

**TRIBUNALE CIVILE DI PISA**

**Esecuzione Immobiliare n.319 / 10 R.E.**

***promossa da:*** [REDACTED]

***contro:*** [REDACTED]

Nominato dalla S.V. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, il sottoscritto Ing. Claudio Cei ha prestato il giuramento di rito all'udienza del 12-7-'11.

Con riferimento ai quesiti posti dalla S.V. con l'affidamento dell'incarico, il C.T.U. risponde nel merito seguendo lo stesso ordine in cui sono stati posti:

- 1) Provveda, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;**

Il C.T.U. ha eseguito le operazioni peritali in data 8 Agosto u.s.

- 2) Avverta senza indugio il creditore precedente 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 art.560 c.p.c.;**

E' stato possibile accedere all'immobile pignorato.

- 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 da periziare sono ubicati in Comune di Lajatico, via Volterrana 19; più precisamente consistono in:

- 1) magazzino rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 90 sub.2;
- 2) negozio rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 90 sub.3, categ. C/1;
- 3) magazzino rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 90 sub.4;
- 4) magazzino rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 90 sub.5;
- 5) abitazione rappresentata al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 89 sub.2;
- 6) magazzino rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 89 sub.3;
- 7) magazzino rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 89 sub.4;

I beni da periziare sono intestati al Catasto a nome del debitore e sono di sua proprietà secondo le risultanze della relazione notarile sostitutiva in atti

(doc.1)

Il C.T.U. allega lo storico ventennale catastale (doc.2), estratto di mappa catastale e veduta aerea della zona (doc.3), planimetrie catastali (doc.4)

- 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 certificazioni catastali corrispondono ai dati indicati nel verbale di pignoramento.

- 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;**

L'esecutato [REDACTED] è proprietario dei seguenti beni:

- 1) piena proprietà di un magazzino rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 90 sub.2, categ. C/2, classe 2, consistenza mq 178, Rendita € 239,02;
- 2) piena proprietà di un negozio rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 90 sub.3, categ. C/1, classe 1, consistenza mq 51, Rendita € 816,52;
- 3) piena proprietà di un magazzino rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 90 sub.4, categ. C/2, classe4, consistenza mq 55, Rendita € 99,42;

4) piena proprietà di un magazzino rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 90 sub.5, categ. C/2, classe 2, consistenza mq 7, Rendita € 9,40.

Confini: strada statale n. 439 Sarzanese-Val d'Era, altri beni di [REDACTED] e [REDACTED], particelle 99 e 11 del foglio 7, s.s.a.

Detti beni sono pervenuti all'esecutato per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] aperta in data [REDACTED] trascritta a Livorno il 23-7-'09 al n. 7398 Partic. e per successione in morte di [REDACTED] aperta il [REDACTED] trascritta a Livorno il 30-7-'09 al n. 7758.

oOo

5) quota ideale pari a 41/48 di un'abitazione rappresentata al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 89 sub.2, categ. A/2, classe U., vani catastali 8,5, Rendita € 831,88;

6) quota ideale pari a 41/48 di un magazzino rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 89 sub.3, categ. C/2, classe 4, consistenza mq 41, Rendita € 74,11;

7) quota ideale pari a 41/48 di un magazzino rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 89 sub.4, categ. C/2, classe 4, consistenza 95 mq, Rendita € 171,72.

Confini: strada statale n. 439 Sarzanese-Val d'Era, altri beni di [REDACTED] [REDACTED], particelle 4 e 11 del foglio 7, s.s.a.

Detti beni sono pervenuti all'esecutato, per la quota di 17/24, per successione in morte di [REDACTED] aperta in data [REDACTED] trascritta a Livorno il

23-7-'09 al n. 7398 Partic. e per successione in morte di [REDACTED] aperta  
il [REDACTED] trascritta a Livorno il 30-7-'09 al n. 7758.

Sono, inoltre, pervenuti all'esecutato, per la quota di 14/48, in comunione  
legale con il coniuge [REDACTED] per atto rogato Notaio Martini del 27-10-  
1989, trascritto a Livorno il 24-11-1989 al n. 8295 Partic.

Pertanto la quota di proprietà dell'esecutato è pari a 41/48 dell'intero.

**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 occupato  
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.**

I beni non godono di servitù attive e non sono gravati da servitù passive.

I beni pignorati sono occupati dall'esecutato e dalla sua 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 e 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).**

l'esecutato, in data 3-2-'99 (Prot. n.400), ha presentato al Comune di Lajatico un *programma di miglioramento agricolo ambientale*; è allegato al programma un progetto esecutivo per la costruzione di un'abitazione rurale (esclusa dal pignoramento de quo) rappresentata nel foglio 7, particelle 89 sub.5 e 90 sub.6). La Giunta Comunale ha approvato il suddetto *programma* con delibera n.55 del 13-5-'99.

La realizzazione del fabbricato e del *programma* sono subordinate da una serie di condizioni indicate *nell'atto unilaterale d'obbligo edilizio* trascritto al Reg. Partic. 11066, in data 6-11-'99 (...non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni rurali....non alienare separatamente dall'edificio in progetto vari appezzamenti di terreno fra i quali anche quello ove insistono gli immobili oggi pignorati foglio 7, particelle ex 2, ex 3, ex 60, ex 61 – attuali 89 e 90 -, ecc...) – doc.5 -

**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.**

Sopra gli immobili sopra descritti grava:

- **trascrizione** n. 11066 Partic. del 6-11-'99 dell'atto unilaterale d'obbligo sopra descritto, a favore del Comune di Lajatico;

- **iscrizione** Reg. Partic. n. 2355 del 10-4-'07 per € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale, a favore della Cassa di Risparmio di Volterra. L'ipoteca grava solo sui beni rappresentati nel foglio 7, particelle 89 sub.2, 89 sub.3 e 89 sub.4.

- **trascrizione** 9704 del 3-9-'10 (solo per i diritti di [REDACTED]) in dipendenza del pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] [REDACTED] (domicilio eletto in Pisa, Piazza d'Ancona n.5 presso lo studio dell'Avv. Lionello Mazzoni).

- I diritti di [REDACTED] sono gravati da **ipoteca legale** n. 6348 del 27-9-'07 per € 26.651,22 (immobili nel foglio 7, particelle 89 sub.2, 89 sub.3 e 89 sub.4) a favore di Equitalia spa con sede in Arezzo.

**9) Verifichi la validità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza delle dichiarazioni 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.**

---

**10) Fornisca le notizie di cui all'art.40 della legge 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 dichiarati che la costruzione è iniziata prima del 1°

Settembre 1967.

Gli immobili pignorati sono stati costruiti antecedentemente il 1°-9-'67.

All'Ufficio Tecnico del Comune di Lajatico esistono:

- la documentazione riguardante il *programma di miglioramento agricolo ambientale* (prot. n. 400 del 3-2-'99) che ingloba tutte le costruzioni in oggetto;
- le pratiche edilizie riguardanti l'abitazione - partic.89 sub.2 - e sub.3 – che riportano alcune variazioni rispetto allo stato attuale;
- il negozio ed il ripostiglio retrostante - partic. 90 sub.3 e sub.4 – (prot. n.1, C.E. del 22-3-'67) conformi allo stato attuale.

Non risultano, attualmente, disponibili le pratiche 146/1 e 1/ 2 del 17-1-'73 interessanti, con ogni probabilità, il fienile-deposito attrezzi (partic. 90 sub.2), l'ex stalla (partic. 89 sub.4) ed il lavatoio (partic. 90 sub.2).

In ogni caso lo stato attuale degli immobili risulta legittimato dal *programma di miglioramento agricolo ambientale* il quale consolida una situazione esistente ed inoltre ciò che è rappresentato nei documenti è conforme allo stato attuale salvo la realizzazione di un bagno con finestra al piano terreno e di una finestra al piano 1°, non rappresentati nella pratica edilizia.

L'incongruità sopra rilevate possono essere sanate in base all'art.140 della Legge Regionale n.1 con un costo di € 516,00 di oblazione oltre le spese tecniche richieste da un tecnico-professionista iscritto all'Albo per elaborare la pratica.

Infine lo stato attuale degli immobili è conforme a quanto rappresentato catastalmente.

Alle luce di tutto quanto sopra descritto non appaiono esistere impedimenti per eventuali future compravendite.

**10) 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). 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.**

#### **PERIZIA DI STIMA**

Il C.T.U. effettua la stima in base alle quotazioni di mercato ovvero determinando il costo unitario, a mq lordo. A tal fine ha tenuto conto sia degli attuali prezzi di mercato correnti per quella stessa categoria di beni (beni simili) cui appartiene quello oggetto di valutazione, che degli oneri accertati (condono, sanatoria edilizia, opere da realizzare per completare gli impianti ecc...).

Il C.T.U., a tale proposito, ha preso informazioni da professionisti del mercato immobiliare agenti in zona ed ha consultato diverse riviste specializzate

**(doc.7).**

Il C.T.U. ritiene conveniente la vendita dei seguenti lotti:

**LOTTO 1:**

- magazzino rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 90 sub.2, categ. C/2 (foto 6A). Rimane a comune con i beni del lotto 2 la corte distinta dalla particella 90 sub.1.

trattasi di fienile (mq 128) e di deposito attrezzi (mq 64), altezza pari a ml 4,10. Presenta pianta rettangolare, aperto su 4 lati, copertura in lastre di eternit poggianti su travature reticolari in acciaio, colonne in cemento prefabbricato.

mq 192 x €/mq 270,00 =

€ 51.840,00

(piena proprietà dell'esecutato).

**LOTTO 2:**

- negozio rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 90 sub.3, categ. C/1 (foto 6B); Rimane a comune con i beni del lotto 1 la corte distinta dalla particella 90 sub.1.
- magazzino rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 90 sub.4, categ. C/2 Rimane a comune con i beni del lotto 1 la corte distinta dalla particella 90 sub.1 (foto 6C) ;

Questi due immobili fanno parte di un unico fabbricato, di un sol piano fuori terra, che presenta nella parte nord il negozio (particella 90 sub.3) di mq 59 (oltre mq 9 di scaletta e zona rialzata), ed in quella sud il deposito granaglie-magazzino (particella 90 sub.4) di mq 63. L'altezza dei locali è ml 3,30.

L'intero corpo di fabbrica presenta pianta rettangolare, struttura portante in muratura di laterizio, tetto a falde inclinate del tipo a capanna con manto di copertura in tegole piane in laterizio. Il negozio ha pavimenti in ceramica, intonaco e coloritura alle pareti. Lo stato di conservazione è normale.

Il deposito granaglie, attualmente ricovero di materiali vari, è in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione.

negozio: (mq 59,00 x €/mq 1.400,00) +

(mq 9,00 x €/mq 140,00) =

€ 83.860,00

magazzino: mq 63,00 x €/mq 550,00 =

€ 34.650,00

- magazzino ex lavatoi rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio

7, particella 90 sub.5, categ. C/2 Rimane a comune con i beni del lotto 1 la corte distinta dalla particella 90 sub.1. (foto 6D); trattasi di un piccolo locale

di un sol piano fuori terra, posto al centro del resede, un tempo adibito a lavatoio; presenta struttura in muratura, pianta rettangolare (mq 8,00, altezza ml 2,00), tetto ad un'unica falda. Lo stato di conservazione e manutenzione è normale.

ex lavatoio (partic. 90 sub.5): mq 8,00 x €/mq 1.125,00 =

€ 9.000,00

€ 127.510,00

(piena proprietà dell'esecutato).

**LOTTO 3:**

- abitazione rappresentata al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7,

particella 89 sub.2, categ. A/2 Rimane a comune con i beni del lotto 3 la corte

distinta dalla particella 89 sub.1 (foto 6E, 6F). L'immobile, elevato di due

piani fuori terra, presenta ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, bagno,

ripostiglio e locale di sgombero al piano terreno. Al piano mezzanino esiste un

altro bagno ed al piano 1° insistono 4 locali ed una terrazza priva di

pavimentazione. L'abitazione presenta struttura portante in muratura, tetto a

falde inclinate del tipo a capanna, solai piani in laterizio, pavimenti in

monocottura in cucina, in granito negli altri locali. Infissi interni ed esterni in legno, quest'ultimi muniti di persiane anch'esse in legno. Impianto elettrico ed idrico a traccia interna; il riscaldamento dell'abitazione si ottiene con camino a legna e con una stufa; la produzione di acqua calda è attraverso scaldabagno elettrico.

La consistenza dell'immobile è la seguente: superficie dei locali mq 160,00; superficie della terrazza mq 53,00, altezza dei locali ml 2,80.

Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

- magazzino e cella frigo rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 89 sub.3, categ. C/2. Rimane a comune con i beni del lotto 3 la corte distinta dalla particella 89 sub.1 (foto 6 G); trattasi di un magazzino e cella frigo confinanti a sud dell'abitazione. La struttura è in mattoni pieni e la copertura è di tipo piano; la superficie è pari a mq 51,00 e l'altezza variabile da ml 2,30 a ml 2,65. Le pareti esterne sono prive di intonaco; i pavimenti sono in monocottura e le pareti interne sono rivestite con piastrelle di ceramica.

- magazzino ex stalla rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune nel foglio 7, particella 89 sub.4, categ. C/2. Rimane a comune con i beni del lotto 3 la corte distinta dalla particella 89 sub.1 (foto 6H).

Trattasi di due locali posti in aderenza e ubicati lungo il confine est del resede. I locali hanno pianta rettangolare, struttura in muratura, tetto a falde inclinate del tipo a capanna, uno, e con una sola falda, l'altro. Il solaio di copertura è con tavelle in laterizio sopra travetti prefabbricati.

Questi locali, ad uso ripostiglio, necessitano lavori di manutenzione.

La superficie dell'intero corpo di fabbrica è pari a mq 107,00. L'altezza ml 3,00.

- <u>abitazione</u> : (mq 160,00 x €/mq 1.600,00)+(mq 53,00 x €/mq 130,00)=	€ 262.890,00
- <u>magazzino e cella frigo</u> : mq 51,00 x €/mq 1.000,00 =	€ 51.000,00
- <u>magazzino ex stalla</u> : mq 107,00 x €/mq 550,00 =	€ 58.850,00
valore del lotto:	€ 372.740,00

Poiché l'esecutato ha la proprietà per la quota pari a 41/48 dell'intero, il valore spettante a Collecchi ammonta a € 318.382,00=

## 12) Provveda inoltre:

- a) ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;**

L'immobile è già accampionato.

- b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi**

**l'autorizzazione dall'UTE;**

Non occorrono frazionamenti.

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

Il bene è intestato all'esecutato.

- d) ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte;**

Il C.T.U. ha integrato la documentazione catastale.

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

Il C.T.U. allega documentazione fotografica (doc.6) e planimetrie dei beni (doc.4).

f) **A descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se ritratta 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 ed al numero interno);**

Il C.T.U. allega la descrizione del bene (doc.8).

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

Il C.T.U. allega copia semplice (doc.9) e copia su supporto informatico (doc.10).

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

Il numero di codice fiscale del debitore è il seguente: XXXXXXXXXX

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

Il C.T.U. consegna la perizia entro il termine concesso.

**15) 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.**

Il fienile (LOTTO 1) è privo di impianti, gli immobili di cui ai LOTTI 2 e 3 sono dotati di solo impianto elettrico,

I suddetti impianti sono stati realizzati negli anni '70 nel corso dei lavori di ristrutturazione.

Poiché non sono stati prodotti al C.T.U. né *dichiarazioni di conformità dell'impianto a regola d'arte*, né relazioni con tipologie dei materiali utilizzati, né schemi degli impianti realizzati, il C.T.U., nell'impossibilità di eseguire indagini che comportano il rilievo di parte degli impianti eseguiti, non può asseverare se gli impianti possono dirsi conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione (legge n.46 del 5-3'90), ma può solamente asseverare che gli impianti realizzati risultano idonei ai relativi ambienti d'installazione di tipo ordinario (come quelli in oggetto) e che gli stessi impianti sono compatibili con gli impianti preesistenti ed idonei rispetto all'ambiente di installazione.

o O o

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.16 dattiloscritte e n.10 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa per i quali era stato autorizzato dal Giudice il prelievo.

Pisa

Il C.T.U. Ing. Claudio Cei

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it