

TRIBUNALE CIVILE DI PISA

ALL'ILL.MO SIG. G. I. DOTT.SSA SANTA SPINA

PROCEDIMENTO

RG N° 674/2008

[REDACTED]

VS.

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Geom. Gianluca Levantini

Via R. Gemignani, 69

56121 Pisa

Tel. 050/2200367

e-mail: gianluca.levantini@gmail.com

PEC: gianluca.levantini@legpec.it

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Pisa n° 1319

Socio ANACI n. 8028

Consulenza Tecnica d'Ufficio: Geom. Gianluca Levantini

Relazione di C.T.U. Procedimento RG n° 674/2008 Tribunale di Pisa

INDICE

1. PREMESSE.....3

2. DOCUMENTAZIONE CONSULTATA.....4

3. ISTRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARI.....4-5

4. DOCUMENTAZIONE CATASTALE.....5

5. SITUAZIONE
URBANISTICA.....5-6

6. CONFINI.....6

7. CONCLUSIONI6-7

PREMESSE

Con ordinanza emessa dalla S.V. III.ma, il sottoscritto geom. Gianluca Levantini, domiciliato presso il proprio studio posto in Pisa via R. Gemignani, 69, è stato nominato nell'udienza del 16 settembre 2024 Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa civile promossa dalla sig.ra [REDACTED] e ponendo i seguenti quesiti richiesti dal Notaio Massimo Cariello nel Rapporto Riepilogativo Iniziale del maggio 2023 che di seguito vengono riepilogati :

a) mancanza della documentazione ipotecaria

- nel fascicolo non sono stati rinvenuti certificati ipotecari (o una relazione notarile sostitutiva) relativi ad iscrizioni e trascrizioni a favore delle parti e dei loro danti causa nel ventennio, al fine di compiere le opportune verifiche, anche circa la eventuale trascrizione della citazione nonché della accettazione dell'eredità, e per la verifica della continuità delle trascrizioni;

b) mancanza della documentazione catastale

- nel fascicolo non sono stati rinvenuti certificati catastali per la ricostruzione della storia catastale ventennale;

b) situazione urbanistica

- trattandosi di divisione che non trae origine da un procedimento di esecuzione forzata (e quindi non deriva da una procedura esecutiva né individuale né concorsuale, per le quali si applica l'art. 46, comma V, T.U. n. 380/2001), alla conseguente vendita forzata si applicano le norme della l. n. 47/1985 e del T.U. n. 380/2001 e la necessità della inesistenza di abusi edilizi non risalenti nel tempo e tali da configurare organismi edilizi diversi da quelli assentiti o originari realizzati in epoca antecedente a quella cui si applica la detta normativa; nel caso di specie nella perizia di stima non si evidenzia la inesistenza di irregolarità edilizie;

c) confini

nella C.T.U. difetta l'indicazione dei confini degli immobili, i quali usualmente si inseriscono negli avvisi d'asta e nei decreti di trasferimento alla luce della norma di cui all'art. 29 della l. n. 52/1985.”.

Nell'udienza del 08 ottobre 2024 il sottoscritto ha accettato l'incarico conferito ed è stato fissato come termine della presentazione della perizia il 20 gennaio 2025.

Nell'udienza di nomina il sottoscritto è stato autorizzato alla visione dei fascicoli attraverso il portale ministeriale della Cancelleria Telematica.

In data 17 dicembre 2024 il sottoscritto, in accordo con le parti, si recava presso l'immobile oggetto di causa per le operazioni di rito.

A causa delle tempistiche di ricerca della documentazione urbanistica presso il Comune di Pisa, il sottoscritto CTU si vedeva costretto a richiedere proroga dei termini di presentazione che sono stati concessi con nuovo termine al 28 febbraio 2025.

DOCUMENTAZIONE CONSULTATA

Per la soluzione dei quesiti si è reso necessario analizzare la seguente documentazione:

- Rapporto riepilogativo iniziale redatto dal Notaio Cariello Massimo;
- La documentazione ipotecaria reperita;
- Planimetrie catastali e visure;
- Concessione n. 23 del 24 gennaio 1962;
- Condono n. 28381 del 05 dicembre 1985 (piano seminterrato);
- Concessione Edilizia n. 85 del 21 febbraio 1980 e successiva autorizzazione n. 2469/664 del 03 luglio 1980 (garage).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARI

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto nel portale telematico, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni sui seguenti immobili:

- **APPARTAMENTO Comune di Pisa Foglio 37 part. 5 sub 2 (allegato 1):**
 - 1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/11/2001 – Registro Particolare n. 11837 Registro Generale n. 18410 Pubblico ufficio UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n. 63/15 del 30/10/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE;
 - 2) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/03/2008 – Registro Particolare n. 3257 Registro Generale n. 5303 Pubblico ufficio TRIBUNALE DI PISA Repertorio n. 1 del 11/02/2008;
 - 3) ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2018 – Registro Particolare n. 3751 Registro Generale n. 20560 Pubblico ufficio TRIBUNALE DI PISA Repertorio n. 169/2013 del 08/02/2013 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
 - 4) ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2019 – Registro Particolare n. 1169 Registro Generale n. 7545 Pubblico ufficio AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio n. 1435/8719 del 16/04/2019 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO;
 - 5) TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/01/2025 – Registro Particolare n. 1266 Registro Generale n. 1807 Pubblico ufficio UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n. 1/9990 del

20/01/2025 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA
SUCCESSIONE.

GARAGE Comune di Pisa Foglio 37 part. 281(allegato 2):

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/01/2025 – Registro Particolare n. 1266 Registro Generale n. 1807 Pubblico ufficio UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n. 1/9990 del 20/01/2025 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di causa risultano censiti al N.C.E.U. al giusto conto signori
di seguito dettagliati:

- **APPARTAMENTO (allegato 3):** Comune di Pisa, Foglio 37 part. 5 sub. 2 con annesso resede Foglio 37 part. 285 con rendita catastale di 697,22€ categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani;
- **GARAGE (allegato 4):** Comune di Pisa, Foglio 37 part. 281 con rendita catastale di 60,01€.
- Si allega planimetria catastale appartamento (**allegato 5**);
- Si allega planimetria catastale garage (**allegato 6**).

SITUAZIONE URBANISTICA

Al sopralluogo del 17 dicembre 2024 era presente, oltre al sottoscritto e il suo collaboratore, il sig.

██████████ Dopo aver riletto i quesiti si procedeva alle verifiche dei seguenti immobili:

- **Abitazione (allegato 7 e 8):** appartamento facente parte di un più ampio complesso di tipo condominiale, posizionato a mezzacosta, che si sviluppa su tre piani fuori terra, dei quali due piani con accesso diretto da Lungarno San Giovanni al Gatano civico 4 e dal seminterrato che ha accesso dalla stessa strada sul lato posteriore del Fabbricato. Dai rilievi effettuati sono state evidenziate alcune irrilevanti difformità, rientranti nelle tolleranze previste, che riguardano esclusivamente alcune misure interne dei vani. A parere del sottoscritto l'immobile **risulta conforme** a quanto dichiarato ed eseguito in base alla Licenza di Costruzione n. 23 del 24 gennaio 1962. Si rileva che le planimetrie catastali datate 1985 non risultano conformi al progetto originario e allo stato dei luoghi in quanto,

sicuramente per errore grafico, non è stata disegnata la porta di collegamento fra locale cucina e locale pranzo.

- **Locale di sgombero al piano terra sottostrada (allegato 9 e 10):** i locali posti al piano suddetto risultano corrispondenti per superficie calpestabile a quanto riportato nel progetto originario e nella pratica di sanatoria n. 28381 del 05 dicembre 1985, ma non corrispondente nelle altezze rilevate (2,23 ml contro i 2,40 ml presenti nella licenza di costruzione). Si precisa che sulle planimetrie catastali, sia quella originale dell'anno 1976 che quella relativa al condono del 1985, riportano l'altezza interna di 2,10 ml in contrapposizione con l'altezza del progetto originario 2,40 ml. A parere del sottoscritto tali locali **non risultano conformi**.
- **Garage (allegato 11 e 12):** risulta realizzato con Concessione Edilizia n. 85 del 21 febbraio 1980 e successiva autorizzazione n. 2469/664 del 03 luglio 1980 modificativa. Dai rilievi effettuati l'immobile **non risulta conforme** ai progetti depositati a causa di una maggior larghezza del locale (3,30ml contro i 3,00ml del progetto) e maggior altezza delle parete perimetrali (2,70ml contro i 2,50ml del progetto). L'altezza interna del vano risulta, invece, corrispondente con le misure indicate nella licenza edilizia.

CONFINI

L'appartamento risulta confinante a nord, a sud ed ovest con aree condominiali, ad est con proprietà sig. [REDACTED] salvo se altri.

I locali di sgombero risultano confinanti a nord, a sud ed ovest con aree condominiali, ad est con proprietà sig. [REDACTED] e [REDACTED] salvo se altri.

Il garage risulta confinante a nord con aree condominiali, a sud in parte con proprietà [REDACTED] ed in parte con proprietà [REDACTED], ad ovest con proprietà signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e ad est con proprietà sig. [REDACTED].

CONCLUSIONI

A parere del sottoscritto l'unità immobiliare ad uso abitativo risulta conforme al progetto originario, pur con irrilevanti variazioni di superfici calpestabili, ma che rientrano nelle tolleranze previste dalla Legge Regionale n° 65/2014 e nel recente "Decreto salva casa" n° 69/2024. Il piano seminterrato non risulta conforme solo nella misura dell'altezza rispetto a quanto dichiarato nel condono edilizio anno 1985 ma potrà essere regolarizzato con pratica 16 quater per "errori grafici".

Consulenza Tecnica d'Ufficio: Geom. Gianluca Levantini
Relazione di C.T.U. Procedimento RG n° 674/2008 Tribunale di Pisa

6

Firmato Da: GIANLUCA LEVANTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4aa2995ac9c2e6886b79e6f70aabb241

Il garage risulta difforme rispetto alle licenze presentate ma potrà essere anch'esso regolarizzato con attuali leggi e strumenti urbanistici.

Ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Pisa li, 28 febbraio 2025.

C.T.U.

Geom. Gianluca Levantini

[REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio: Geom. Gianluca Levantini
Relazione di C.T.U. Procedimento RG n° 674/2008 Tribunale di Pisa