

Claudio Barandoni

Pisa 11/01/2017

Ingegnere Civile Edile

Dottore di Ricerca in Materiali e strutture per L'Architettura

Via F. Rismondo, 39 - 56123 PISA



TRIBUNALE DI PISA - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA



BANCO POPOLARE

CONTRO

N° 26/16

Giudice dell'esecuzione Dott. Giovanni Zucconi



Io sottoscritto Dott. Ing. Claudio Barandoni, con studio a PISA via F. Rismondo n° 39 (Tel e Fax 050577665, e-mail: claudio.barandoni@ordineingegneripisa.it), in data 23 Novembre 2016, venivo incaricato dal G.E. Dott. Giovanni Zucconi quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni oggetto della procedura esecutiva in titolo, e prestato il Giuramento di rito, mi venivano posti i sotto descritti quesiti, ai quali fanno seguito le rispettive risposte.

1) Provveda a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza



Tel. 340 2848786 - Cod. Fisc. BRN CLD 71H01 G702F - Part. I.V.A. 0152173 050 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile.

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

Dopo aver richiesto la documentazione catastale all'Agenzia delle Entrate e Territorio di Pisa concernente le visure attuali e storiche, la planimetria, gli elaborati planimetrici e l'estratto di mappa;

Dopo aver richiesto la documentazione edilizia presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Volterra;

Dopo aver richiesto copia dell'atto di provenienza presso l'ufficio Unico Notarile di Pisa - notaio Abbate;

Si è inviata raccomandata postale A1 ai debitori in data 19 Dicembre 2016 per avvertire circa l'inizio delle operazioni peritali, fissando il sopralluogo per il giorno 28 Dicembre 2016 alle ore 11:30 e avvertendo il creditore procedente tramite posta certificata (PEC).

Il giorno stabilito era presente il sig. ***** che consentiva al sottoscritto di compiere quanto previsto. Si prendeva quindi visione dell'immobile sito in Via Volterrana n.1 loc. Saline di Volterra comune di Volterra, eseguendo alcune misurazioni e una documentazione fotografica.



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.

I beni oggetto di procedura esecutiva, al Catasto Fabbricati di Pisa, sono regolarmente intestati a ***** nato a *****, in forza dell'atto di compravendita del 28 Gennaio 2004 Rep. N. 38419 racc. 3371 rogante notaio Abbate, quale provenienza.

Cronologia fino al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

1) L'immobile in oggetto contraddistinto agli identificativi catastali Fg. 188 Part. 262 sub 5 (abitazione), perveniva alle signor *****, da atto di compravendita del 28 Gennaio 2004 Rep. 38419 racc. 3371 Registrato a Volterra il 30 gennaio 2004 al n. 269 serie 1T e Trascritto a Pisa - sezione Volterra il 31 gennaio 2004 ai n.ri 1099/836 Notaio Giuseppina Abbate, parte venditrice era il sig. ***** nato il ***** a ***** (C.F. *****)

Al sig. *****, proprietario per il ventennio, gli immobili provenivano da:

2 - Successione ereditaria del padre sig. *****, aperta a ***** il *** ***** e ivi registrata al n. 31 vol 189; trascritta a Volterra il 23 marzo 1974 al n. part. 1333 secondo testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Mauro Cristiani il 12 ottobre 1973 trascritto a Volterra l'8 novembre 1973 al n. 5393 part.

Catastalmente si sono succedute le ulteriori seguenti variazioni:

- Variazione del 09 novembre 2015 per inserimento in visura di dati di superficie;



- Variazione topomastica del 28 agosto 2013 prot.. PI0100849;
- Variazione classamento del 15 dicembre 2004 prot. . PI0195031;
- Aggiornamento per "Diversa distribuzione degli spazi interni" del 15 dicembre 2003 prot. PI0216597;
- Variazione del quadro tariffario del 01 gennaio 1994;
- Variazione del quadro tariffario del 01 gennaio 1992..

Essi risultano, quindi, di proprietà degli esecutati come desumibile dall'allegata certificazione ipocatastale costituita da:

- 1- Certificato Notarile redatto dal Notaio Aldo Mignone di Bientina (PI) del 10 febbraio 2016;
- 2 - Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Comune di Volterra (PI) Fg. 188 part. 262 sub 5;
- 3 – Estratto di Mappa Comune di Volterra (PI) Fg. 188 part. 262 sub 5;
- 4 - Atto di Provenienza Notaio Abbate.

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.

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nella certificazione catastale.

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.



Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato all'ultimo piano (terzo sopra terra) ubicato a Saline di Volterra (Volterra), via Volterrana n. 1, servito da vano scala condominiale. Dal pianerottolo posto a conclusione del vano scala condominiale si accede ad un piccolo disimpegno, che conduce direttamente alla cucina-pranzo, mentre sulla sinistra si apre un piccolo corridoio che conduce al bagno. Sulla sinistra un ulteriore piccolo disimpegno apre sulle due camere: una matrimoniale nella quale, tramite una piccola parete in cartongesso, è stato ricavato un locale accessorio, l'altra più piccola caratterizzata da un soffitto a volta.

E' pure di proprietà un piccolo locale ripostiglio ubicato al piano ammezzato del vano scala condominiale e da quest'ultimo accessibile,

Da segnalare l'altezza dei locali che risulta sempre prossima ai 2,62 ml, il bagno 2,15ml sotto travicello

L'immobile in oggetto si presenta in condizioni accettabili, si rilevano talune macchie di umido in alcuni locali.

I Confini risultano: via Volterrana, ***** , salvo se altri..

A detti beni sono annessi i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli impianti e servizi eventualmente comuni .

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alle planimetrie ed alla documentazione fotografica (Allegati B, D, H, L).

Rappresentazione Catastale

Al Catasto Fabbricati di Pisa, comune di Volterra (PI) detti beni sono rappresentati nel foglio 188, Part. 262 sub 5.



Le planimetrie catastali relative all'appartamento corrispondono allo stato di fatto solo "in pianta", ma non per le altezze, infatti negli elaborati catastali è indicata un'altezza di 2,80 ml nei vani e di 2,40 nel bagno, mentre nella realtà le altezze rilevate risultano di circa 2,62 ml nei locali e 2,15-2,20 nel bagno .

Provenienza

Atto di Compravendita del 28 Gennaio 2004 Rep. 38419 racc, 3371 Registrato a Volterra il 30 gennaio 2004 al n. 269 serie 1T e Trascritto a Pisa - sezione Volterra il 31 gennaio 2004 ai n.ri 1099/836 Notaio Giuseppina Abbate, parte venditrice era la sig. ***** nato il ***** a ***** (C.F. *****).

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

Dalla documentazione in atti non risulta che sul bene sopra descritto vi siano servitù, sia attive, che passive, a meno di quelli derivanti di far parte di un edificio condominiale di maggiori dimensioni. Alla data del nostro sopralluogo l'immobile era occupato dal sig. ***** che vi risiede con la famiglia.



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 o sequestri;

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

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

- Altri pesi o limitazioni d'uso (Es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso abitazione).

Dalla documentazione in atti e per quanto accertato in Comune si verifica l'inesistenza di formalità, vincoli o oneri, o ulteriori limiti d'uso dei beni sopra descritti con eccezione di una servitù di passo pedonale a favore del bene in oggetto.

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

Elenco formalità pregiudizievoli

Iscrizioni

1) *Ipoteca volontaria iscritta a favore della Cassa di Risparmio di Pisa s.p.a. in data 28 Gennaio 2004 al Rep. n. 38420 a garanzia di Mutuo Fondiario - rogito notaio Abbate.*



2) *Ipoteca volontaria iscritta a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno s.p.a. in data 11 Maggio 2010 al n. 58733 a garanzia di Mutuo Fondiario - rogito notaio Marcone.*

Trascrizioni contro

1) *Trascrizione di pignoramento a favore della società "Banco Popolare Società Cooperativa" in data 21 dicembre 2015 al n. 10030 .*

Quanto sopra è desumibile dal certificato Notarile redatto dal Notaio Aldo Mignone di Bientina del 10 febbraio 2016.

9) Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/dei bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza viene presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero art. 46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. In particolare

ASTE
GIUDIZIARIE.it



indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU che dovrà acquisire o aggiornare.

In riferimento all'art. 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e all'art. 46 del D. Lvo n° 378/2001 si precisa che il fabbricato, cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è stato costruito anteriormente al 1967.

Negli ultimi anni l'immobile è stato oggetto della seguente pratica edilizia:

- Intervento a sensi dell'art. 26 Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 per modifiche interne Registrato il 13 maggio 1999 al n. 133.

L'unità immobiliare presenta uno stato di fatto planimetricamente conforme all'ultima pratica edilizia sopra indicata, dove però non sono state riportate le altezze interne dei locali che risultano inferiori di quelle previste per la abitabilità degli ambienti.

Come già sopra segnalato sulla planimetria catastale in atti è indicata erroneamente una altezza di 2,80ml.

Da una più accurata ricerca in catasto è stata però rinvenuta la prima planimetria in atti datata 1941: benchè non vi siano indicate le altezze interne dei locali è però indicato il locale cucina che contraddistingue la civile abitazione, inoltre anche nell'elenco delle partite di provenienza del 1961 l'unità immobiliare viene indicata come A/4 - abitazioni di tipo popolare. Entrambe le date sono anteriori alla legge relativa agli standard urbanistici e pertanto si può ammettere la destinazione d'uso così come è risultata dagli atti in nostro possesso.

Dovrà pertanto essere presentata nuova planimetria in catasto con indicazione delle altezze corrette per le quali si può stimare un costo di € 800,00.



10) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia data affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcune dei suddetti titoli

11) L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi sue anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

12) Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche).

In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota retraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.

Con riguardo alla determinazione del Valore dell'immobile è stato adottato il metodo di stima a valore di mercato (che al momento è in fase di stallo) con procedimento sintetico comparativo prendendo in esame le più recenti quotazioni, sia del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia (F.I.M.A.A.), sia dell'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) oltre che da indicazioni reperite presso Agenzie Immobiliari, opportunamente calibrate all'attuale situazione del mercato "effettivamente fermo".

La superficie calpestabile dell'appartamento risulta essere di circa 66,70, mq cui devono sommarsi circa 2,80mq dei locali ripostiglio sul vano scala.

La superficie commerciale risulta pari a circa 74,80 mq.

Tenuto inoltre conto dello stato d'uso, di manutenzione e della altezza riscontrata è seguito un valore a mq pari a 1.000 €/mq da cui si evince una stima di € 74.800.

Il valore complessivo può pertanto stimarsi, detratto un 20% del valore sopra indicato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in € 59.840.

A questo va sottratto il costo per la presentazione della planimetria in catasto pari a € 800,00.

13) Provveda inoltre:

a) ad accampionare il bene qualora ciò non risulti;

b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UE;

c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene esecutato;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



d) a integrare la documentazione catastale e ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte;

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

f) a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero dei vani e accessori, al numero civico, al piano ed al numero interno);

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

Non si è reso necessario accampionare i beni, né predisporre frazionamenti, ma è stata integrata la documentazione sia con l'acquisizione della planimetria catastale attuale e storica, sia con la visura storica, (nonché delle pratiche edilizie presenti in comune per accertare la conformità urbanistica).

Nel corso del sopralluogo sono state eseguite n. 10 fotografie dell'appartamento allegate alla presente (Allegato B).

E' stata inoltre predisposta su foglio separato una descrizione sintetica del bene.

Con la nuova procedura di deposito degli atti in Cancelleria Telematica non è più necessario produrre, sia la copia semplice della relazione, che quella su supporto informatico della Relazione Peritale.

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



*****: Codice Fiscale *****

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

SI è reso necessario richiedere una proroga di 40 giorni per il deposito della perizia per reperire il materiale necessario all'espletamento dell'incarico ed effettuare un secondo sopralluogo a causa delle difformità ivi riscontrate rispetto alla documentazione recepita dal comune.

16) Dica il C.T.U. se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n° 37/08.

Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D. Lgs. n° 192/05, così come modificato dal D. Lgs n° 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

Da quanto riscontrato nel corso del sopralluogo l'immobile risulta dotato degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento piuttosto vetusti e per i quali non ci è stata fornita alcuna documentazione.

Per quanto riguarda la certificazione energetica, ai sensi dal D.L. 63/2013 convertito in Legge 90/2013, appartamento in oggetto dovrà essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) all'atto di trasferimento.

Il C.T.U.

Dott. .Ing Claudio Barandoni

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Elenco allegati:

A - Descrizione del Bene;

B – N. 10 Fotografie;

C - Atto di provenienza Notaio Abbate;

D – Planimetria Catastale attuale;

E – Frontespizio Pratica ed. L. 47/85 art. 26.;

F – Estratto di mappa;

G – Visura Storica;

H - Planimetria dell'appartamento allegata alla pratica comunale;

I – Copia Raccomandata A/R del 19/12//2016

L - prima planimetria catastale in atti e elenco partite.



TRIBUNALE DI PISA



Esecuzione Immobiliare n° 26/16 R.E.I. Promossa da Banco Popolare Contro

*****.



Descrizione Sommaria del Bene

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato all'ultimo piano (terzo sopra terra) ubicato a Saline di Volterra (Volterra), via Volterrana n. 1, servito sia vano scala condominiale... Dal pianerottolo posto a conclusione del vano scala condominiale si accede ad un piccolo disimpegno, che conduce direttamente alla cucina-pranzo, mentre sulla sinistra si apre un piccolo corridoio che conduce al bagno. Sulla sinistra un ulteriore piccolo disimpegno apre sulle due camere: una matrimoniale nella quale, tramite una piccola parete in cartongesso, è stato ricavato un locale accessorio, l'altra più piccola caratterizzata da un soffitto a volta.

E' pure di proprietà un piccolo locale ripostiglio ubicato al piano ammezzato del vano scala condominiale e da quest'ultimo accessibile,

Da segnalare l'altezza dei locali che risulta sempre prossima ai 2,62 ml, il bagno 2,15ml sotto travicello

L'immobile in oggetto si presenta in discrete condizioni.

I Confini risultano: via Volterrana, ***** ***** , salvo se altri..

A detti beni sono annessi i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli impianti e servizi eventualmente comuni .



Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alle planimetrie ed alla documentazione fotografica (Allegati B, D, H, L).



Rappresentazione Catastale

Al Catasto Fabbricati di Pisa, comune di Volterra (PI) detti beni sono rappresentati nel foglio 188, Part. 262 sub 5.

