forza di concessione edilizia



11 dicembre 1978 n. 10 rilasciata a nome di :

la "per ampliamento e ristrutturazione di fabbricato bifamiliare" e di successiva concessione in variante n. del 6 agosto 1979.

All'epoca l'intera area oggetto dei rilievi di cui al presente punto 2 era rappresentata nel foglio di mappa 14 del Catasto Terreni dalla particelle 5 di mq 410 di proprietà indivisa dei germani (.....) e in parti uguali tra loro. Il fabbricato originario occupava una parte della particella 5, mentre il resto era costituito da area scoperta.

Come da previsione progettuale l'ampliamento - in forma di parallelepipedo sviluppato in uguale misura su entrambi i piani - fu interamente realizzato sulla particella 5.

Terminato l'intervento, in data 21 novembre 1980 i due appartamenti, costituiti l'uno dall'intero piano terreno e l'altro dall'intero piano primo dell'edificio ampliato, furono accampionati al Catasto Fabbricati; in seguito essi vennero rispettivamente identificati come mappale 5 sub 1 e mappale 5 sub 2.

Con tipo di frazionamento prot. n. 8 approvato il 14 marzo 1981, la particella 5 di mq 410 fu poi divisa nelle particelle 5 di mq 110 (il resede coperto dal fabbricato ampliato), 459 di mq 130 (porzione dell'area scoperta) e 460 (residua porzione dell'area scoperta).

Infine, con atto Donnini 27 agosto 1981 trascritto a Pisa il 19 settembre 1981 al n. di particolare, a na furono assegnati in divisione l'appartamento mappale 5 sub 1 e la particella 459, a li l'appartamento mappale 5 sub 2 (oggi pignorato) e la particella 460, a a altri beni.

Da quanto sopra esposto risulta che:

- nessun sconfinamento su proprietà altrui si è mai verificato con la costruzione del corpo di fabbrica in ampliamento che fu interamente realizzato sulla particella 5 sulla quale già insisteva anche il fabbricato originario ed essendo il tutto (terreno, fabbricato originario e ampliamento) di proprietà indivisa dei germani (_____ , _____), in parti uguali fra loro;
- il censimento delle unità immobiliari del fabbricato ampliato (mappali 5 sub 1 e 5 sub 2) fu eseguito nel 1980, prima del frazionamento della particella 5 che ha dato origine alle particelle 459 e 460 sulle quali l'ing. Spagnolo lamenta essere avvenuti gli sconfinamenti;
- la situazione di fatto oggi ancora esistente fu implicitamente confermata e ratificata dai proprietari dell'epoca (compresi la signora _____ e il dante causa dei debitori signor _____) i quali, dopo aver realizzato l'ampliamento, fecero eseguire l'accatastamento dei due appartamenti ampliati e il frazionamento della particella 5 e infine stipularono l'atto di divisione.

In conclusione il sottoscritto non ritiene giustificate le perplessità sulla conformità edilizia dell'unità immobiliare mappale 5 sub 2 che l'ing. _____ solleva in relazione all'asserito sconfinamento su proprietà altrui che in realtà non si è mai verificato.

Quanto all'altra circostanza evidenziata dall'ing. _____ , e precisamente quella relativa all'accesso all'unità immobiliare pignorata che può avvenire solo mediante passaggio sulla particella 460 di proprietà dei debitori ma non pignorata, il sottoscritto rimanda a quanto già riferito sul punto nella perizia



d'ufficio.

===(3)===

Pagg. 4 e 5 della perizia : "Lotto 2 - Il fabbricato censito catastalmente come part. 883 risulta essere in proprietà dei sig. *[redacted]* e *[redacted]* solo per la quota complessiva di 1/3.

Dall' esame dello stato dei luoghi emerge che l' immobile principale in questione identificato dalla part. 883 risulta essere parzialmente edificato in assenza del titolo abilitativo.

Infatti la tettoia posteriore di mq. 9 risulterebbe essere stata edificata in assenza di autorizzazioni.

Tale circostanza, prima della vendita dovrebbe essere oggetto di una attestazione di conformità in sanatoria, per rendere il bene vendibile, in quanto non risulta essere automatico il rilascio da parte dell'amministrazione comunale".

La mancata rappresentazione della tettoia nella planimetria catastale dell'appartamento mappale 883 è già stata segnalata nella perizia d'ufficio. Tale carenza può certamente sollevare qualche perplessità, ma non costituisce prova certa di un abuso edilizio in un fabbricato di vecchia costruzione per il quale non si sono rintracciate pratiche edilizie.

Di tale incertezza il sottoscritto ha già tenuto conto nella determinazione del valore di stima, ma in considerazione della natura e della modesta entità dell'opera, certamente tali da non precludere e neppure ostacolare la vendibilità dell'immobile, non ha ritenuto e non ritiene in coscienza di dover segnalare come indispensabile l'istruzione di una pratica di regolarizzazione edilizia.

===(4)===

Pagg. 5 e 6 della perizia : "Lotto 3 - Il fabbricato censito catastalmente come part. 899 risulta essere in proprietà dei sig. *[redacted]* e *[redacted]* per la quota complessiva di 1/1.

Purtroppo tale immobile risulta essere stato costruito a cavallo con la particella

897 di cui i sigg. () vantano in proprietà soltanto la quota complessiva di 1/3.

Dall' esame della cartografia e dal riconfinamento effettuato emerge che tale immobile risulta essere erroneamente posizionato sulla stessa con una traslazione dello stesso in direzione Nord-Ovest.

Tale difformità risulta essere presente anche sull' immobile posto sulla particella 895. Dovrà quindi essere predisposto idoneo tipo mappale e DOCFA a rettifica.

Su dette particelle oggetto del presente lotto vale quanto già espresso per il Lotto 2.

Infatti dall'esame dello stato dei luoghi emerge gli immobili in oggetto risultano essere parzialmente edificato in assenza del titolo abilitativo.

Sulla particella 899 sono presenti delle opere edificate in assenza di autorizzazioni, così come segnalato correttamente dal CTU".

Tale circostanza, prima della vendita dovrebbe essere oggetto di una attestazione di conformità in sanatoria, per rendere il bene vendibile, in quanto non risulta essere automatico il rilascio da parte dell'amministrazione comunale".

In merito all'asserito erroneo posizionamento in mappa del fabbricato costruito sulle particelle 897, 899 e 895 il sottoscritto rinvia a quanto già precisato al punto 1 della presente memoria di replica.

Quanto alle opere precarie presenti sulla particella 899 il sottoscritto ha già precisato nella propria relazione peritale di ritenerle destinate alla demolizione.

===(5)===

CONCLUSIONE

A conclusione della presente relazione integrativa il sottoscritto conferma, per quanto attiene ai punti oggetto delle osservazioni avanzate dal debitore () quanto già riferito nella perizia d'ufficio.

Pisa, 15 aprile 2016

Dott. Giovanni Benvenuti

