

TRIBUNALE DI PISA – SEZIONE FALLIMENTI

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITAMENTO

PROMOSSA DA ██████████ – SENTENZA N. 19/2024

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

Io sottoscritto Geom. Riccardo Nieri, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pisa al n° 887, con studio a San Miniato in via Pestalozzi n° 8, (Tel 057 1401140 – Mobile 3287468862; e-mail: nieri.riccardo@tiscali.it – pec: riccardo.nieri@geopec.it)

In data 9/5/2024 venivo incaricato dal liquidatore Dott. Gian Gastone Gualtierotti Morelli quale Esperto Stimatore dei beni immobili di cui alla procedura in titolo.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Successivamente richiedevo al Catasto di Pisa la documentazione catastale dei beni oggetto di valutazione e più precisamente visure, planimetrie, estratto di mappa.

Relativamente all'accertamento della conformità edilizia e la destinazione urbanistica effettuavo una ricerca presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cascina per la presenza di eventuali titoli abilitativi, nonché richiedevo il C.D.U..

Presso il Notaio Mancioffi richiedevo l'Atto di Provenienza dei beni da stimare.

Infine in data 8/7/2024 effettuavo il sopralluogo per la presa visione dei beni con le varie misurazioni per la verifica delle conformità edilizie e catastali.

DESCRIZIONE DEI BENI DA STIMARE

I beni da valutare sono così costituiti:

bene n.1 - appartamento residenziale sito a Cascina via di Pettori n.46L per la piena proprietà.

bene n.2 – porzione di terreno a uso giardino sito a Cascina di via Pettori, per la quota di 1/2.

bene n.3 - altra porzione di terreno a uso giardino sito come sopra per la quota del 30 %.

bene n. 4 - tettoia in legno con sovrastante impianto fotovoltaico per parcheggio autovetture sito sempre come sopra, per la quota di ½.

Si precisa inoltre che non si procede alla stima di terreni condominiali poiché costituiscono passaggi carrabili e pedonali.

Bene n.1

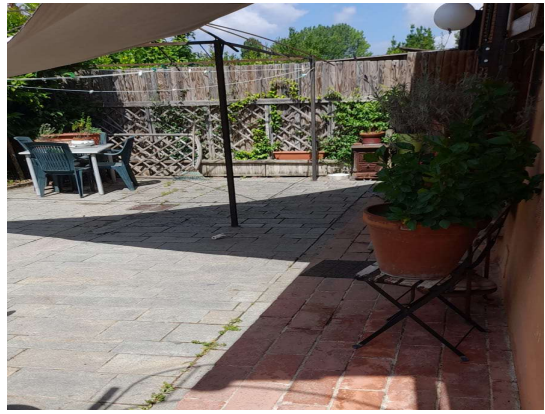
Piena proprietà di appartamento residenziale sito a Cascina, via di Pettori 46L, situato al piano terreno e posto sul lato est di un più ampio fabbricato e composto da ingresso, cucina - soggiorno, 2 disimpegni, camera, camerina, ripostiglio e bagno.

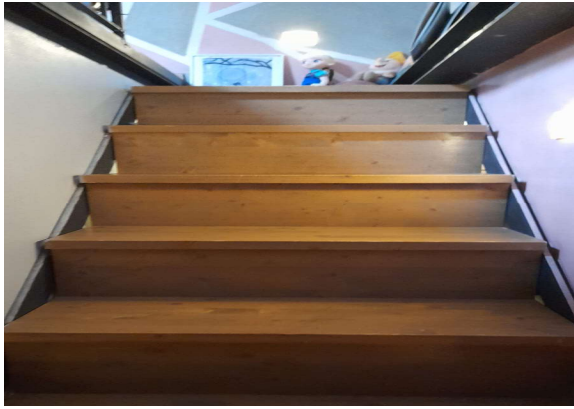
È inoltre compreso anche un soppalco in legno ad uso camerina.

In adiacenza a detto appartamento sul lato ovest è compreso anche un locale bagno con antistante disimpegno, con ingresso indipendente e comunicante con appartamento di altra proprietà.

L'accesso all'appartamento e a detto locale bagno avviene dalla via di Pettori alla via Vicinale dei Molini tramite cortile antistante a comune, di fatto però materialmente diviso con recinzione in muratura di masselli in pietra.







PARTICOLARI COSTRUTTIVI PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio è stata realizzata in muratura di mattoni con copertura a capanna in legno con manto in embrici e tegole.

Le pareti divisorie interne in muratura di foratini e in cartongesso sono intonacate con velo a grana fine e tinteggiatura.

Pavimentazione interna in laminato in legno.

Pavimento e rivestimento bagno e cucina in piastrelle di ceramica.

Infissi in legno douglas con doppio vetro a camera d'aria con tapparelle in legno a persiana.

Porte interne in legno tamburato.

L'appartamento è dotato di impianti sottotraccia elettrico e idraulico da acquedotto pubblico con contatore unico per più proprietà.

L'impianto di riscaldamento avviene tramite elementi da split elettrici tranne il bagno utilizzato da altra proprietà con diverso impianto di riscaldamento.

Infine il cortile antistante pur essendo in comproprietà di fatto è recintato in porzioni esclusive con muratura di pietra.

CONFINI

Corte comune da più lati, Pachetti, Neri, salvo se altri.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati di Cascina detti beni sono rappresentati nel foglio 4

dalle seguenti particelle:

p.lla 872 sub 23, cat. A/2, classe 2, vani 4,5, sup. catastale mq 87, per l'appartamento.

p.lla 872 sub 24, cat. C/2, classe 2, 8 mq, sup. catastale mq 10, rendita € 19,83.

Si fa presente che non sussiste corrispondenza catastale fra la planimetria dell'appartamento e lo stato dei luoghi.

LEGITTIMITÀ EDILIZIA

Ai sensi dell'art. 40 della legge n.47/1985 e dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 si precisa che il fabbricato cui fa parte l'appartamento è stato costruito in data anteriore al 1/9/1967.

A seguito della ricerca di pratiche edilizie presso l'Archivio Comunale di Cascina come già citato è risultata reperibile solo la C.I.L. (Comunicazione di Inizio Lavori) del 14/5/2013 prot. n. 10556 riferita alla costruzione di pergolato in legno antistante l'appartamento che però non è stato realizzato.

Il titolo abilitativo relativo alla ristrutturazione dei locali con il cambio di destinazione d'uso è risultato irreperibile, pertanto per la verifica della conformità edilizia si considera la planimetria non quotata allegata alla C.I.L..

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e tale elaborato grafico è emerso che all'interno dell'appartamento è stato realizzato un soppalco in legno e nel soggiorno è stata realizzata una camera.

Per quanto riguarda il locale adiacente si fa riferimento alla Planimetria Catastale quale unico documento ufficiale disponibile.

Dal confronto fra la stessa planimetria e lo stato dei luoghi non risultano alcune difformità.

Da precisare tuttavia che per la costruzione del muro quale recinzione del cortile antistante, in comproprietà per 1/2, agli atti non risulta alcun permesso.

Da colloquio con personale dell'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che, a norma del Regolamento Urbanistico, il soppalco non è sanabile per cui dovrà essere ripristinato lo stato preesistente, i cui costi sono stimabili in € 5.000,00.

Relativamente ai costi della sanatoria da suddetto muro di cinta per la quota di 1/2, la sanzione amministrativa e le prestazioni professionali gli stessi sono valutabili in € 2.000,00 circa.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario a 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 presente relazione. Per quanto riguarda le dichiarazioni di conformità degli impianti si precisa che la loro conformità si riferisce all'epoca della loro realizzazione.

VALUTAZIONE

Per la valutazione di suddetto bene si fa riferimento al valore commerciale dello stesso, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si considera quindi l'ubicazione del bene sito alla periferia della località di Pettori, frazione del Comune di Cascina, in piena campagna, la destinazione ad uso abitazione, la corte antistante recintata anche se per $\frac{1}{2}$, il normale stato di manutenzione e conservazione, nonché considerato l'attuale mercato immobiliare, via per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2023 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Superficie lorda appartamento e servizio wc adiacente

mq 97 x €/ mq 1.400 = € 135.800,00

A detrarre costo relativo a demolizione soppalco

e sanatoria recinzione (solo per la quota di $\frac{1}{2}$) = € 6.000,00 -

Totale € 129.800,00

Valore commerciale (arrotond.) = € 130.000,00

Bene n.2

Quota di $\frac{1}{2}$ di appezzamento di terreno a uso giardino recintato con rete metallica, sito a Cascina via di Pettori retrostante suddetto edificio della superficie catastale di mq 1.290.



CONFINI

Corte comune, Pachetti, Neri, Demanio dello Stato, salvo se altri.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni di Cascina detto appezzamento è rappresentato nel foglio 4 dalla p.lla 1829, seminativo arborato di mq 1290, R.D. € 11,59, R.A. € 6,66.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale ha la seguente destinazione urbanistica " Aree agricole del parco ambientale del fiume Arno e interessato dalla fascia di rispetto cimiteriale", il tutto quanto meglio descritto nel certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cascina in data 19/06/2024 al n.138.

VALUTAZIONE

Per la valutazione di detto appezzamento si considera l'ubicazione dello stesso la destinazione d'uso, quale pertinenza a corredo dell'appartamento, la destinazione urbanistica, lo stato di manutenzione, le piantumazioni presenti e pertanto si attribuisce un valore di €/mq 20,00.

Superficie mq. 1.290 x €/mq 20,00 = € 25.800,00

Valore della quota di 1/2 di ██████████ € 25.800 : 2 = € 12.900,00

Riduzione commerciale del 20% relativa alla quota di 1/2 € 12.900 – 20%=
€10.500,00

Valore commerciale (arrot.) € 10.500,00

Bene n.3

Quota del 30% di appezzamento di terreno situato a Cascina via di Pettori contiguo al precedente lungo il lato sud, anch'esso recintato con rete metallica della superficie catastale di mq 495.



CONFINI



RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati di Cascina detto appezzamento è rappresentato nel foglio 4 dalla p.lla 872 sub 18, cat. F1, mq 495, in conformità all'elaborato planimetrico registrato al Catasto di Pisa in data 9/10/2009 prot. n. 196157.

Si fa presente che nella visura catastale l'intestazione risulta inesatta, in quanto a seguito di quanto riportato nell'Atto di provenienza Notaio Mancioffi successivamente citato, [REDACTED] risulta comproprietario del 30%.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale ha la seguente destinazione urbanistica " Aree agricole del parco ambientale del fiume Arno e interessato dalla fascia di rispetto cimiteriale", il tutto quanto meglio descritto nel certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cascina in data 19/06/2024 al n.138.

VALUTAZIONE

Per la valutazione di detto appezzamento valgono le considerazioni già espresse riferite al bene n. 2 precedente in quanto il presente ne rappresenta la continuità in modo da costituire un unico giardino, per cui si applica il valore unitario di €/mq 20,00.

Mq 495x €/mq 20,00 = € 9.900,00

Valore della quota del 30% = € 2.970,00

Riduzione commerciale del 60% relativa alla quota del 30% = € 1.200,00

Valore commerciale (arrotond.) € 1.200,00

Bene n.4

Quota di ½ di manufatto in legno a sbalzo con sovrastante impianto fotovoltaico della capacità di 5 KW ad uso parcheggio coperto per autoveicoli sito a Cascina, via Pettori, in adiacenza dei beni precedenti.

Le dimensioni di detta tettoia risultano di m 5x12 per una superficie di mq 60.



CONFINI

[REDACTED]

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Si precisa che detto manufatto non risulta accatastato ma ricade del Catasto Fabbricati sul foglio 4 nella p.lla 872 sub 22, cat. F1, mq 240, in conformità

all'elaborato planimetrico registrato al Catasto di Pisa il 12/04/2010 prot. n. 65.045.

LEGITTIMITÀ EDILIZIA

Ai sensi dell'art. 40 della legge n.47/1985 e dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 si precisa che il manufatto è stato realizzato in forza dello D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n. 764/10 del 24/11/2010 prot. n. 34378.

Dal confronto fra gli elaborati allegati a detta D.I.A. e quanto misurato in loco risulta costruito una maggiore superficie di mq 20.

Da colloquio con personale dell'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che nel rispetto del Regolamento Urbanistico Comunale la superficie in eccedenza di mq 20 non è sanabile per cui occorre procedere alla demolizione della parte eccedente.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, 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 presente relazione.

VALUTAZIONE

Per la valutazione di suddetto bene si fa riferimento al valore commerciale dello stesso, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi la destinazione d'uso quale pertinenza dell'appartamento di cui al bene n.1 e la presenza dell'impianto fotovoltaico, a tal proposito ho richiesto notizie in merito a esperto del settore circa il valore attuale dell'impianto considerato le proprie capacità produttive di energia elettrica, installato nel 2012.

Quindi si applica un valore unitario di €/mq 300 per la superficie legittimata.

Mq 40 x €/mq 300 = € 12.000,00

Valore della quota di 1/2 di [REDACTED] € 6.000,00

Riduzione commerciale del 20% relativa alla quota di 1/2 = € 4.800,00

Valore commerciale € 4.800,00

PROVENIENZA

Tutti i beni sopradescritti provengono da Atto di Permuta Notaio Mancioffi del 7/10/2010 rep. n. 36413/19856 trascritto a Pisa il 26/10/2010 al reg. part. n. 12235 - 12236-12237.

RIEPILOGO VALUTAZIONI

- Bene n.1 valore	€ 130.000,00
- Bene n.2 valore	€ 10.500,00
- Bene n.3 valore	€ 4.200,00
- Bene n.4 valore	<u>€ 4.800,00</u>
Totale	€ 146.500,00

ELENCO ALLEGATI

A - Documentazione Catastale (visure, planimetrie, estratto di mappa).

B - Certificato di Destinazione Urbanistica.

C - Atto di Provenienza Notalo Mancioffi del 7/10/2010.

D - Elenco sintetico delle formalità con costituzione fondo patrimoniale del 21/5/2018 e decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

San Miniato, 30/07/2024

Esperto Estimatore

Geom. Riccardo Nieri