

TRIBUNALE DI PISA

Esecuzione immobiliare promossa da

B.N.L. S.P.A.

contro

[REDACTED] (N. 283/2010 R.E.)

La sottoscritta dott. Barbara Poli nominata esperto per la valutazione dei beni dell'esecuzione con provvedimento del G.E. in data 21 aprile 2011, prestò giuramento all'udienza del 9 maggio 2011.

Nel corso delle operazioni peritali la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo dei beni pignorati e ha eseguito verifiche presso i pubblici uffici, oltre alle altre opportune indagini tecniche e di mercato.

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

La prescritta comunicazione è stata effettuata con lettera raccomandata A.R. spedita alla società debitrice e al creditore procedente il 12 agosto 2011 (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 è avvenuto regolarmente, senza intervento delle parti.

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 elencati nel verbale di pignoramento (doc. "8/A") sono rappresentati nel foglio 32 del Catasto Terreni di Casciana Terme dalle particelle 75 - 76 -

83 - 84 - 85 - 87 - 88 - 99 - 167 - 213 - 263 - 264 - 265 - 267 - 538 - 561 -
562 - 564 - 582 - 583 - 616 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 622 - 623 - 624 -
625 - 626 - 627 - 628 - 629 - 630 - 631 - 632 - 633 - 634 - 635 - 636 - 637 -
638 - 639 - 640 - 641 - 642 - 643 - 644 - 645 - 646 - 647 - 648 - 649 - 650 -
651 - 652 - 653 - 654 - 655 - 656.

Evoluzione ultraventennale dei beni pignorati

Il pignoramento su cui è fondata la presente procedura, notificato il 20 luglio 2010, è stato trascritto a Livorno il 3 agosto 2010=.

Alla data del 1° gennaio 1990 la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] era proprietaria dei beni rappresentati dalle particelle 75 - 76 - 78 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 90 - 99 - 100 - 101 - 102 - 103 - 104 - 105 - 106 - 107 - 126 - 167 - 206 - 213 - 263 - 264 - 265 - 266 - 267 - 268 - 271 ad essa pervenuti con atto 18 dicembre 1980 trascritto a Livorno il 14 gennaio 1981 al n. 379 (docc. "3" e "10").

Con verbale di assemblea straordinaria 31 maggio 1991 trascritto a Livorno il 18 giugno 1991 al n. 4544 la società [REDACTED] si è trasformata in [REDACTED] (docc. "4" e "10")

Con frazionamento n. 2634 del 26 ottobre 2000 la particella 86 è stata soppressa e ha generato, inter alia, la particella 538 (doc. "10").

Con frazionamento n. 2458 del 9 settembre 2002 le particelle 90, 100, 102, 104, 105, 107, 206 e 271 sono state soppresses; da ciascuna di essere si sono rispettivamente originate, inter alia, le particelle 564, 568, 570, 571, 574, 577, 583 e 587 (doc. "10").

Con atto D'Errico 31 gennaio 2003 trascritto a Livorno il 6 febbraio 2003 al n. 1275 le particelle 75 - 76 - 78 - 83 - 84 - 85 - 87 - 88 - 99 - 101 - 103 - 106 - 126 - 167 - 213 - 263 - 264 - 265 - 266 - 267 - 268 - 538 - 564 - 568 - 570 - 571 - 574 - 577 - 583 - 587 furono acquistate dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] - BS (docc. "5/A" e "10").

Alla data del 1° gennaio 1990 la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] era proprietaria dei beni rappresentati dalle particelle 79 - 82 - 127 - 129 ad essa pervenuti con atto Salemi 22 dicembre 1981 trascritto a Livorno il 4 gennaio 1982 al n. 69 (docc. "6" e "11").

Con il già citato frazionamento n. 2458/2002 le particelle 79, 82, 127 e 129 sono state soppresses e da ciascuna di essere si sono rispettivamente originate, inter alia, le particelle 561, 562, 580 e 582 (doc. "11").

Con il già citato atto D'Errico 31 gennaio 2003, ma a questo fine trascritto a Livorno il 6 febbraio 2003 al n. 1276 la [redacted] con sede in [redacted] acquistò anche le particelle 561 - 562 - 580 - 582 (docc. "7/A" e "11").

Con atto 11 marzo 2005 rep. 78749 del notaio Cappellini di Pistoia trascritto a Livorno in data 11 aprile 2005 al n. 3763 la società [redacted] ha trasferito la propria sede da [redacted] (docc. "8/B" e "9"). Successivamente è stato redatto il frazionamento n. 89631 del 25 luglio 2005 (docc. "10" e "11") con il quale:

- la particella 78 è stata divisa nella particelle 616 - 617;
- la particella 101 è stata divisa nella particelle 618 - 619 - 620 - 621 - 622;
- la particella 103 è stata divisa nella particelle 623 - 624 - 625;
- la particella 106 è stata divisa nella particelle 626 - 627 - 628;
- la particella 126 è stata divisa nella particelle 629 - 630 - 631;
- la particella 266 è stata divisa nella particelle 632 - 633;
- la particella 568 è stata divisa nella particelle 634 - 635;
- la particella 570 è stata divisa nella particelle 636 - 637 - 638 - 639;
- la particella 571 è stata divisa nella particelle 640 - 641 - 642;
- la particella 574 è stata divisa nella particelle 643 - 644 - 645;
- la particella 577 è stata divisa nella particelle 646 - 647 - 648 - 649 - 650;
- la particella 580 è stata divisa nella particelle 651 - 652;
- la particella 587 è stata divisa nella particelle 653 - 654;
- la particella 268 è stata divisa nella particelle 655 - 656.

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 elencati nel verbale di pignoramento sono corretti e aggiornati. Le variazioni catastali che hanno generato alcuni di essi sono precisate nella 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.

LOTTO UNICO - In Comune di Casciana Terme, località Le Casacce, l'intera piena proprietà di un compendio di terreni edificabili esteso

mq 60.605=.

Confinato da Strada per Collemontanino, [REDACTED] strada vicinale delle Casacce, [REDACTED] Botro delle Querciole, s.s.a.

Al Catasto Terreni del Comune di Casciana Terme il compendio è rappresentato nel foglio di mappa 32 dalle particelle 75 - 76 - 83 - 84 - 85 - 87 - 88 - 99 - 167 - 213 - 263 - 264 - 265 - 267 - 538 - 561 - 562 - 564 - 582 - 583 - 616 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 622 - 623 - 624 - 625 - 626 - 627 - 628 - 629 - 630 - 631 - 632 - 633 - 634 - 635 - 636 - 637 - 638 - 639 - 640 - 641 - 642 - 643 - 644 - 645 - 646 - 647 - 648 - 649 - 650 - 651 - 652 - 653 - 654 - 655 - 656 con i complessivi redditi dominicale di € 316,17 e agrario di € 220,98=.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico l'intero compendio ricade nel Subsistema Insediativo UTOE n. 7 Le Casacce, in area sottoposta a piano di lottizzazione vigente art. 45 comma 7 (ex zone I turistico ricettive e residenziali).

Il tutto è pervenuto alla società [REDACTED] con atto D'Erriico 31 gennaio 2003 rep. 13460 trascritto a Livorno il 6 febbraio 2003 ai nn. 1275 e 1276.

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.

SERVITÙ: Con atto autenticato Marinella 15 febbraio 2001 trascritto a Livorno il 6 marzo 2001 al n. 2283 è stata costituita servitù di elettrodotto e di passo a carico della particella 538 del foglio 32 a favore di una cabina elettrica di proprietà di Enel Distribuzione S.p.a. che all'epoca era rappresentata al Catasto Terreni nello stesso foglio dalla particella 539 ed oggi è distinta al Catasto Fabbricati dal mappale 558 (doc. "5/B").

Con atto di convenzione relativo alla variante della lottizzazione in località Le Casacce rogato dal notaio Napolitano in data 28 marzo 2007 e trascritto a Livorno il 16 aprile 2007 al n. 4068, la società [REDACTED] e le altre ditte lottizzanti si sono obbligate a FARSI CARICO DEGLI oneri relativi alla

costruzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa al piano di lottizzazione di variante, anche fuori comparto. Fu inoltre convenuto che per gli interventi fuori comparto, previsti o da prevedersi in corso d'opera, dovranno essere costituite, prima dell'esecuzione, apposite servitù a favore degli enti interessati (doc. "16").

OCCUPAZIONE: I terreni pignorati sono completamente recintati e in stato di prolungato abbandono. Alla data del 21 giugno 2011 non risultavano essere state comunicate al Comune di Casciana Terme variazioni nella titolarità del piano di lottizzazione.

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).**

Con atto D'Errico 31 ottobre 2002 trascritto in data 11 novembre 2002 al n. 11171 Ic società [redacted] e Impresa [redacted] all'epoca proprietarie dei beni oggi pignorati, sottoscrissero con il Comune di Casciana Terme una convenzione edilizia relativa ad un piano particolareggiato di iniziativa privata assimilato a un piano di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale con delibere n. 47 del 2 ottobre 2001 e n. 38 del 1° luglio 2002 (doc. "7").

La suddetta convenzione è stata successivamente variata con il già citato atto Dell'Antico 28 marzo 2007 trascritto il 16 aprile 2007 al n. 4068, sottoscritto dai lottizzanti pro tempore [redacted] (docc. "8/E" e "16").

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.

Dalla certificazione ipotecaria risulta l'esistenza delle seguenti formalità:

•ipoteca volontaria iscritta il 3 luglio 2007 al n. 4665 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, ivi elettivamente domiciliata in via Vittorio Veneto 119, iscritta in forza di atto Lenzi 2 luglio 2007 a garanzia della somma di € 3.000.000,00 di cui € 1.500.000,00 per capitale (doc. "8/D");

•ipoteca giudiziale iscritta in data 8 marzo 2010 al n. 977 a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. con sede in Verona, elettivamente domiciliata in Livorno - corso Amedeo 58 presso lo studio CS AVVOCATI, in forza di decreto ingiuntivo 26 febbraio 2010 del Tribunale di Pistoia a garanzia della somma di € 100.000,00 di cui € 70.169,14 per capitale (doc. "8/C");

•verbale di pignoramento notificato a cura dell'Uffice Giudiziario di Pisa il 20 luglio 2010 rep. 3265 trascritto il 3 agosto 2010 al n. 8869 a favore di B.N.L. SPA (doc. "8/A").

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.

Sui terreni pignorati non insistono fabbricati. Secondo il vigente Regolamento Urbanistico l'intero compendio ricade nel Subsistema Insediativo UTOE n. 7 Le Casacce, in area sottoposta a piano di lottizzazione vigente di cui all'art. 45 comma 7 (ex zone I turistico ricettive e residenziali).

Il piano di lottizzazione Le Casacce, originariamente approvato con delibere del Consiglio Comunale nn. 47/2001 e 38/2002, è stato successivamente oggetto di variante su istanza proposta in data 22 settembre 2003 dalla [redacted] e definitivamente approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 46/2006. La natura dell'intervento è meglio dettagliata negli elaborati di progetto allegati (doc. "17").

In data 12 novembre 2007 la [redacted] ha ritirato il permesso a costruire n. 14 del 3 novembre 2007 (pratica edilizia n. 45/1966) relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al Piano di lottizzazione a carattere turistico residenziale e in data 4 agosto 2008 sono iniziati i lavori, come da comunicazione depositata in Comune in data 30 luglio 2008 (doc. "17").

Come risulta dall'atto di convenzione in variante 28 marzo 2007 ai rogiti del notaio Dell'Antico, la convenzione rimarrà valida fino al 31 ottobre 2012. 1

permessi di costruire fino ad esaurimento del Piano di Lottizzazione potranno essere rilasciati quando saranno state completate tutte le relative opere di urbanizzazione ad eccezione del tappeto di usura delle strade, della pavimentazione dei marciapiedi e dei corpi illuminanti dell'impianto di illuminazione pubblica (doc. "16").

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.

Il compendio pignorato oggetto di stima è ubicato in località Le Casacce, alla periferia di Casciana Terme, con accesso dalla strada comunale per Colle Montanino. Esso è costituito da circa 60.605 metri quadrati di terreno attualmente incolto.

L'area è inserita per intero nel Piano di Lottizzazione a carattere turistico residenziale denominato Le Casacce, avente una complessiva estensione superficiale di mq 82.183. Il Piano di Lottizzazione prevede l'edificazione di circa 22.788 metri cubi, di cui 20.240 sui terreni pignorati.

La valutazione dell'area viene effettuata sulla base dei prezzi di compravendita di aree edificabili noti alla scrivente, visti altresì i valori venali delle aree fabbricabili determinati dal Comune di Casciana Terme ai fini ICI e tenendo conto dello stato della pratica edilizia e della presente contingenza economica.

In considerazione di tutto quanto sopra esposto si valuta il compendio pignorato in ragione di €/mq 33=. E pertanto:

$$\text{mq } 60.605 \times \text{€/mq } 33,00 = \text{€ } 1.999.965,00$$

che si arrotondano a € 2.000.000,00 (duemilioni/00).

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

Sui terreni pignorati non insistono 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

I terreni sono regolarmente intestati alla società debitrice sia in Catasto che in Conservatoria.

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 contrassegnati con asterisco*.

In particolare si segnala che la relazione notarile depositata dal creditore procedente è risultata incompleta e affetta da errori. Pertanto la sottoscritta, espressamente autorizzata dal G.E., ha provveduto ad acquisire la certificazione ipotecaria ventennale.

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. "18"); come elaborato planimetrico è sufficiente l'estratto di mappa (doc. "14").

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)

Una descrizione dei beni pignorati viene depositata unitamente alla presente perizia (doc. "19").

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 i files della perizia stessa, della descrizione sintetica del compendio pignorato, delle foto e dell'estratto della mappa catastale (doc. "20").

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

Dai documenti del fascicolo risulta che il codice fiscale della società debitrice è [REDACTED].

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.

Il pignoramento non colpisce fabbricati.

Pisa, 8 settembre 2011

Dott. Barbara Poli

Barbara Poli



