

Indice sommario:

1) PREMESSE ED ELEMENTI GENERALI DEL PROCEDIMENTO	Pag. 3
1.1 Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico	Pag. 3
1.2 Udienza di conferimento d'incarico, disposizioni, autorizzazioni, termini ex art.195, terzo comma c.p.c. e termine di deposito relazione	Pag. 3
1.3 Ordinanze successive	Pag. 4
1.4 Udienze successive	Pag. 4
1.5 Nomina dei consulenti tecnici di parte	Pag. 4
1.6 Nomina dell'esperto ausiliario	Pag. 4
1.7 Istanze di proroga del termine di deposito della relazione peritale	Pag. 4
2) QUESITO	Pag. 5
3) ATTIVITA' PERITALI, ATTI ED INIZIATIVE CONNESSE	Pag. 5
3.1 Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali	Pag. 5
3.2 Istanze per autorizzazioni ovvero decisioni di merito	Pag. 5
3.3 Istanze ai sensi dell'art.92 disp. att.c.p.c.	Pag. 6
3.4 Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 6
3.5 Istanze ed osservazioni delle parti	Pag. 7
3.6 Documenti peritali	Pag. 7
3.7 Conclusione delle indagini peritali	Pag. 7
4) DESCRIZIONE DEL BENE	Pag. 7
5) MEMORIE DELLE PARTI	Pag. 8
6) RISPOSTA AL QUESITO	Pag. 9
7) OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA RELAZIONE PRELIMINARE	Pag. 17
7.1 Invio della relazione peritale preliminare alle parti	Pag. 18



7.2 Osservazioni della parte attrice	Pag. 18
8) CONSIDERAZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI	Pag. 18
9) RISPOSTA CONCLUSIVA AI QUESITI	Pag. 18
Limiti e riserve	Pag. 19

1) PREMESSE ED ELEMENTI GENERALI DEL PROCEDIMENTO:

1.1. Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:

Con ordinanza emessa in data 20 settembre 2018 il Giudice del Tribunale di Pisa dott.ssa Alessia De Durante nominava me sottoscritto Geom. Paolo Frediani, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Pisa al n°968 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale, domiciliato in Pisa, Via Cagliari n°38, Consulente Tecnico di Ufficio per la causa emarginata in epigrafe convocandolo a comparire per il giuramento all'udienza del 7 febbraio 2019.

1.2. Udienda di conferimento d'incarico, disposizioni, autorizzazioni, termini ex art. 195, terzo comma c.p.c. e termine di deposito relazione:

Nella data del 7 febbraio 2019 si svolse l'udienza per l'affidamento dell'incarico. Il sottoscritto, accettato il mandato, pronunciava il giuramento di rito nelle mani del magistrato il quale assegnava, per il deposito della relazione scritta, termine di giorni 130 (centotrenta) a decorrere dalla data di inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 1° marzo 2019 alle ore 15.30 presso il proprio studio. Nel processo verbale di udienza il G.I. dispose, a norma del sub-procedimento dell'art.195, 3°co., i termini di 90 (novanta) giorni dall'inizio delle operazioni peritali per l'invio della relazione peritale preliminare alle parti, termine di 20 giorni a decorrere dal precedente per le parti interessate a proporre osservazioni alla relazione peritale preliminare ed ulteriore termine di 20 giorni per il deposito della



relazione finale a cura del C.T.U.

1.3 Ordinanze successive:

Nessuna nel corso della consulenza tecnica.

1.4 Udienze successive:

In data 21 marzo 2018 il C.T.U. depositava una istanza per comunicazioni al Giudice al fine di segnalare che la Curatrice del F.to [REDACTED] aveva informato di non disporre di alcuna somma per il pagamento della somma stabilita a titolo di acconto, importo peraltro dimezzato attesa l'ammissione della stessa al gratuito patrocinio nonché al fine di richiedere. Il Consulente Tecnico, ritenendo che almeno il fondo spese, seppur in misura ridotta, dovesse essere corrisposto anche a fronte delle spese da sostenere per l'espletamento dell'incarico chiedeva al G.I. disposizioni in merito (ALLEGATO I – Istanza comunicazione al Giudice del 21 marzo 2019). A fronte dell'istanza la Giudice fissò l'udienza del 29 maggio 2019 ore 11.00 nel corso della quale l'Avv. [REDACTED] chiedeva che il fondo spese fosse prenotato a debito, ex art.131 del T.U. spese di giustizia mentre il C.T.U., richiamando la propria istanza, si dichiarò – in ossequio ai principi di probità e fedeltà all'ufficio – comunque disposto a svolgere l'incarico. La Giudice chiese pertanto allo scrivente di voler proseguire l'incarico rendicontando le spese.

1.5 Nomina dei consulenti tecnici di parte:

In sede di udienza la parte attrice si riservò di nominare il proprio consulente sino alla data di inizio delle operazioni. Facoltà della quale non si è avvalsa.

1.6 Nomina dell'esperto ausiliario:

Nessuna.

1.7 Istanze di proroga del termine di deposito della relazione peritale:

In virtù dei differimenti delle operazioni peritali per la sospensione di oltre due



mesi ordinata dal giudice, per il reperimento della documentazione, per dover rintracciare i contumaci per l'accesso al bene, il sottoscritto consulente per il completamento del mandato si è visto costretto a presentare due istanze di proroga per il deposito della relazione peritale nelle date del 16 ottobre 2017 e del 12 gennaio 2018 (ALLEGATO 2 – Istanza di proroga per il termine di deposito della relazione).

2) QUESITO:

Il Giudice chiedeva al C.T.U. incaricato di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

"... Il Giudice conferisce l'incarico di cui al verbale d'udienza del 20 settembre 2018".

ORDINANZA DEL 20.9.2019

"... accertare le condizioni urbanistiche e catastali dell'immobile oggetto di revocatoria e il valore di stima al fine di procedere, laddove indivisibile, alla vendita".

3) ATTIVITA' PERITALI, ATTI ED INIZIATIVE CONNESSE:

3.1 Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali:

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a comunicare nel corso della udienza di conferimento d'incarico la data d'inizio delle operazioni peritali fissandola al giorno 1° marzo 2019 alle ore 15.30 presso il proprio studio. L'indicazione veniva inserita nel processo verbale di udienza.

3.2 Istanze per autorizzazioni ovvero decisioni di merito:

Come riferito al paragrafo 1.4. in data 21 marzo 2018 il C.T.U. depositava una



istanza per comunicazioni al Giudice al fine di segnalare che la Curatrice del F.to

██████████ aveva informato di non disporre di alcuna somma per il pagamento della somma stabilita a titolo di acconto. Si rimanda a detto paragrafo per una compiuta lettura.

3.3. Istanze ai sensi dell'art.92 disp. att. c.p.c.:

Nessuna.

3.4. Svolgimento delle operazioni peritali:

In data 13 febbraio 2019 il C.T.U. inviò un comunicato PEC al legale della parte attrice al fine di informare che l'inizio delle operazioni fissate per il 1° marzo 2019 era stato annullato a causa dell'assenza agli atti della documentazione tecnica necessaria per l'espletamento dello stesso. A fronte di ciò il C.T.U. avrebbe provveduto a reperire gli atti utili (ALLEGATO 3 – *Comunicato PEC alla parte attrice del 13 febbraio 2019*).

Successivamente il CTU a mezzo PEC comunicava la ripresa delle operazioni con il sopralluogo all'immobile fissato prima il 7 ottobre 2019 e successivamente, causa impossibilità del Sig. ██████████ al giorno 10 ottobre 2019 (ALLEGATO 4 – *Comunicato PEC alla parte attrice del 25 settembre e 7 ottobre 2019*).

In detta data ebbe luogo il sopralluogo all'immobile oggetto di causa posto in Pisa, località Riglione, Via Pierdicino 22 alla presenza, oltreché della collaboratrice del CTU, dell' Ing. ██████████ contumace nella vicenda processuale che si era reso disponibile di consentire l'accesso al bene: Le operazioni ebbero ad oggetto una ricognizione interna ed esterna dell'immobile con la raccolta di dati, informazioni, rilievi metrici e fotografici. Le operazioni ebbero conclusione con la redazione e la sottoscrizione del processo verbale di sopralluogo alle ore 16.45 (ALLEGATO 5 – *Processo verbale delle operazioni del 10 ottobre 2019*).



3.5 Istanze ed osservazioni delle parti:

Nessuna.

3.6 Documenti peritali:

Il C.T.U. ha proceduto al mandato facendo uso della documentazione versata agli atti di causa e di quella dallo stesso prodotta in sede peritale.

3.7 Conclusione delle indagini peritali:

Il consulente tecnico ha compiuto tutte le operazioni ed indagini peritali necessarie all'espletamento dell'incarico nel pieno rispetto dei principi del contraddittorio, del diritto alla difesa e della disponibilità delle prove e più in generale di quelle poste a presidio di un corretto e compiuto svolgimento del mandato.

4) DESCRIZIONE DEL BENE:

Il bene oggetto di controversia è costituito da una porzione immobiliare terra tetto di un vecchio fabbricato in linea di una unità per civile abitazione, sviluppatasi al piano terreno e primo sottotetto, in Pisa, località Riglione, Via Pierdicino 22 (ALLEGATO 6 - Raccolta documentazione fotografica).

Si accede all'unità direttamente dalla predetta pubblica via.

L'abitazione si compone al piano terreno di un ampio locale soggiorno - pranzo con angolo cottura, un bagno ed un locale studio mentre al piano primo, al quale si accede a mezzo di scale interne, di un locale camera, una stanza armadi, un ampio vano classificato come studio, un bagno ed un ripostiglio.

Le facciate sono rifinite con intonaco del tipo civile per esterni e tinteggiate mentre la copertura è in laterizio. La pavimentazione dell'unità con analogo battiscopa è in parte in cotto ed in parte in gres porcellanato ad eccezione di quella dei bagni che è in ceramica. Le pareti sono rifinite con intonaco del tipo



civile per interni e tinteggiate ad esclusione di quelle della zona cottura e dei bagni che sono rivestite da piastrelle in ceramica. I soffitti, con strutture lignee di travi e travicelli sono piano per il livello del piano terreno mentre inclinati per il piano primo sottotetto.

Le porte sono in legno come pure gli infissi delle aperture finestrate. Le porte di accesso esterne sono dotate di serramenti esterni in alluminio.

Gli impianti a servizio dell'unità risultano sottotraccia. L'impianto termico è alimentato da caldaia con elementi radianti in alluminio. Sono in parte da adeguare alla normativa vigente.

L'unità misura una superficie lorda pari a mq. 143,00 mentre le altezze interne sono di circa ml. 3,06 al piano terra pari e variabili da ml. 2,48 a ml. 4,18 al piano primo sottotetto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa, nel foglio di mappa 49, particella 31, sub.5, categoria A/2, classe 1°, consistenza 7 vani con Rendita Catastale pari ad €.412,13 ed è catastalmente intestato a [REDACTED] per la proprietà di 1/2, [REDACTED], per l'usufrutto di 1/2, [REDACTED] per l'usufrutto di 1/2 e per [REDACTED] per la proprietà di 1/2. La planimetria catastale attualmente agli atti dell'ufficio è stata redatta dall'Ing. [REDACTED] ed è stata presentata al competente ufficio in data 9 luglio 1986 (ALLEGATO 7 - Documentazione catastale).

Il bene al momento del sopralluogo risultava in uno stato di conservazione discreto per le parti interne seppur la parte esterna denotasse segni di vetustà, obsolescenza e deperimento delle facciate ed infissi.

5) MEMORIE DELLE PARTI:



La parte non ha prodotto memorie prima dell'invio della relazione peritale preliminare.

6) RISPOSTA AL QUESITO:

Il Giudice chiedeva al C.T.U. incaricato di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

"... Il Giudice conferisce l'incarico di cui al verbale d'udienza del 20 settembre 2018".

[ORDINANZA DEL 20.9.2019]

"... accertare le condizioni urbanistiche e catastali dell'immobile oggetto di revocatoria e il valore di stima al fine di procedere, laddove indivisibile, alla vendita".

Attesa le distinte finalità contenute nei quesiti con la conseguente necessità di dover articolare le risposte, al fine di consentire un più efficace sviluppo dello scritto ed una più agevole consultazione dell'elaborato peritale, il sottoscritto ritiene utile suddividere i quesiti e le risposte nel modo seguente:

PARTE PRIMA QUESITO

"... accertare le condizioni urbanistiche e catastali dell'immobile oggetto di revocatoria "

L'unità oggetto di trattazione è una porzione di terra tetto di vecchia costruzione posto in Comune di Pisa, frazione di Riglione., Via Pierdicino, 22. Per la descrizione dettagliata del bene si rimanda al capitolo 4 "DESCRIZIONE DEL BENE".

L'unità è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa, nel foglio di mappa 49, particella 31, subalterno 5, categoria A/5, classe 1°, consistenza 7 vani con Rendita

Catastale pari ad €.412,13.



Stante l'epoca vetusta della costruzione non è possibile reperire il progetto originario e l'abitabilità.

Alle verifiche presso i competenti uffici sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Ordinanza del sindaco di Pisa n. 196 del 23/11/2000: la data riportata sul provvedimento (23.11.2001) è errata e ciò si evince dalla datazione del fax dei vigili del fuoco del 13.11.2000;
- Comunicazione di inizio opere sistemazione tetto del 6 febbraio 2001 (prot.n.1597) a firma del Sig. ██████████
- D.I.A. n°436 del 19 febbraio 2001 intestata a ██████████ per lavori di manutenzione straordinaria della copertura e per il rifacimento dell'impianto elettrico;
- Autorizzazione edilizia n.618 del 2 agosto 2001, prot.spec.n°1846/2001 intestata a ██████████ per opere di ristrutturazione all'unità immobiliare ubicata in Pisa, località Riglione, Via Pierdicino n.22.

Copia della documentazione è allegata alla presente relazione (ALLEGATO 8 – Copia pratiche edilizie).

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi con quello rappresentato nelle tavole progettuali allegate alla Autorizzazione edilizia n.618 del 2 agosto 2001, registrando diverse incongruenze con riguardo a mancate corrispondenze per non corretta rappresentazione del fabbricato nelle tavole grafiche dei prospetti, per difformità interne, esterne e mancato rispetto dei rapporti illuminotecnici.

E' necessario pertanto – previa incarico a tecnico abilitato e l'avvio delle interlocuzioni necessarie con gli uffici – procedere alla presentazione della pratica/pratiche che si renderanno necessarie a sanare tali difformità. In ordine a



questo – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso allo scrivente – questo consulente formula indicazioni in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali; d'altra parte l'incarico giurisdizionale non può sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Si ritiene che per la sanatoria e per le diverse attività a questa connesse tra sanzioni, opere e eventuali opere di adeguamento da realizzare e le spese tecniche professionali per l'attività dei tecnici abilitati alle diverse funzioni e adempimenti, si possa stimare in via prudenziale ed orientativa un importo di €. 12.000,00 oltre IVA e contributo previdenziale. Tale importo sarà detratto dal valore di stima.

Anche sotto il profilo catastale l'immobile non risulta conforme alla planimetria depositata in atti ed acquisita dal sottoscritto C.T.U. presso la competente Agenzia delle Entrate di Pisa – Servizio Territorio – Ufficio Catasto (v. ALLEGATO 7); anche per tale aspetto è da considerarsi la necessità di presentare aggiornamento catastale da parte di tecnico abilitato i cui costi sono da già considerati in quelli sopra detti.

In risposta alla presente parte di quesito si può concludere che l'immobile oggetto di controversia non risulta conforme nei profili edilizio-urbanistico e catastale.

AAA

PARTE SECONDA QUESITO

11



"... e il valore di stima al fine di procedere, laddove indivisibile, alla vendita".

Preliminarmente occorre rilevare che il bene – in ragione del disposto art. 720 cod. civ., - non si presenta comodamente divisibile. Premesso ciò il quesito chiede al sottoscritto consulente di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile. Si procede pertanto alla stima dei beni.

- Scopo della stima e valutazione -

Scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile **"valore di mercato"** del bene immobile oggetto di trattazione.

Il valore di mercato, nella definizione fornita dal Tegova nei suoi International Valuation Standards, successivamente recepita dalla Royal Institution Surveyors (Rics) e confermata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è *"Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

I principi teorici che vengono adattati nelle valutazioni sono quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono l'espressione motivata ed oggettiva del giudizio di stima relativo al valore del bene economico.

E' di tutta evidenza che appare quanto mai essenziale saper scegliere il criterio estimativo più adatto al caso in trattazione poiché è attraverso questo strumento che le operazioni anzidette possono trovare il loro idoneo sviluppo e conferire il risultato più corretto.

I criteri estimativi possono essere classificati in tre gruppi:



Geom. Paolo Frediani

Via Guffari 38, 56123 Pisa - Tel. 050.555822 Telefax 050.550423
info@studiofrediani.com - www.studiofrediani.com

Attestazione conforme al "Codice della procedura civile in materia di espropriazione" - L.N. 1/2012, C.N.C. 15A-060-CAM/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- I procedimenti per confronto diretto;

- I procedimenti di tipo finanziario;

- I procedimenti secondo il costo di riproduzione e di valore di trasformazione.

I procedimenti per confronto diretto hanno il loro principale fondamento nella comparazione diretta di mercato e producono la stima del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo. Tale definizione trova conferma con quella fornita dalla Banca d'Italia nel Regolamento recante disposizioni per le società di gestione del risparmio, Banca D'Italia (G.U. n.230 del 30.09.1999). Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), questo permette, comunque, in un mercato attivo nel segmento d'interesse di conoscere in un ordine ragionevolmente attendibile il più probabile valore venale del bene in stima.

I procedimenti finanziari si basano su quelli connessi al reddito e quelli relativi al flusso di cassa. Nei primi le applicazioni della capitalizzazione stimano il valore del bene tramite la capitalizzazione del suo reddito ad un determinato saggio di fruttuosità. In tali procedimenti si assume che vi sia equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la somma dei suoi redditi ordinari scontati all'attualità. In buona sostanza il criterio permette di poter valutare il più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di stima attraverso la redditività che questa produce detratte le spese generali e di imposizione fiscale. Anche la Banca d'Italia nel Regolamento già citato assume la possibilità di stimare il valore di mercato tramite "l'attualizzazione dei flussi di reddito ordinari attesi. I procedimenti di tipo

ASTE
GIUDIZIARIE.it





finanziario sono quei criteri basati sui cosiddetti "flussi di cassa" ovvero operanti la stima attraverso l'attualizzazione dei flussi netti di cassa. Tali procedimenti assumono l'esistenza di redditi netti futuri la cui somma attualizzata determina il valore del cespite oppure dell'investimento immobiliare. Rappresentano quindi un affinamento dei procedimenti per capitalizzazione.

I criteri secondo il costo di riproduzione sono quelli afferenti il costo di costruzione o riproduzione degli edifici oggetto di stima tenendo conto che detto valore può essere calcolato in due modi distinti come costo di riproduzione e come costo di riproduzione deprezzato. Nel procedimento dei costi rientra anche quello del criterio di trasformazione. Il detto procedimento permette di poter valutare l'immobile attraverso l'analisi della differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e di quello che lo stesso bene registrava in epoca pregressa alla sua trasformazione. Nella letteratura estimativa, il valore di trasformazione è considerato sia un valore che un procedimento di stima e, difatti, può essere applicato sia per la stima del valore commerciale del bene che per esprimere giudizi di convenienza economica relativi ad interventi di trasformazione o di recupero del patrimonio. Il fondamento del criterio è utilizzato, tra gli altri, per la valutazione economica di beni suscettibili di trasformazione dove il valore di trasformazione trova anche diffusa applicazione nella stima degli organismi edilizi pregressi, in particolare quando non si dispone dei prezzi di mercato di riferimento.

- Scelta del criterio di stima -

Prodotta questa sommaria analisi sui metodi di stima del settore immobiliare sviluppati dalla scienza dell'estimo, il sottoscritto C.T.U., esaminata compiutamente la fattispecie d'incarico in questione nonché valutati gli aspetti salienti e peculiari



dei beni sui cui deve operarsi la stima, non avendo individuato recenti compravendite nella zona per beni ricadenti nel medesimo segmento immobiliare, ritiene di poter adottare il criterio di stima del confronto diretto (stima monoparametrica).

Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrica può essere reso in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente: $V = P \cdot S$;

dove:

V = valore dell'immobile da stimare (euro);

P = prezzo medio di un intorno di mercato immobiliare prefigurato (euro/mq, mc, vano, ecc.);

S = consistenza commerciale dell'immobile da stimare (mq, mc, vano, ecc.).

La rilevazione dei prezzi di mercato rende la stima verosimile, seppure si riferisce alla sola superficie commerciale (e per questo detta stima monoparametrica).

Computo superfici e calcolo della superficie commerciale

In relazione alle consistenze superficiali il sottoscritto, ha provveduto a calcolare le superfici commerciali misurando le superfici sulle planimetrie catastali con il criterio SEL accompagnate con verifiche metriche operate sul posto.

Nel computo non si ritiene di inserire la superficie del portico atteso che lo stesso è a comune con altre due unità. Nella valutazione estimativa si terrà tuttavia conto di tale comodità. La superficie principale dell'unità risulta di mq. 145,00.

La misura per comodità di calcolo è stata arrotondata.

- Operazione di stima -

I valori registrati dalla zona, per le abitazioni di vecchia costruzione, assunti da

indagini di mercato risultano comprese nella variabile da € 700,00 a € 1.100 al metroquadrato;

Attese le condizioni e le caratteristiche del bene, la particolare congiuntura sfavorevole del mercato nonché per la infelice posizione dell'immobile nonché la rilevante superficie, si ritiene di assumere il valore di € 700,00 al metroquadrato.

Pertanto:

€ 700,00 * mq. 145,00 = € 101.500,00.

- Detrazioni alla stima -

A tale importo debbono detrarsi le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale nonché un deprezzamento per assenza di spazi di parcheggio o posto auto condizione che penalizza fortemente l'immobile. Per quanto attiene le prime sono state stimate in via prudenziale in € 12.000,00 mentre il secondo - attesa l'ubicazione fuori dal limite urbano - in € 8.000,00.

Pertanto al netto delle detrazioni il valore di stima della porzione immobiliare oggetto di trattazione risulta in arrotondamento pari ad € 82.000,00 (euroottantaduemila/00).

Nonostante il quesito posto dal sottoscritto non faccia riferimento alla stima in rapporto alle quote di comproprietà, lo scrivente dagli atti del giudizio apprende che la curatela del fallimento aveva agito in relazione alle quota di comproprietà dell'immobile della Sig.ra [REDACTED] pari a 4/6. Pertanto, anche al fine di evitare una eventuale chiamata a chiarimenti, il sottoscritto ritiene utile integrare la risposta al quesito anche con il valore di stima della quota di comproprietà pari a 4/6 che si determina, in arrotondamento, in € 54.667,00 (eurocinquantaquattromilaseicentosessantasette/00).

In risposta alla presente parte di quesito si può concludere che il più





probabile valore di mercato al mese di novembre dell'anno 2019 della porzione immobiliare posta in Pisa, località Riglione, Via Pierdicino 22 risulta di €. 82.000,00 (euroottantaduemila/00) mentre quello della quota di 4/6 corrispondente alla comproprietà della Sig.ra [REDACTED] di €. 54.667,00 (eurocinquantaquattromilaseicentosessantasette/00).

^^^

RISPOSTA AL QUESITO DELLA RELAZIONE PERITALE

PRELIMINARE

Il sottoscritto consulente tecnico può concludere la risposta al quesito della relazione peritale preliminare precisando che:

L'immobile ubicato in Pisa, frazione di Riglione, Via Pierdicino, 22 piano terra e primo sottotetto non è conforme sia sotto il profilo edilizio-urbanistico sia sotto il profilo catastale;

L'unità immobiliare, in ragione del disposto art. 720 cod. civ., non si presenta comodamente divisibile;

Il più probabile valore di mercato al mese di novembre dell'anno 2019 della porzione immobiliare posta in Pisa, località Riglione, Via Pierdicino 22 risulta di €. 82.000,00 (euroottantaduemila/00) mentre quello della quota di 4/6 corrispondente alla comproprietà della Sig.ra [REDACTED] di €. 54.667,00 (eurocinquantaquattromilaseicentosessantasette/00).

7) OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA RELAZIONE PERITALE

PRELIMINARE:



7.1 Invio della relazione preliminare alle parti:

Il Consulente Tecnico di Ufficio, come disposto, nei termini stabiliti dall'Ill.mo Sig. Presidente, completata la relazione peritale preliminare ha provveduto all'invio ai difensori delle parti (difensori e tecnici) a mezzo di posta elettronica certificata (PEC) in data 5 novembre 2019 (ALLEGATO 9 – *Relata d'invio della relazione peritale preliminare*). Il termine disposto per la produzione di eventuali osservazioni, in ragione di quello disposto dal magistrato di giorni 20 (venti), era quindi fissato al 25 novembre 2019.

7.2 – Osservazioni della parte attrice:

La parte non ha prodotto osservazioni alla relazione preliminare

8) CONSIDERAZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI:

Non avendo la parte prodotto osservazioni non vi sono considerazioni da svolgere

9) RISPOSTA CONCLUSIVA AI QUESITI:

In relazione alle attività compiute, agli accertamenti svolti, alle osservazioni proposte dalle parti ed alle conseguenti considerazioni, il sottoscritto può rispondere definitivamente ai quesiti assegnati con la seguente sintesi conclusiva:

L'immobile ubicato in Pisa, frazione di Riglione, Via Pierdicino, 22 piano terra e primo sottotetto non è conforme sia sotto il profilo edilizio-urbanistico sia sotto il profilo catastale;

L'unità immobiliare, in ragione del disposto art. 720 cod. civ., non si presenta comodamente divisibile;

Il più probabile valore di mercato al mese di novembre dell'anno 2019 della porzione immobiliare posta in Pisa, località Riglione, Via



Pierdicino 22 risulta di €. 82.000,00 (euroottantaduemila/00) mentre quello della quota di 4/6 corrispondente alla comproprietà della Sig.ra [REDACTED] di €. 54.667,00 (eurocinquantaquattromilaseicentosessantasette/00).

Limiti e riserve:

▪ In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

▪ Il quesito richiedeva espressamente la determinazione del più probabile valore di



mercato senza specificare di apportare eventuali detrazioni dovute ai possibili effetti determinati dalla vendita giudiziaria. Il sottoscritto pertanto si è attenuto ad espletare l'incarico conformemente all'indicazione del valore richiesto in quesito.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da venti pagine e parte della ventunesima con nove allegati.

La presente relazione, sottoscritta in modalità digitale e comprensiva di allegati, in ossequio al disposto art.16 - bis Decreto Legge 18 ottobre 2012, n.179 convertito con modificazioni dalla Legge 17 dicembre 2012, n. 221, viene depositata in digitale con modalità telematica in unica copia presso la cancelleria telematica del Tribunale di Pisa.

Pisa, 9 dicembre 2019

IL C.T.U.

(Geom. Paolo Frediani)

Documentazione allegata:

- 1) Comunicazione al Giudice del 21 marzo 2019;
- 2) Istanza di proroga del 13 settembre 2019;
- 3) Comunicato PEC alla parte attrice del 13 febbraio 2019;
- 4) Comunicato PEC alla parte attrice del 25 settembre e 7 ottobre 2019
- 5) Processo verbale delle operazioni del 10 ottobre 2019;
- 6) Raccolta documentazione fotografica;
- 7) Raccolta documentazione catastale;
- 8) Copia pratiche edilizie;
- 9) Relata d'invio della relazione peritale preliminare;



Nell'ordinanza su richiamata veniva disposto che "... il CTU completi la perizia indicando quanto descritto dal professionista delegato e le operazioni necessarie alla sanatoria dell'immobile ...". Per quanto descritto dal professionista delegato si cita: "... - nella perizia non sono indicati i confini dell'immobile da porre in vendita né lo stato dell'occupazione (elemento importante visto che non risulta nominato un custode giudiziario che possa relazionare i potenziali acquirenti nonché far visitare l'immobile); - risultano dalla CTU abusi edilizi ed irregolarità catastali presumibilmente ostativi ad una regolare vendita (trattandosi di divisione che non trae origine da un procedimento di esecuzione forzata, alla conseguente vendita forzata si applicano le norme della l.n.471/1985 e del T.U. n.380/2001)".

3) INTEGRAZIONE - RISPOSTE:

Lo scrivente CTU limitatamente a quanto possibile accertare in ordine a quanto richiesto riferisce quanto segue:

"... - nella perizia non sono indicati i confini dell'immobile da porre in vendita né lo stato dell'occupazione (elemento importante visto che non risulta nominato un custode giudiziario che possa relazionare i potenziali acquirenti nonché far visitare l'immobile)...";

L'immobile oggetto del procedimento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 49, particella 31, subalterno 5, categoria A/4, classe 1°, vani 7 con Rendita Catastale pari ad €.412,13. L'unità in trattazione attualmente è catastalmente intestata a:

- [redacted] usufruttuario per quota pari ad $\frac{1}{2}$;
- [redacted], nata a [redacted] il [redacted] [redacted] con codice fiscale [redacted] in qualità di proprietaria per quota pari ad $\frac{1}{2}$;



- [redacted], usufruttuaria per
quota pari ad $\frac{1}{2}$;

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] con codice fiscale [redacted]
[redacted], in qualità di proprietario per quota pari ad $\frac{1}{2}$.

Da ricerche presso il competente ufficio catastale non risultano essere stati presentati elaborati planimetrici ed elenco subalterni della particella alla quale appartiene l'unità oggetto di perizia. A fronte di ciò non è possibile individuare le unità immobiliari (contraddistinte da subalterni) ed i relativi intestatari dei beni confinanti con quello in trattazione.

Per quanto possibile, si è provveduto ad effettuare una ricerca in ordine all'elenco immobili del mappale in trattazione. Da detta ricerca è emerso che risultano appartenere al mappale 31 del foglio di mappa 49 i seguenti beni:

- Sub. 1: unità immobiliare soppressa;
- Sub. 2: unità immobiliare in Via Pierdicino n.6, p.t./1°, cat.A/5, vani 2,5 con Rendita Catastale pari ad €.109,75 intestata a [redacted] nato in [redacted] il [redacted] con codice fiscale [redacted] [redacted] in qualità di proprietario per l'intero;
- Sub.3, graffato alla part.949: unità immobiliare in Via Pierdicino, p.t./1°, cat. A/4, vani 6 con Rendita Catastale pari ad €.353,26 intestata a [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] con codice fiscale [redacted] [redacted] in qualità di proprietaria per l'intero;
- Sub.4, graffato alla part.48: unità immobiliare soppressa;
- Sub.4: unità immobiliare in Via Pierdicino n.12, p.t./1°, cat.A/4, vani 5 con Rendita Catastale pari ad €.294,38 intestata a [redacted], nato a [redacted] il [redacted] con codice fiscale [redacted] in



qualità di proprietario per l'intero;

- Sub.6: unità immobiliare in Via Pierdicino, p.t./1°, cat.C/2, classe 2°, mq.46

con Rendita Catastale pari ad €.147,29 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietaria per quota pari ad 1/2 e

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] con codice fiscale [REDACTED] in qualità di

proprietario per quota pari ad 1/2.

Per quanto all'occupazione il sottoscritto può riferirsi esclusivamente a quanto

ascertato in sede di sopralluogo svolto in data 10 ottobre 2019; in quella data,

l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

nata a [REDACTED] il [REDACTED] con codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] Non è dato sapere se all'attualità tale occupazione risulta confermata.

"... - risultano dalla CTU abusi edilizi ed irregolarità catastali presumibilmente ostativi ad una regolare vendita (trattandosi di divisione che non trae origine da un procedimento di esecuzione forzata, alla conseguente vendita forzata si applicano le norme della l.n.47/1985 e del T.U. n.380/2001)".

Nella relazione di CTU depositata in data 16 dicembre 2019 sono stati riportati i titoli edilizi reperiti attraverso ricerche presso l'Archivio del Comune di Pisa (pag.10). Lo scrivente ha pure riferito (pag.11) delle difformità registrate sotto il profilo edilizio - catastale.

Le difformità registrate sono di natura prospettica, di modifica interna, esterna e mancato rispetto dei rapporti illuminotecnici.

Per quanto alle modifiche prospettiche:



- mancata rappresentazione sulle tavole autorizzative delle aperture interne al portico;
- errata rappresentazione delle "mazzette di accesso al portico", nei fatti non esistenti;
- mancata/errata rappresentazione sulle tavole autorizzative della lesena/contrafforte di facciata;
- diverso dimensionamento della finestra al piano primo interna alla stanza armadi di cui allo stato modificato;

Per quanto alle modifiche interne:

- Al piano terra diverso dimensionamento del bagno (quotato 2.10x2.45 e rilevato di ml. 1.75x2.45);
- Al piano terra diverso dimensionamento dello studiolo (quotato 2.68x2.82 e rilevato di ml. 2.45x2.82);
- Al piano terra diverso dimensionamento del soggiorno (quotato di 3.71x5.21 e rilevato di ml. 3.80x5.02);
- Al piano terra diverso dimensionamento della cucina (quotata di ml. 2.10x3.71 e rilevata di ml. 2.15x3.80);
- Al piano primo mancata realizzazione ovvero demolizioni delle pareti divisorie tra il locale studio, stanza armadi, vano ripostiglio;
- Al piano primo mancata rappresentazione sui grafici in pianta del lucernario che sul prospetto viene indicato delle dimensioni di ml. 1.67x1.07; inoltre diverso dimensionamento dell'apertura che è stata rilevato di ml. 1,10x1,10;
- Al piano primo diverso dimensionamento del bagno (quotato 1,60x2.25 e rilevato di ml. 1.75x2.35) e diverso posizionamento della porta di accesso;



Geom. Paolo Frediani

Via Cantilari 38, 56123 Pisa - Tel. 050.555822 Telefax 050.550411
info@studiofrediani.com - www.studiofrediani.com

Esibizione conforme al "Contenzioso esecutivo peritale nel processo civile di cognizione" - CNF, CNSeG, 330, GEO-CAM/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Al piano terra/piano primo la rampa scala risulta invertita nell'andamento;

In relazione alle modifiche esterne:

- Mancata rappresentazione della lesena/contrafforte di facciata
- Errata rappresentazione di altezza dei fabbricati nei due corpi adiacenti

In merito alla mancata realizzazione ovvero demolizione delle pareti divisorie al piano primo le attuali aperture finestrate non paiono consentire il rispetto dei limiti stabiliti in ordine ai rapporti illuminotecnici previsti dalla legge.

All'esito di quanto sopra occorre osservare che allo stato per lo scrivente non è in alcun modo possibile fornire valutazioni ulteriori e definitive.

Invero per il variegato quadro di condizioni accertate nonché per l'assenza di titoli edilizi originari esplicativi, talune difformità potrebbero rientrare nell'errore grafico compiuto dal tecnico redattore (previsto dal R.E. del Comune di Pisa art.16-quater), altre in tolleranze costruttive mentre altre da sanarsi mediante pratica edilizia (accertamento di conformità in sanatoria ovvero SCIA in sanatoria), e ove non possibile, conformate alla norma ovvero ricondotte in pristino ovvero sanzionate attraverso il disposto dell'art.206-bis L.R.T. n.64/2014 succ.mod. integ..

Ma per questo occorre l'assunzione di determinazioni al momento in cui si procederà nell'azione attraverso un incarico "ad hoc" che determini l'indirizzo da seguire in ordine alle diverse tipologie di errore/illecito.

Ciò potrà essere chiaramente individuato solo attraverso predisposizioni di documenti scritto-grafici, con l'assunzione di determinazioni e con interlocuzioni con gli uffici tecnici comunali con i quali concordare la definizione delle azioni necessarie (perizia giurata per eventuali errori grafici da dimostrare, sanatoria, riconduzioni in pristino, adeguamenti, conformazioni alla norma, irrogazioni di sanzioni e quanto altro necessario) con le attività connesse nel momento in cui si

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6



Geom. Paolo Frediani
via Cagliari 38, 56123 Pisa - Tel. 050.555822 Telefax 050.550423
info@studiofrediani.com - www.studiofrediani.com

Elaborata conforme al "Codice della Relazione peritale nel processo civile di comparazione" - CNF, UNIGEL, SSA, D.EI-CAM 2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

procederà all'azione.

Questo consulente ha comunque formulato indicazioni in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

L'importo stimato in via orientativa per le azioni e per le diverse attività a questa connesse tra sanzioni e spese amministrative, eventuali opere di adeguamento e/o conformazione alla norma da realizzare e le spese tecniche professionali per l'attività dei tecnici abilitati alle diverse funzioni e adempimenti, proprio per il quadro d'incertezza tra le possibilità sopradette è da rivedersi prudenzialmente in euro 20.000,00 (euroventimila/00) oltre IVA e contributo previdenziale. Allo stato, per l'incarico ricoperto e con gli elementi disponibili ed accertabili, questo CTU non è in grado di poter esprimere ulteriori valutazioni.

Giova in ultimo osservare che tutte le considerazioni sono espresse in ragione delle normative e regolamenti vigenti al momento dell'espletamento dell'incarico.

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto lo scrivente rassegna la presente integrazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio costituita da sette pagine con un allegato. La presente relazione, sottoscritta in modalità digitale, in ossequio al disposto art.16 - bis Decreto Legge 18 ottobre 2012, n.179 convertito con modificazioni dalla Legge 17 dicembre 2012, n. 221, viene depositata in digitale con modalità telematica presso la cancelleria telematica del Tribunale di Pisa.

Pisa, 17 febbraio 2023

IL C.T.U. INCARICATO

(Geom. Paolo Frediani)

ALLEGATO:

1. Istanza di proroga del 19 gennaio 2023.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7

