

TRIBUNALE ORDINARIO DI PISA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione Civile

All'Ill.ma Sig.ra Giudice DOTT.SSA A. DE DURANTE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Integrazione alla
Consulenza Tecnica d'Ufficio

procedimento R.G.C. n°203 I/2018

Procedimento promosso

da

CURATELA DEL FALLIMENTO [REDACTED], parte attrice,
rappresentata e difesa dall'Avv. Patrizia Vizza di Pisa ed elettivamente domiciliata

[REDACTED]
contro

PAFFI DANIELE e PAFFI DANIELA, contumaci.

1) PREMESSE:

Con ordinanza del 22 novembre 2022 la Giudice del Tribunale di Pisa Dott.ssa De Durante disponeva a carico dello scrivente CTU Geom.Paolo Frediani il deposito di integrazione alla relazione di CTU del 13 dicembre 2019 entro il termine di giorni 60 dalla comunicazione del provvedimento. In data 19 gennaio 2023 il CTU depositava in cancelleria telematica una istanza di proroga per il termine di deposito della relazione peritale correttamente concessa (ALLEGATO I - Istanza di proroga del 19 gennaio 2023).

2) OGGETTO DELLE INTEGRAZIONI RICHIESTE:

1



Geom. Paolo Frediani

via Cagliari 36, 56123 Pisa - Tel. 050.555822 Telefax 050.550423
info@studiofrediani.com - www.studiofrediani.com

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" - CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012

Nell'ordinanza su richiamata veniva disposto che "... il CTU completa 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.47/1985 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]
- [REDACTED]





- [redacted], usufruttuaria per
quota pari ad 1/2;

- [redacted]

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]

- 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 i [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted]

- 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]



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

59

in qualità di proprietaria per quota pari ad $\frac{1}{2}$ e

2

in qualità di

proprietario per quota pari ad $\frac{1}{2}$.

Per quanto all'occupazione il sottoscritto può riferirsi esclusivamente a quanto accertato in sede di sopralluogo svolto in data 10 ottobre 2019; in quella data, l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra

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:

4



- 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;

- 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 LR.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

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.

7

