



Dott. Ing. Leonardo Acquaviva

Piazza Solferino, 8 - 56126 PISA

Tel. e Fax 050 49826



TRIBUNALE CIVILE DI PISA

Esecuzione Immobiliare n°39/2024 R.E.



[REDACTED] e per essa
[REDACTED] contro [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Marco Zinna.

* * *

Risposta alle Osservazioni pervenute dalla [REDACTED]



[REDACTED], rappresentata dall'Avv. Stefano
Cacchiarelli.

* * *



In data 10 e 13 Ottobre 2025 ci sono pervenute dal Legale
del Creditore le seguenti "Osservazioni".

Prima Osservazione

" Alla pagina n. 3 il CTU descrive i beni oggetto del pignoramento in
particolare il "BENE N.° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) -
ancora VIA DEI FOSSI DOPPI 119, SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2.

Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà del Sig. [REDACTED]



[REDACTED] posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato di maggiori
dimensioni di due piani fuori terra, in Comune di Cascina (PI), località Santo
Spirito a Macerata, Via dei Fossi Doppi n°119, da cui ha accesso tramite





strada comune (Part. 118 Sub. 8 BCNC ai Subb. 2, 7, 10 e 11) e resede comune ai Subb. 10 e 11 (Part. 118 Sub. 12 Area urbana), composto da soggiorno, pranzo, cucina, due disimpegni, due camere, due ripostigli e bagno w.c., della superficie lorda complessiva di mq 137 circa, oltre a portico, posto sul lato Sud della superficie di mq 8 circa (foto nn°1-12) ed altro piccolo resede comune posto lungo il lato Sud e Via dei Fossi Doppi (Part. 118 Sub. 13 Area urbana).”



Il CTU ha descritto i beni, in particolare le particelle sub. 12 e sub. 13 qualificandole come aree urbane oggetto di pignoramento immobiliare per la quota indivisa del diritto di piena proprietà.

In realtà le suddette particelle risultano identificate catastalmente come beni comuni non censibili senza intestatari né quote né diritti di proprietà mentre dalla certificazione notarile risulterebbero in proprietà del debitore per la quota di un mezzo (1/2).



Per questo motivo, si chiedono chiarimenti al CTU in merito alla corretta qualità catastale delle suddette particelle e l'esatta estensione del diritto del debitore individuando se le suddette particelle sono aree urbane o beni comuni non censibili e se risultano avere una quota indivisa oppure la quota di un mezzo (1/2) e di individuare correttamente i comproprietari; in quest'ultima ipotesi, il chiarimento si rende necessario al fine di chiedere autorizzazione al Giudice dell'Esecuzione di rettificare la nota di trascrizione del pignoramento contro [REDACTED] (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12.04.2024, Pres. n. 5, Reg. Gen. 7261 - Reg. Part. 5246) in modo da ridurlo alla quota di proprietà effettiva del debitore.”





Nella Certificazione Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari del Dott. Vincenzo Calderini, prodotta dal Creditore Procedente, è riportato:

CERTIFICA

Gruppo 1:

Comune di **Cascina (PI)** l'immobile riportato nel catasto di **Pisa**:
- Abitazioni di tipo popolare di categoria A/4 alla Via Fossi Doppi, di vani 6,5 riportato nel NCEU al **Foglio 63 Particella 118 Subalterno 10**, rendita € 389,41.

Attuale Proprietario:

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Gruppo 2:

- Comune di **Cascina (PI)** l'immobile riportato nel catasto di **Pisa**:
Magazzini e locali di deposito di categoria C/ 2 alla Via Fossi Doppi di mq 34 riportato nel NCEU al **Foglio 63 Particella 118 Subalterno 2**, rendita € 68,48.

Attuale Proprietario:

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

Gruppo 3:

Comune di **Cascina (PI)** gli immobili riportati nel catasto di **Pisa**:

- Ente comune alla Via Fossi Doppi riportato nel NCEU al **Foglio 63 Particella 118 Subalterno 8**.
- Ente comune alla Via Fossi Doppi riportato nel NCEU al **Foglio 63 Particella 118 Subalterno 12**.
- Ente comune alla Via Fossi Doppi riportato nel NCEU al **Foglio 63 Particella 118 Subalterno 13**.



**Attuale Proprietario:**

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di comproprietà.

**CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI
(Legge 302/98)**



Titolarità	PIENA PROPRIETA' - Gruppo 1	Quota	1000/1000
Titolarità	PIENA PROPRIETA' - Gruppo 2	Quota	500/1000
Titolarità	COMPROPRIETA' - Gruppo 3		

da cui si rileva che le Particelle 118 Sub. 8, Sub. 12 e Sub. 13 del Foglio 63 costituenti il Gruppo 3 risulterebbero in comproprietà ma senza alcuna ripartizione di quote.

Nella Visura Storica per Immobile con la situazione degli atti informatizzati al 22/4/2024 relativa alle Particelle 118 Sub. 12 e Sub. 13, prodotta anch'essa dal Creditore Procedente, si rileva che dette due particelle con variazione in atti dal 19/03/2002, sono costituite come Bene comune non censibile senza che vi sia alcun richiamo ai comproprietari.

Nell'Elaborato Planimetrico Prot. PI0126833 del 14/11/2013, allegato alla ns. Relazione Peritale, i due predetti subalterni 12 e 13 vengono invece riportati come Aree Urbane e non come Beni comuni non censibili.

A pag. 2 e 3 dell'Atto di Provenienza del 2/12/2005, redatto dal Notaio Nicola Mancioppi allegato alla ns. Relazione, è riportato:



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

“Con il presente atto vengono altresì trasferiti alla parte-
acquirente tutti i diritti ad essa venditrice spettanti pari-
ad un quarto dell'intero (o quanti essi siano) su: -----
- resede adiacente il fabbricato sul lato sud; della super-
ficie catastale di metri quadrati centoquaranta (mq 140)-
circa; -----

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- resede adiacente il fabbricato e la Via Fossi Doppi sul-
lato nord; della superficie catastale di metri quadrati dieci-
(mq 10) circa;-----

ASTE
GIUDIZIARIE®

----- Omissis -----

Il tutto confina con Via Fossi Doppi, proprietà Coviello --
Urta, proprietà [REDACTED] salvo se altri ed è rappresentato nel-
Catasto dei Fabbricati di Cascina in giusto conto, nel fo-
glio 63, dalla particella 118 subalterno 10, categoria A/4,-
classe 2, vani 6,5, rendita catastale Euro 389,41 (l'appar-
tamento), ora aumentata a Euro 408,88 ai sensi del D.M.-
701/94; -----

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

nel foglio 63, dalla particella 118 subalterno 12 (la quota-
di un quarto del resede di mq. 10), senza rendita, Bene Comu-
ne Non Censibile; -----

ASTE
GIUDIZIARIE®

nel foglio 63, dalla particella 118 subalterno 12 (la quota-
di un quarto del resede di mq. 140), senza rendita, Bene Co-
mune Non Censibile; -----”

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Quindi nell'Atto di provenienza i Sub. 12 e 13 della Part.
118 vengono, fatto salva l'inversione tra il Sub. 12, di

ASTE
GIUDIZIARIE® 5ASTE
GIUDIZIARIE®



circa 140 mq e posto a Sud, ed il Sub. 13, di circa 10 mq e posto a Nord, classificati come Beni Comuni Non Censibili e pertanto in comproprietà con altri senza alcuna quota definita in contrasto come precedentemente riportato nello stesso Atto *“pari ad un quarto dell'intero”* salvo poi l'aggiunta tra parentesi *“(o quanti essi siano)”*.

Questa indeterminazione si ritrova anche nella Relazione Notarile presentata dal Creditore Procedente dove al Gruppo 3 degli immobili, ove sono inclusi sia il Sub 12 che il Sub. 13, nella Titolarità Comproprietà-Gruppo 3 non è riportata alcuna quota salvo poi richiamare il Quadro D del precitato Atto Mancioffi in cui è riportato *“vengono altresì trasferiti alla parte acquirente tutti i diritti ad essa venditrice spettanti pari ad un quarto dell'intero (o quanti essi siano) su: - resede adiacente il fabbricato sul lato sud; della superficie catastale di metriquadrati centoquaranta (mq. 140) circa; - resede adiacente il fabbricato e la Via Fossi Doppi sul lato nord; della superficie catastale di metri quadrati dieci (mq. 10) circa;”*.

Tenuto conto che i due subalterni 12 e 13 nell'Elaborato Planimetrico del 14/11/2013 (allegato alla ns. Relazione), sono indicati come Aree Urbane e non come Beni Comuni Non Censibili (BCNC) riteniamo che per sistemare definitivamente queste discrasie, avendo previsto al punto Regolarità Edilizia della ns. Relazione la presentazione





della Planimetria Catastale aggiornata, di procedere unitamente alla stessa anche con l'aggiornamento dell'Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana Elenco dei Subalterni Assegnati in cui al Sub. 12 la descrizione AREA URBANA sia modificata in BCNC AI SUB 10-11 (Sub. 10 piano terra e Sub. 11 piano primo), e peraltro già riportati come resede a comune nella ns. Relazione, ed anche al Sub. 13 la descrizione AREA URBANA sia modificata in BCNC AI SUB 10-11 come per il Sub. 12.

Pertanto anche la Descrizione nella Relazione Peritale del Bene n°1 viene ad essere così modificata:

“Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà del Sig. [REDACTED] posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni di due piani fuori terra, in Comune di Cascina (PD), località Santo Stefano a Macerata, Via dei Fossi Doppi n°119, da cui ha accesso tramite strada comune (Part. 118 Sub. 8 BCNC ai Sub. 2, 7, 10 e 11) e resede comune (Part. 118 Sub. 12 BCNC ai Sub. 10 e 11), composto da soggiorno, pranzo, cucina, due disimpegni, due camere, due ripostigli e bagno w.c., della superficie lorda complessiva di mq 137 circa, oltre a portico, posto sul lato Sud della superficie di mq 8 circa (foto nn°1÷12) ed altro piccolo resede comune posto lungo il lato Sud di Via dei Fossi Doppi (Part. 118 Sub. 13 BCNC ai Sub. 10 e 11).”





Da quanto sopra, trattandosi di Beni Comuni Non Censibili, così come se fossero state Aree Urbane, non si rende necessaria alcuna rettifica della Nota di Trascrizione del Pignoramento contro [REDACTED]

Seconda Osservazione

Prosegue il Legale del Creditore Procedente.

“Nella relazione di stima ai sensi dell'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c., il CTU deve identificare il bene con i dati catastali e lo stato di possesso, verificando la titolarità effettiva del diritto in capo al debitore. Pertanto la relazione di stima, individuerà correttamente l'oggetto della esecuzione anche nelle quote di proprietà fornendo al Giudice delle Esecuzioni tutti gli elementi per disporre la vendita.

Alla pagina 5 al paragrafo DATI CATASTALI relativamente al BENE N. 1 individua i dati catastali e in particolare alla corrispondenza catastale riferisce che *“Non sussiste corrispondenza catastale. Per una diversa distribuzione degli spazi interni con ampliamento del bagno e conseguentemente riduzione del disimpegno e del ripostiglio, creazione di un secondo ripostiglio e spostamento di porte interne.”*

Alla pagina 9 prosegue *“...per l'immobile in oggetto esiste corrispondenza dal confronto tra lo stato dei luoghi con l'elaborato grafico allegato alla Comunicazione di Fine Lavori del 23/12/2004 mentre si sono riscontrate difformità con la planimetria catastale che dovrà essere aggiornata con una spesa di circa Euro 1.500,00 incluse spese tecniche.”*

Chiarisca il CTU se l'adempimento non osta alla vendita e che il G.E. ponga a carico dell'aggiudicatario le spese inserendole nell'avviso di vendita.”





Tale adempimento nulla osta alla vendita poiché è a carico dell'aggiudicatario, unitamente all'aggiornamento della Planimetria Catastale e all'aggiornamento della descrizione dei due subalterni 12 e 13 nell'Elenco dei Subalterni Assegnati con un costo complessivo di € 2.000,00 per cui il valore di stima finale passa da € 100.000,00 ad € 98.000,00 per via degli arrotondamenti ai sensi delle istruzioni del G.E. del Tribunale di Pisa del 9/05/2019.

Terza Osservazione

Prosegue il Legale del Creditore Procedente.

“ Alla pagina n. 6 al paragrafo PATTI relativamente al BENE N. 1 il CTU riferisce che *“L'immobile in oggetto risulta essere stato concesso in locazione a seguito di “CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO” del 26/07/2021 registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pisa il 29/07/2021 al n°004908-serie 3T (allegato) della durata di anni 4 dal 01/08/2021 al 31/07/2025 e alla prima scadenza si rinnoverà tacitamente, a nuove condizioni, per un periodo di quattro anni, ad un canone annuo di Euro 7.200,00 da corrispondere in rate mensili ciascuna di Euro 600,00 stipulato con [REDACTED] e continua STATO DI OCCUPAZIONE “L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni*

- *Registrazione contratto 29/04/2021*
- *Scadenza contratto 31/07/2025*
- *Scadenza disdetta 31/01/2025.”*





Per quanto riguarda lo stato di possesso, la perizia rileva che l'immobile pignorato risulta concesso in locazione, con contratto di locazione antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare. Ad avviso della parte istante, è necessario stabilire la congruità del relativo canone di locazione, per l'eventuale opponibilità o meno alla procedura, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 comma 3 c.c. .



Tanto premesso, si ritiene di dover chiamare a chiarimenti il Consulente sui predetti aspetti.”



Si ritiene corretta e condivisibile la richiesta del Legale del Creditore Procedente solo che forse non è stato rilevato quanto riportato a pag. 6 del Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 569 c.p.c. del 15/05/2023 dove il Punto D -Primo accesso ed occupazione- al capoverso 4 così recita:



“4. Se l'immobile risulterà occupato da terzi il Custode chiederà in base a quale titolo occupano il bene ed acquisirà, se esistente, il contratto di locazione registrato e l'eventuale diverso titolo. Ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il Custode verificherà il rispetto della destinazione d'uso del bene, quale sia la prossima data di scadenza, nonché la congruità del canone di locazione (e qualora sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo lo comunicherà al G.E.) provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, indicando quale causale la necessità di provvedere alla vendita immobiliare, o comunque di godimento dei beni e comunicherà la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale.”





Pertanto quanto richiesto ad integrazione dal Legale del creditore era stato dalla S.V. Ill/ma posto a carico del Custode, per cui lo scrivente non ha ritenuto di dover o poter travalicare quanto da Lei disposto, comunque se la S.V. Ill/ma lo dovesse ritenere opportuno lo scrivente si dichiara disponibile sin d'ora ad accettare tale incarico.



Pisa, li 22/10/2025



L'Esperto

Dott. Ing. Leonardo Acquaviva



Allegati:

- Osservazioni del 10/10/2025 del Legale del Creditore Procedente.

