

CHIARA GIRALDI
ARCHITETTO

TRIBUNALE DI PISA

(RF. 237/21)

Esecuzione immobiliare:

L'Arch. Chiara Giraldi, consulente tecnico d'ufficio,
all'Ill.mo Giudice delle E. I. Dott. Marco Zinna

Vista la richiesta di chiarimenti depositata dall'avv. Patrizia Pinto in qualità di delegato alla vendita di seguito si risponde.

- 1) E' prassi riportare sempre la descrizione dell'immobile rinvenuta nell'atto di provenienza, qualora durante il sopralluogo la stessa non corrispondesse allo stato dei luoghi, si riporta la descrizione del bene durante il sopralluogo. Pertanto essendo stato riportato nella relazione esclusivamente la descrizione del bene rilevata nell'atto di provenienza significa che il bene corrisponde perfettamente alla descrizione fattane nell'atto di provenienza.
- 2) Come si legge dalla descrizione del bene "Detto appartamento ha accesso dalla via Due Arni, tramite passo e cortile a comune con le altre unità immobiliari a mezzo di scala esterna al fabbricato ubicata sul fronte sud dello stesso." Mi sembra più che chiaro che il resede che circonda l'edificio costituisce "passo e cortile a comune" ovvero BCNC a tutti i subalterni che insistono sulla particella. L'immobile era prima un unico bene di proprietà del sig. (nato a) fino al 19.12.1990 rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa foglio 26 part. 472 e part. 374 sub. 3 graffate. Dal 19.12.1990 il bene è stato frazionato: la soppressione delle part. 472 e part. 374 sub. 3 graffate, ha generato part. 374 sub. 4 (cortile) -5 (App. piano interrato e piano terra) -6 (appartamento piano primo e sottotetto) -7 (garage). Dal 12.09.1991 al 27.12.1991 la proprietà rimane invariata ma per VARIAZIONE del 09/09/1991 in atti dal 12/09/1991 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA (CLASSAMENTO) (n. 976//1991), vengono modificati tutti i subalterni ad eccezione del cortile e passo a comune che rimane sub. 4 (il sub. 6 diventa sub. 11, e il sub. 7, garage, diventa sub. 9). Si allega per maggior chiarezza anche l'elaborato planimetrico del 1990. Si vede che la dimensione del sub. 7 (garage) è variata in quanto è stata demolita la tettoia abusiva che il Comune non ha concesso di sanare.



CHIARA GIRALDI
ARCHITETTO

3) L'appartamento confina inferiormente con il sub. 12, si affaccia su tutti i lati sul resede a comune. Il garage confina a nord e ovest con passo e cortile a comune, a sud con proprietà [] ad est con prop. [] ssa.

4) Per quanto concerne la corrispondenza tra lo stato dei luoghi la planimetria catastale e quella autorizzata è più che esplicita: "L'immobile risulta essere conforme ai permessi rilasciati e alla planimetria catastale, ad eccezione di una nicchia nel corridoio del reparto notte, e del sottotetto che presenta setti murari non rappresentati nè in catasto nè nel condono. Anche le luci del sottotetto sono rappresentate come luci verticali ma alcune sono lucernari in copertura." Le differenze evidenziate non sono sostanziali e non inficiano la commerciabilità del bene, alcune sono solo "errori di rappresentazione grafica"; ho proceduto ad evidenziarle poiché l'acquirente ha l'opportunità di presentarle dopo il decreto di trasferimento del bene.

5) Non sono stati evidenziati vincoli ed oneri semplicemente perché non se ne è trovata traccia; la servitù di passo da corte e passo a comune mi sembra sia stata più volte citata; e per quanto concerne le formalità pregiudiziali mi risulta una iscrizione ipotecaria e un pignoramento riportate nella relazione CTU depositata alla quale si rimanda.

6) Nulla è stato reperito in merito alla certificazione impianti. Il bene in oggetto non ricade nell'applicazione del D.Lgs 192/2005 e 311/06.

7) Non è stata calcolata la decurtazione per vizi del bene in quanto se ne è tenuto conto in sede di valutazione complessiva del valore da porre a base d'asta trattandosi di piccole difformità. Se le difformità fossero state sostanziali avremmo proceduto con la decurtazione come da decreto ex art. 569 cpc.

8) La sanatoria può essere fatta o con CILA tardiva (costo 1000,00 euro) o con SCIA tardiva (516,00 euro). A questi costi vanno aggiunti i costi del tecnico che non è possibile quantificare perché ogni tecnico applica le sue tariffe.

Spero di essere stata esaustiva, rimango a disposizione per qualsiasi ulteriore ed eventuale chiarimento

Pisa, 15 febbraio 2024

In fede
Architetto
CHIARA GIRALDI
meat. 704
Soc. Att.


