

TRIBUNALE DI PISA

Esecuzione immobiliare promossa da

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

(Procedura n. 315/2012 R.E.)

Il sottoscritto dott. Giovanni Benvenuti nominato esperto per la valutazione dei beni dell'esecuzione con provvedimento del G.E. in data 18 febbraio 2013, prestò giuramento all'udienza del giorno 25 successivo.

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

In ottemperanza a quanto richiesto dall'undicesimo quesito i beni pignorati sono stati suddivisi in due lotti. Quando opportuno per chiarezza espositiva le risposte ai quesiti sono fornite con precisazione dei lotti cui si riferiscono.

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 o 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.

La comunicazione è stata effettuata con lettera raccomandata A.R. spedita al creditore procedente e ai debitori il 9 marzo 2013 (doc. "1").

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.

Il sopralluogo dei beni è stato regolarmente effettuato il 25 marzo 2013, presenti il debitore e il comproprietario [REDACTED]

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 (doc. "2") colpisce la quota indivisa di 1/2 di due unità immobiliari e di un appezzamento di terreno in Castelfranco di Sotto rappresentati nel foglio 43 dei vigenti catasti come segue:

Catasto Fabbricati: mappali 428 sub 19 e 428 sub 20;

Catasto Terreni: particella 422.

Evoluzione ventennale dei beni pignorati

L'evoluzione dei beni pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento è stata ricostruita in base alla relazione notarile (doc. "2") e alle visure effettuate dal sottoscritto negli atti del catasto e della conservatoria (docc. da "3" a "7").

Al ventennio i signori [REDACTED] e [REDACTED] erano titolari, rispettivamente per l'intera nuda proprietà e per l'usufrutto generale vitalizio, delle unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati nel foglio 43 dai mappali 428 sub 3, 428 sub 5 e 428 sub 6 e di un'area scoperta rappresentata al Catasto Terreni nello stesso foglio dalla particella 422 (docc. "7" e "8"). I diritti erano loro pervenuti in parte per successione legittima di [REDACTED] apertasi il 4 aprile 1989 come da denuncia di successione registrata a San Miniato al n. 38 vol. 247 e trascritta a Pisa in data 11 gennaio 1990 al n. 417 (doc. "3") e in parte per atto di compravendita Barone 28 dicembre 1991 trascritto a Pisa il 25 gennaio 1992 al n. 2417 (doc. "5").

Con denuncia di variazione n. C01933 del 9 settembre 1998, a seguito di frazionamento e fusione dei mappali 428 sub 3, 428 sub 5 e 428 sub 6, si è originato – inter alia – il mappale 428 sub 15 (doc. "7").

Con atto De Crescenzo 25 settembre 1998 trascritto a Pisa il 10 ottobre 1998 al n. 9879 il signor [REDACTED] acquistò la quota di 1/2 della piena proprietà della particella 422 e del mappale 428 sub 15 (docc. "2", "6" e "7").

Con denuncia di variazione n. 9002 del 4 luglio 2006 il mappale 428 sub 15 fu diviso nei mappali 428 sub 19 e 428 sub 20 (doc. "7").

Si precisa che negli atti della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa non risulta essere stata eseguita la trascrizione dell'accettazione dell'eredità di [REDACTED], così come riferisce la relazione notarile (doc. "2") e come ha successivamente confermato la visura aggiornata che il sottoscritto ha effettuato in data 17 maggio 2013 (doc. "4").

L'intestazione catastale dei beni pignorati è conforme alle risultanze della relazione notarile.

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.

Le variazioni intervenute negli atti catastali sono dettagliate nella risposta al precedente 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 Castelfranco di Sotto - via Molino del Callone, la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà di un vano garage al piano terreno di un maggior fabbricato condominiale elevato tre piani fuori terra e di una piccola area scoperta, con diritto al cortile e al pozzo condominiali.

Il vano garage è confinato da corte condominiale, [REDACTED] e [REDACTED], altra proprietà [REDACTED], [REDACTED], s.s.a. ed è rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 43 dal mappale 428 sub 19 di categoria C/6 di prima classe con la consistenza di mq 19 e la rendita di € 81,45=.

L'area scoperta è confinata da cortile condominiale, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] s.s.a. ed è rappresentata al Catasto Terreni, stesso foglio, dalla particella 422 seminativo arborato di prima classe con la consistenza di mq 71 e i redditi dominicale di € 0,54 e agrario di € 0,28=.

Si accede al vano garage e all'area scoperta dalla via Molino del Callone mediante la corte condominiale allibrata nel Catasto dei Fabbricati come bene comune non censibile e distinta nel foglio di mappa 43 dal mappale 429; al Catasto Terreni la particella 429 è regolarmente in carico alla partita speciale 1 degli Enti Urbani con la consistenza di mq 325.

Il tutto è pervenuto all'esecutato con atto De Crescenzo 25 settembre 1998 trascritto a Pisa il 10 ottobre 1998 al n. 9879.

SECONDO LOTTO - In Castelfranco di Sotto - via Molino del Callone, al piano terreno di un maggior fabbricato condominiale elevato tre piani fuori terra, la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà di un'unità immobiliare costituita da un vano di deposito, con diritto e al cortile e al pozzo condominiali.

Il vano di deposito è confinato da [REDACTED] e [REDACTED], altra proprietà [REDACTED], s.s.a.; al Catasto dei Fabbricati è rappresentato nel foglio 43 dal mappale 428 sub 20 di categoria C/2 di prima classe con la consistenza di mq 19 e la rendita di € 52,99=.

Il vano non è delimitato da muri perimetrali del fabbricato, ed è pertanto privo di finestre e porte verso l'esterno del fabbricato. L'unica vano porta esistente si apre verso un'adiacente appartamento di proprietà di terzi estranei alla presente procedura, rappresentato nel foglio 43 dal mappale 428 sub 16, che il signor [REDACTED], il quale ne era proprietario esclusivo, ha venduto a terzi con scrittura 4 febbraio 2005 rep. 18843 autenticata dal notaio Donnini di Fucecchio trascritta a Pisa il giorno 10 successivo al n. 1511=.

Per accedere dal cortile condominiale al locale di deposito è necessario transitare attraverso due stanze di detto appartamento mapp. 428 sub 16. L'atto autenticato Donnini non contiene clausole né precisazioni relative alle modalità e ai diritti di accesso al vano in questione.

La quota di proprietà di cui al presente lotto pervenne all'esecutato con atto De Crescenzo 25 settembre 1998 trascritto a Pisa il 10 ottobre 1998 al n. 9879.

6) Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione - se occupati 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 relazione notarile (doc. "2") non sono segnalate servitù a favore né carico dei beni pignorati; tuttavia al momento del sopralluogo i due comproprietari hanno precisato;

- che attraverso il locale di deposito mapp. 428 sub 20 (secondo lotto) passano le colonne centrali delle acque nere del fabbricato che poi proseguono al di sotto del pavimento del garage mapp. 428 sub 19 (primo lotto) fino a raggiungere un pozzetto sul cortile condominiale;
- che attraverso i muri e sotto il pavimento del vano garage mapp. 428 sub 19

(primo lotto) passano anche gli scarichi delle acque piovane e dei lavandini nonché le condutture idrica ed elettrica dell'appartamento del secondo piano, distinto dal mappale 428 sub 18, di proprietà esclusiva del signor [REDACTED]

Con riferimento all'accessibilità del locale di deposito mapp. 428 sub 20 (secondo lotto) il sottoscritto conferma, come già riferito in risposta al precedente quinto quesito, di non aver rintracciato alcuna attestazione in merito all'esistenza di un'eventuale servitù di passo a carico dell'appartamento mappale 428 sub 16. L'atto 4 febbraio 2005 rep. 18843 autenticato dal notaio Donnini di Fucecchio non contiene clausole riferibili a servitù di qualsiasi genere a carico del mappale 428 sub 16, salvo la generica precisazione che l'appartamento fu venduto libero "da vincoli e oneri che ne potessero diminuire il pregio o la disponibilità".

OCCUPAZIONE - Nel corso del sopralluogo entrambi i comproprietari hanno dichiarato di avere la piena disponibilità dell'area scoperta, del vano garage e del locale di deposito pignorati. Hanno comunque precisato di aver sottoscritto in data 14 gennaio 2005 – e pertanto prima che le due unità immobiliari si originassero dal frazionamento del preesistente mappale 428 sub 15 – un preliminare di divisione (doc. "18") che prevedeva l'assegnazione in proprietà esclusiva al signor [REDACTED] della porzione di immobile oggi rappresentata dal mappale 428 sub 19 (garage) e al signor [REDACTED] della porzione di immobile oggi rappresentata dal mappale 428 sub 20 (locale di deposito). Entrambi i comproprietari hanno dichiarato di riconoscersi ancora vincolati alle obbligazioni assunte con detto contratto preliminare.

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).

PRIMO E SECONDO LOTTO - Dalla relazione notarile (doc. "2"), dagli

accertamenti svolti e dai colloqui intercorsi con il debitore e il comproprietario dei beni pignorati non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli o oneri del tipo indicato dal presente 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.

PRIMO E SECONDO LOTTO - Dalla relazione notarile (doc. "2") risulta che i beni sono gravati da iscrizioni e trascrizioni come segue:

- ipoteca giudiziale n. 2504 del 22 giugno 2010 iscritta favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (domicilio eletto in [REDACTED] c/o avv. [REDACTED] - [REDACTED]) per la complessiva somma di € 40.000,00=;

- pignoramento trascritto il 5 settembre 2012 al n. 10407 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

9) Verifichi la validità edilizia e urbanistica del 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.

PRIMO E SECONDO LOTTO - Il fabbricato condominiale di cui sono parte le due unità immobiliari è di vecchia costruzione, anteriore al 1° settembre 1967. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco di Sotto il sottoscritto ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia 11 agosto 1998 n. 2503 (pratica edilizia n. 220/1998) relativa alla ristrutturazione urbanistica del fabbricato;

- d.i.a. 19 marzo 2005 prot. 5866 per il completamento e variante dei lavori di cui alla concessione edilizia 2503/1998;

- variante finale alla d.i.a. 5866/2005, presentata in data 7 luglio 2006 prot. 13913.

Lo stato delle due unità immobiliari pignorate è conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici di quest'ultima variante.

La dichiarazione di agibilità non è stata rinvenuta negli atti del Comune.

PRIMO LOTTO - Dal certificato di destinazione urbanistica prot. 29 rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto in data 9 aprile 2013

(doc. "13") risulta che il terreno rappresentato dalla particella 422 del foglio 43 ricade in zona B2 (aree di completamento a prevalente carattere residenziale) disciplinata dall'art. 21 delle norme tecniche di attuazione (doc. "14"). Ricade altresì in zona a media pericolosità ai sensi del P.A.I. vigente.

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.

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.

PRIMO LOTTO - Il primo lotto è costituito da un vano ad uso di garage e da una piccola area scoperta ricadente in zona edificabile B2.

Il vano garage ha pianta a forma di "L" e un'estensione di circa 19 metri quadrati calpestabili.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento. Le pareti sono in parte rivestite di vecchio intonaco e in parte ne sono prive. Il soffitto è diffusamente interessato da distacchi di intonaco e macchie causati da infiltrazioni di acqua piovana dalla sovrastante copertura a terrazza.

Il vano porta è munito di infisso in legno e sovrastato da una finestrella di aerazione priva di infisso.

L'area scoperta ha forma pressoché trapezoidale allungata, con larghezza media di circa 4,5 metri e una complessiva estensione di 71 metri quadrati.

Attualmente vi sono depositati materiali edili di varia natura.

Sulla base di prezzi di compravendita di immobili simili noti allo scrivente, viste le quotazioni OMI e FIMAA si valuta l'intera piena proprietà del vano garage in ragione di €/mq 900=.

Quanto al terreno, tenuto conto della sua destinazione urbanistica ma anche

dell'impossibilità di realizzare su di esso qualsiasi costruzione a causa della conformazione e dell'insufficiente estensione, si valuta l'intera piena proprietà in ragione di €/mq 90. I valori unitari sopra indicati sono entrambi comprensivi dell'incidenza della corte comune e del pozzo. E pertanto:

vano garage:	mq 19 x €/mq 900 =	€ 17.100,00
terreno	mq 71 x €/mq 90 =	€ 6.390,00
		<u>€ 23.490,00</u>

Alla quota di 1/2 dell'esecutato corrisponde il valore di € 11.745,00 che si arrotonda per difetto a **€ 11.000,00 (undicimila/00)** in considerazione della minore appetibilità commerciale della quota indivisa rispetto all'intero.

SECONDO LOTTO - Il secondo lotto è costituito da un vano ad uso di deposito, a pianta quadrangolare, con un'estensione di circa 19 metri quadrati calpestabili.

Il vano è intonacato al civile e pavimentato in piastrelle. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Sulla base di prezzi di compravendita di immobili simili noti allo scrivente, viste le quotazioni OMI e FIMAA, e tenendo conto delle incertezze in merito all'accessibilità, si valuta in ragione di €/mq 700,00=. E pertanto:

vano garage:	mq 19 x €/mq 700 =	€ 13.300,00
--------------	--------------------	-------------

Alla quota di 1/2 dell'esecutato corrisponde il valore di € 6.650,00 che si arrotonda per difetto a **€ 6.000,00 (seimila/00)** in considerazione della minore appetibilità commerciale della quota indivisa rispetto all'intero.

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

Entrambe le unità immobiliari colpite dal pignoramento sono già regolarmente censite al Catasto Fabbricati.

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

Tutti i beni pignorati sono oggi regolarmente intestati ad entrambi i comproprietari.

All'inizio delle operazioni catastali l'intestazione delle due unità immobiliari nel Catasto Fabbricati risultava incompleta, figurando in essa solo il nominativo del debitore. A seguito di documentata istanza predisposta

e presentata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate (doc. "9"), l'intestazione delle due unità immobiliari è stata opportunamente rettificata (doc. "7").

12/d) Provveda inoltre ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte

La documentazione in atti è stata integrata con i documenti che nell'elenco in calce alla presente perizia sono distinti con un asterisco*.

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 (doc. "19"). Quanto agli elaborati grafici sono sufficienti l'estratto di mappa (doc. "10") e le planimetrie catastali (doc. "11").

12/f) Provveda inoltre a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun otto 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)

Le schede contenenti la descrizione dei beni pignorati vengono depositate in allegato alla presente perizia (doc. "20").

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).

Con la perizia viene depositato un compact disc contenente il file della perizia stessa, la descrizione sintetica degli immobili, le foto, l'estratto della mappa catastale e le planimetrie dei fabbricati (doc. "21").

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

Il codice fiscale del debitore è il seguente:

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

Non è stato necessario richiedere proroghe.

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.

I comproprietari non hanno fornito documentazione attestante la conformità degli impianti installati nelle due unità immobiliari pignorate.

La normativa relativa alla certificazione energetica degli edifici non si applica al garage né al vano di deposito.

Pisa, 20 maggio 2013

Dott. Agr. Giovanni Benvenuti

