

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mordagà Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2019 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

C/O AVV.

contro

Codice fiscale:

(alle risultanze dell'anagrafe comunali)

c/o L'Avv.

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Stima / Formazione lotti	14
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2019 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.000,00	18

INCARICO

In data 24/05/2019, il sottoscritto Ing. Mordagà Mirko, con studio in Via Di Oratoio, 122 - 56121 - Pisa (PI), email ing.mordaga@gmail.com, PEC mirko.mordaga@ingpec.eu, Tel. 050 5201017, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Cinque Case , 36

DESCRIZIONE

Edificio per civile abitazione di tipo terratetto, sviluppato su tre piani compreso il sottotetto. L'edificio fa parte di un più ampio complesso edilizio di cui ne è parte terminale. All'edificio si accede attraverso accesso pedonale e carrabile da via Cinque Case.

L'unità immobiliare ha ingresso indipendente, è composto al piano terra da soggiorno, pranzo, cucina, locale di sgombero, bagno e disimpegno tra cucina e sala da pranzo. Al piano primo si trovano tre camere da letto, uno studio, bagno, ripostiglio, due terrazzi e un disimpegno da quale si accede al piano sottotetto diviso tra una parte ad uso sottotetto e una parte soppalco che si affaccia sullo studio al piano sottostante.

L'appartamento ha come pertinenza un resede esclusivo diviso in due parti, di cui una sul retro con accesso carrabile e l'altra sulla facciata principale con accesso pedonale. Meglio descritta nel paragrafo relativo alle "precisazioni".

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il CTU ha avvisato l'esecutata ed il creditore procedente inviando comunicazione a mezzo PEC il giorno 17/06/2019 ai domicili eletti presso i rispettivi legali. I comproprietari dell'immobile sono stati avvisati attraverso raccomandate A/R: n.052573715594 e 052573715607 spedite agli indirizzi di residenza coincidenti con l'immobile oggetto di pignoramento. Le raccomandate sono state regolarmente ritirate.

Il CTU ha provveduto a recarsi presso l'immobile il giorno 25/06/2019, data indicata per il sopralluogo.

Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza dell'esecutata e della usufruttuaria dell'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Cinque Case , 36

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Nuda proprietà 1/2)
Codice fiscale: [redacted]
[redacted]
[redacted]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted] (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime di comunione di beni tra i coniugi [redacted] e [redacted] è stato mutato in Regime di Separazione di Beni con atto ai rogiti del notaio Pansa Longobardo del Distretto di Firenze, Pistoia e Prato in data 24/09/1998.

CONFINI

La proprietà confina ad Est con Via Cinque Case, a Nord con particella identificata al Foglio 40 particella 367, a Sud con proprietà [redacted] e [redacted] e ad Ovest con proprietà [redacted] e [redacted] salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	175,00 mq	223,00 mq	0,85	189,55 mq	0,00 m	pt p1
Terrazza	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	p1
Soffitta	90,00 mq	104,00 mq	0,20	20,80 mq	0,00 m	
Resede (sub 3)	114,00 mq	114,00 mq	0,10	11,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				226,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				226,50 mq		

Misurazioni suscettibili di tolleranze dovute all'articolazione complessa dell'immobile e delle aree esterne.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1994 al 14/03/1996	<p>[REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/3; [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/3; [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/3; [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] cousufruttuario generale con diritto di accrescimento; [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] cousufruttuario generale con diritto di accrescimento.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 51, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 420,27 Piano T-1</p>
Dal 14/03/1996 al 16/04/1999	<p>[REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2; [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/2; [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2; [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 51, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 420,27 Piano T-1</p>
Dal 16/04/1999 al 09/06/2000	<p>[REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1; [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] usufruttuo con diritto di accrescimento per 1/2; [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 51, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5vani Rendita € 420,27 Piano T-1</p>
Dal 09/06/2000 al 14/03/2011	<p>[REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1; [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2; [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 51, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5vani Rendita € 715,55 Piano T-1-2</p>
Dal 14/03/2011 al 14/01/2014	<p>[REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1; [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] usufruttuario con diritto di accrescimento per 1/2; [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] usufruttuario con diritto di accrescimento per 1/2.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 51, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5vani Rendita € 715,55 Piano T-1-2</p>
Dal 14/01/2014 al 24/07/2014	<p>[REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] nuda proprietà per 1/2; [REDACTED]</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 51, Sub. 2 Categoria A2</p>

Firmato Da: MORDAGA MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c9fc5fa39827cae167e14c16ad739a2

	<p>██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ nuda proprietà per 1/2; ██████████ ██████████ C.F.: ██████████ usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2; ██████████ ██████████ C.F.: ██████████ usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2.</p>	<p>Cl.2, Cons. 8,5vani Rendita € 715,55 Piano T-1-2</p>
<p>Dal 24/07/2014 al 07/06/2017</p>	<p>██████████ C.F.: ██████████ nuda proprietà per 1/2; ██████████ ██████████ F: ██████████ nuda proprietà per 1/2; ██████████ ██████████ C.F.: ██████████ usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2; ██████████ ██████████ C.F.: ██████████ usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 51, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5vani Rendita € 715,55 Piano T-1-2</p>
<p>Dal 07/06/2017 al 22/09/2019</p>	<p>██████████ C.F.: ██████████ nuda proprietà per 1/2; ██████████ ██████████ ██████████ nuda proprietà per 1/2; ██████████ ██████████ C.F.: ██████████ usufrutto per 1/1.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 51, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5vani Rendita € 715,55 Piano T-1-2</p>

Note Immobile Catasto Fabbricati Comune di Santa Maria a Monte Foglio 40, particella 51, subalterno 2:

- Risulta mappali terreni correlati: Foglio 40-particella 51;
- in data 09/06/2000: variazione del 09/06/2000, protocollo n. 107269 in atti dal 09/06/2000 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.3397.1/2000);
- In data 07/06/2017: ricongiungimento di usufrutto in data 07/06/2017, protocollo PI0053911 in atti dal 17/09/2019 Registrazione: Sede: R.U. ██████████ (n. 3965.1/2019).

Risulta inoltre pignorato il seguente Bene Comune Non Censibile al sub 2: Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte, Foglio 40, Particella 51, Subalterno 3, di cui si riporta la cronistoria catastale:

- dal 18/04/1997 al 14/03/2011: Foglio 40, Particella 51, subalterno 3, piano terra, variazione del 18/04/1997 in atti dal 18/04/1997 FRZ (n.D00811.1/1997);
- dal 14/03/2011 al 24/07/2014: Foglio 40, Particella 51, subalterno 3, piano terra, variazione toponomastica del 14/03/2011 protocollo PI0075488 in atti dal 14/03/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n.37682.1/2011);
- dal 24/07/2014-attualità: Foglio 40, Particella 51, subalterno 3, piano terra, variazione toponomastica del 24/07/2014 protocollo PI0121922 in atti dal 24/07/2014 variazione di toponomastica rderivante da aggiornamento ANSC (n.66627.1/2014).

Risulta mappali terreni correlati: Foglio 40-particella 51.

Firmato Da: MORDAGA MIRKO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c9fc5fa39827cae167e14c16ad739a2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	51	2		A2	2	8,5vani		715,55 €	T-1-2	
	40	51	3		BCNC						

Corrispondenza catastale

Esiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Le difformità riscontrate sono la chiusura del terrazzo posto sul retro, la realizzazione di un'ampia tettoia sul resede antistante l'ingresso e qualche piccola difformità in merito alle tramezzature interne. Il CTU dopo aver riscontrato il decesso di uno degli intestatari dell'immobile ha compiuto gli adempimenti necessari per regolarizzare l'intestazione dell'immobile. Il giorno 17/09/2019 il CTU ha presentato domanda di voltura per RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO, protocollo n. PI0053911.

PRECISAZIONI

L'accesso all'immobile dall'ingresso principale risulta soltanto pedonale. L'accesso carrabile si trova su altra particella di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di pignoramento, attigua al resede antistante l'immobile identificato al Fg.40 part. 51 sub. 3.

PATTI

Sugli immobili oggetto di pignoramento esistono trascritti i seguenti atti:

• Atto di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO ai rogiti del notaio Marinella Mario di Pisa del 16/06/1997 n.rep.9073, trascritto a Pisa il 14/07/1997 reg.gen.9366 reg.part.6357. " I SIGNORI [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] CONGIUNTAMENTE PIENI PROPRIETARI DEL FONDO CATASTALMENTE RAPPRESENTATO AL NCT DI DETTO COMUNE NEL FOGLIO 40 DALLA PARTICELLA 399 ED AL NCEU NEL FOGLIO 40 DALLA PARTICELLA 51 SUB 3 DA UNA PARTE, E I SIGNORI [REDACTED], [REDACTED] E [REDACTED] CONGIUNTAMENTE PIENI PROPRIETARI DEL FONDO CATASTALMENTE RAPPRESENTATO AL NCT DI DETTO COMUNE NEL FOGLIO 40 DALLA PARTICELLA 49, E AL NCEU NEL FOGLIO 40 DALLA PARTICELLA 51 SUB 4, DALL'ALTRA PARTE, COSTITUISCONO RECIPROCAMENTE A CARICO E A FAVORE DEI FONDI DEI QUALI SONO RISPETTIVAMENTE PROPRIETARI, UNA SERVITU' AVENTE AD OGGETTO IL DIRITTO DEL PROPRIETARIO DEL FONDO DOMINANTE DI EDIFICARE A DISTANZA INFERIORE A QUELLA LEGALE, E PRECISAMENTE SULLA LINEA DI CONFINE CON IL FONDO SERVENTE, MA COMUNQUE NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI DISTANZE TRA GLI EDIFICI, VIGENTE AL TEMPO DELL'INTERVENTO. IL PROPRIETARIO DEL FONDO SERVENTE POTRA' COSTRUIRE IN ADERENZA AL

CORPO DI FABBRICA REALIZZATO PER PRIMO SULLA LINEA DI CONFINE. L'EVENTUALE COSTRUZIONE SUL CONFINE, DOVRA' IN OGNI CASO RISPETTARE LA DISTANZA MINIMA DI ML. 5 (CINQUE) DA ALTRA PREESISTENTE COSTRUZIONE DI PROPRIETA' DEL CONFINANTE, E NON DOVRA' SUPERARE L'ALTEZZA DI ML. 3 (TRE)."

•Atto UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO ai rogiti del notaio Ghiretti Paolo di Pontedera (PI) del 12/04/2000 n.rep.22572, trascritto a Pisa il 03/05/2000 reg.gen.6769 reg.part.4255. " IN RELAZIONE ALLA PRATICA EDILIZIA N. 99/210 PRESENTATA AL COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE IL 26 LUGLIO 1999, PROT. N. 10481, PER LA REALIZZAZIONE DI UNA AUTORIMESSA, [REDACTED] E [REDACTED] AI SENSI DELL'ART. 817 DEL CODICE CIVILE NONCHE' DELLA LEGGE 25/3/1982 N.94 E DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE, HANNO VINCOLATO, CON DESTINAZIONE AD "AUTORIMESSA" LA PORZIONE DI FABBRICATO INDIVIDUATA CON L'ETICHETTA "AUTORIMESSA" NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A". QUINDI, SI SONO OBBLIGATI A MANTENERE IL SUDDETTO LOCALE CON LA SPECIFICA DESTINAZIONE SOPRACITATA ED A SERVIZIO DELL'APPARTAMENTO STESSO RAPPRESENTATO NEL FOGLIO 40 DALLA PARTICELLA 51 SUB 2; DETTA AUTORIMESSA NON POTRA' ESSERE ALIENATA SEPARATAMENTE DALL'APPARTAMENTO DEL QUALE COSTITUISCE PERTINENZA."

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile ed il resede sono di proprietà esclusiva. Tuttavia a causa della presenza di altri immobili limitrofi di proprietà dell'esecutata, ma non oggetto di pignoramento, rimangono con essi a comune gli impianti elettrico, idrico e fognario ed altri elementi nascenti dallo stato dei luoghi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sugli immobili risulta trascritto il seguente atto:

•Atto di TRASFERIMENTO DELLA SERVITU' IN LUOGO DIVERSO ai rogiti del notaio Marinella Mario di Pisa del 16/06/1997 n.rep.9073, trascritto a Pisa il 14/07/1997 reg.gen.9365 reg.part.6356. "LE PARTI HANNO CONVENUTO ESPRESSAMENTE DI TRASFERIRE IN LUOGO DIVERSO L'ESERCIZIO DELLA SERVITU' DI PASSO PER ACCEDERE ALL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED], [REDACTED] E [REDACTED], CATASTALMENTE RAPPRESENTATA AL NCEU DI SANTA MARIA A MONTE, NEL FOGLIO 40, DALLA PARTICELLA 51 SUB. 1. IN PARTICOLARE LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE LA SUDDETTA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRABILE CON OGNI MEZZO VENGA ESERCITATA ESCLUSIVAMENTE SULLA STRISCIA DI TERRENO CATASTALMENTE RAPPRESENTATA AL NCT DI SANTA MARIA A MONTE, NEL FOGLIO 40, DALLA PARTICELLA 400 DI PROPRIETA' DEI [REDACTED] E [REDACTED]. L'ACCESSO AL FONDO DOMINANTE AVVERRA', PERTANTO, DA VIA DELLE CINQUE CASE ESERCITANDO LA SERVITU' DI PASSO SULLA PARTICELLA 400 ED ATTRAVERSANDO POI LA PARTICELLA 49 DI PROPRIETA' DEGLI STESSI SIGNORI [REDACTED], [REDACTED] E [REDACTED]. LE PARTI HANNO DICHIARATO DI CONSEGUENZA ESTINTA LA SERVITU' DI PASSO ESISTENTE A CARICO DEL RESEDE SOPRA ASSEGNATO AI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED]."

██████████, DISCIPLINATA CON ATTO AI ROGITI NOTAIO MARTINI DEL 28 LUGLIO 1972, REGISTRATO A PONTEDERA IL 16 AGOSTO 1972 AL N. 1629, VOL. 179, TRASCRITTO A PISA IL 26 AGOSTO 1972 AL N. 5547 PARTIC."

Questo atto annulla la servitù di passo presente sul resede identificato al Fg.40 part.51 sub.3.

Altre servitù sono quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

L'immobile fa parte di un più ampio edificio, le cui parti di divisione sono definite a termini di legge. Da quanto emerso nel sopralluogo non sono state riscontrate parti o servizi a comune tra le unità immobiliari. Il CTU non può escludere o garantire su eventuali sottoservizi in attraversamento della proprietà, o comuni, in quanto non visibili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha struttura portante in muratura con solai laterocementizi. La copertura a padiglione ha un manto in cotto. L'unità immobiliare ha le tramezzature interne in muratura di vario spessore, oltre ai muri portanti, completi di intonaco civile. Portone di ingresso in legno, finestre in legno con vetrocamera e persiane in legno. Pavimenti con piastrelle e rivestimenti in monocottura o gres porcellanato. Impianto elettrico, tv e telefonico tutti sottotraccia. Impianto termico con elementi radianti. Impianti elettrico, gas e termico dotati di certificazione come per legge.

Il resede è parzialmente pavimentato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il CTU ha provveduto a richiedere e ottenere dal Comune di Santa Maria a Monte, certificato contestuale di stato di famiglia, residenza stato civile e cittadinanza, dal qual risultano essere residenti i seguenti soggetti:

██████████ nata a ██████████ c.f. ██████████ esecutata.

██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ marito dell'esecutata, non esecutato.

██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ sorella e comproprietaria, non esecutata.

██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ madre e usufruttuaria, non esecutata.

██████████ nato a ██████████ c.f. ██████████ figlio di ██████████ non esecutato.

Al momento del sopralluogo, oltre alla signora ██████████ erano presenti ██████████ e ██████████

il CTU ha effettuato una interrogazione presso l'Anagrafe Tributaria e non risultano al 04/07/2019 contratti di locazione in essere.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1994 al 13/03/1996	[REDACTED] per la quota 1/3 della nuda proprietà [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota 1/3 della nuda proprietà [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota 1/3 della nuda proprietà [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Marinella	02/02/1994	7120	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri di Pisa	11/02/1994	1778	1321
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/03/1996 al 15/04/1999	[REDACTED] per la quota 1/2 della nuda proprietà [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota 1/2 della nuda proprietà [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Mario Marinella	14/03/1996			8376	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri di Pisa	27/03/1996			3404	2452
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/1997 al 16/04/1999	[REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota 1/2 della nuda proprietà [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota 1/2 della nuda proprietà [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto [REDACTED]			Divisione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Marinella	16/06/1997	9073	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri di Pisa	14/07/1997	9364	6355
Registrazione					

Firmato Da: MORDAGA MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c9fc5fa39827cae167e14c16ad739a2

	[REDACTED] e. per la quota di 1/2 di usufrutto Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/04/1999 al 13/01/2014	[REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota 1/1 della nuda proprietà [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pansa Longobardo Valeria	16/04/1999	18927	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri di Pisa	27/04/1999	6006	3613
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2014 al 23/09/2019	[REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota 1/2 della nuda proprietà [REDACTED] per la quota 1/2 della nuda proprietà [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nenctoni Fabrizio	14/01/2014	6119	4603
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri di Pisa	16/01/2014	601	434
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Gli atti citati riguardano altri immobili oltre a quelli oggetto di pignoramento identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte al fg. 40 Part. 51 subb. 2 e 3.

L'atto di divisione del 16/06/1997 riguarda la divisione con Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata per la divisione dei resede identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Monte al fg. 40 Part. 51 subb. 3 e 4.

La quota di usufrutto della signora [REDACTED] è attualmente per la quota di 1/1 a seguito del decesso del sig. [REDACTED] avvenuta a [REDACTED] il 07/06/2017 (Anno 2017, parte 2, serie C, numero 45), usufrutto con diritto di accrescimento.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 16/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISA il 16/01/2014
Reg. gen. 602 - Reg. part. 93
Quota: 1/2 DELLA NUDA PROPRIETA'
Importo: € 200.000,00
A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]
Capitale: € 145.000,00
Rogante: NENCIONI FABRIZIO
Data: 14/01/2014
N° repertorio: 6120
N° raccolta: 4604

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 04/03/2015
Reg. gen. 2946 - Reg. part. 437
Quota: 1/2 DELLA NUDA PROPRIETA'
Importo: € 220.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 157.804,60
Spese: € 17.191,14
Interessi: € 45.004,26

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 08/03/2019
Reg. gen. 4587 - Reg. part. 3149
Quota: 1/2 DELLA NUDA PROPRIETA'
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, secondo il vigente Regolamento Urbanistico - Variante di adeguamento al P.S., tav. 1c, aggiornamento dicembre 2016, ricade all'interno dell'UTOE "6-Cinque Case" (art.7 RU) e all'interno della "Perimetrazione del territorio urbanizzato (art. 224 L.R. 65/14) (Art. 19 RU)". L'area in cui l'immobile è edificato ricade, all'interno del Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale, in area classificata come "tessuto urbano di formazione recente (art. 36 RU)".

In base alla tavola "QC3 Quadro dei beni paesaggistici e dei vincoli sovraordinati", del vigente Regolamento Urbanistico, nell'area in cui l'immobile è edificato, risulta "Reticolo idraulico con fascia di rispetto di 10 metri dagli argini o dai cigli di sponda (L.R. 27/12/2012, n.79)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

La costruzione dell'immobile è stata eseguita in forza della pratica edilizia n. 1359 del 1968 (pratica non reperibile negli archivi comunali). L'edificio è stato completamente ristrutturato con pratica edilizia n.98/145 (Concessione Edilizia n. 99/005) e successiva variante pratica edilizia DIA n.98/145v100 del 27/01/2000.

Sull'immobile è stata presentata anche pratica edilizia in forza dell'art.26 della L.47/85 n. 4 del 1994.

La recinzione è stata eseguita in forza della pratica edilizia DIA n.71 del 1997.

Si segnala inoltre la pratica n. 210 del 1999 (concessione edilizia n.00/018) per la realizzazione dell'autorimessa in quanto in parte coinvolge il resede oggetto di pignoramento.

L'abitazione è stata dichiarata abitabile con certificato di abitabilità del 14/06/2000 prot. 8246.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le difformità edilizie riscontrate al momento del sopralluogo sono le seguenti:

A) L'appartamento trova sostanziale congruenza con il progetto di cui alla pratica edilizia in variante n.98/145v100 ad eccezione: della posizione della tramezzatura tra cucina-pranzo e locale di sgombero, manca la piccola tramezzatura all'ingresso, manca il gradino all'interno del wc del piano primo, nel sottotetto sono presenti dei gradini nel punto di dislivello, manca il tamponamento vetrato del soppalco. Si sono inoltre riscontrate difformità che per le loro caratteristiche si trovano in contrasto totale o parziale con la normativa vigente, quali le misure delle aperture esterne che risultano fuori dalle tolleranze, la chiusura del terrazzo sul retro con infisso, le misure del bagno del piano terra sono fuori dalle tolleranze. Il resede è stato parzialmente recintato in difformità alla pratica edilizia n.071 del 1997

B) Sono presenti sul retro del fabbricato un box in legno e sul fronte una tettoia anch'essa in legno che si estende per quasi tutta la superficie del resede. Nel resede non è stata realizzata tutta la superficie a verde prevista nel progetto.

Le difformità di cui al punto A) risultano parzialmente sanabili ed in parte richiedono il ripristino dello stato dei luoghi. Le difformità di cui al punto B) richiedono tutte il ripristino dello stato dei luoghi.

Gli impianti elettrico, termico e del gas sono dotati di dichiarazioni di conformità previste per legge. Essendo tutti impianti sottotraccia e non visibile non si possono dare garanzie in merito alla loro funzionalità ed esecuzione.

L'immobile ricade nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, e s.m.i., relativo alla certificazione energetica degli edifici: dal 1 luglio 2009. La certificazione energetica riguarda anche singole unità immobiliari.

L'immobile al momento del sopralluogo era ammobiliato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Cinque Case , 36
Edificio per civile abitazione di tipo terratetto, sviluppato su tre piani compreso il sottotetto. L'edificio fa parte di un più ampio complesso edilizio di cui ne è parte terminale. All'edificio si accede attraverso accesso pedonale e carrabile da via Cinque Case. L'unità immobiliare ha ingresso indipendente, è composto al piano terra da soggiorno, pranzo, cucina, locale di sgombero, bagno e disimpegno tra cucina e sala da pranzo. Al piano primo si trovano tre camere da letto, uno studio, bagno, ripostiglio, due terrazzi e un disimpegno da quale si accede al piano sottotetto diviso tra una parte ad uso sottotetto e una parte soppalco che si affaccia sullo studio al piano sottostante. L'appartamento ha come pertinenza un resede esclusivo diviso in due parti, di cui una sul retro con accesso carrabile e l'altra sulla facciata principale con accesso pedonale. Meglio descritta nel paragrafo relativo alle "precisazioni".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 51, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 40, Part. 51, Sub. 3, Categoria BCNC
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 124.575,00
Criterio di stima: La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima e di riferimento sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame.
Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al secondo semestre del 2018 e il Borsino Immobiliare (settembre 2019) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato
EDIFICI RESIDENZIALI:= 1100,00 euro/mq.

Si precisa che la quota posta in vendita è il 50% della nuda proprietà, per cui: al valore complessivo essere detratto il valore corrispondente all'usufrutto, calcolato secondo l'allegato al DECRETO 23 dicembre 2016 "Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro sulle successioni e donazioni". (GU Serie Generale n.305 del 31-12-2016). L'usufrutto, calcolato secondo i coefficienti stabiliti dal detto allegato ha un valore del 25% (Usufruttuario con età compresa fra 79 e 82 anni).

L'edificio presenta delle difformità, in parte sanabili ed in parte non sanabili che richiedono il ripristino dello stato dei luoghi.

Le difformità che possono essere sanate, sono sanabili con una spesa complessiva tra spese tecniche e sanzioni di circa 10.000,00 euro.

Le difformità che richiedono il ripristino dello stato dei luoghi necessitano una spesa pari a circa 15.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Santa Maria a Monte (PI) - via Cinque Case , 36	226,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 249.150,00	50,00%	€ 124.575,00
Valore di stima:					€ 124.575,00

Valore di stima: € 124.575,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per usufrutto	25,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia	10000,00	€
Spese per ripristino	15000,00	€
deprezzamento per assenza di garanzie	20,00	%

Valore finale di stima: € 44.000,00

Per la determinazione del valore finale è stato detratto il 20% dovuto all'assenza di garanzia del bene venduto e per l'assenza delle conformità impiantistiche oltre alla detrazione delle spese per sanare o demolire gli abusi presenti.

il presente valore è arrotondato secondo i termini stabiliti dalla circolare 09/05/2019 del Giudice per l'Esecuzione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'atto unilaterale d'obbligo edilizio che vincola l'abitazione principale all'autorimessa, bene non oggetto di pignoramento, meglio descritto nel paragrafo "Patti", potrebbe essere causa ostativa alla vendita.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 24/09/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mordagà Mirko





TRIBUNALE DI PISA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mordagà Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2019 del R.G.E.

Processo di Divisione incidentale n.205/2020 R.G. Contenzioso Civile



Promossa da [redacted], e per esso
la [redacted]



[redacted] nella sua qualità di procuratore con rappresentanza – creditore procedente–

Contro [redacted]

Codice fiscale: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Nata a [redacted]



Giudice dell'Esecuzione, dr. Zinna Marco



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisioni	7
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 205/2020 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 8.000,00	15

INCARICO

All'udienza del 14/02/2024, il sottoscritto Ing. Mordagà Mirko, , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. con il seguente quesito:

"Il giudice nella procedura di divisione endoesecutiva iscritta all'R.G. n. 205 del 2020 - nei confronti del debitore esecutato,

Rilevato che con provvedimento del 3/2/2023 questo Giudice ha autorizzato la rettifica catastale e l'integrazione della relazione peritale meglio illustrate nell'istanza del 23/1/2023 del professionista Delegato.

P.T.M.

Nomina CTU nella presente CTU l'Ing. Mirko Mordagà, già nominato esperto nella procedura esecutiva a quo e dispone che questi provveda al riaccatastamento ed alla integrazione periziale più diffusamente indicata nell'istanza richiamata."

La presente perizia è quindi ad integrazione della perizia della Procedura Esecutiva n. 48/19 R.E.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Cinquecase, 36

DESCRIZIONE

Immobile ad uso garage di un solo piano fuori terra compreso resede. L'immobile è pertinenza esclusiva dell'attiguo fabbricato principale di civile abitazione. Al resede del garage e dell'edificio principale si accede attraverso accesso pedonale e carrabile da via Cinque Case.

L'immobile è composto da un unico locale, libero su tre che si affacciano sul resede esclusivo. Il quarto lato è attiguo ad edificio di altra proprietà.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il sopralluogo si è svolto regolarmente in data 17/03/2025 alla presenza dell'esecutata e del comproprietario e del dott. [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa e Livorno quale Custode Giudiziaro del bene.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Cinquecase, 36

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il CTU ha provveduto a presentare l'istanza per la mancanza della Certificazione Ipotecaria del bene.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
Nata a [REDACTED]



nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
Nato/a a [REDACTED]



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime di comunione di beni tra i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] è stato mutato in Regime di Separazione di Beni con atto ai rogiti del notaio Pansa Longobardo del Distretto di Firenze, Pistoia e Prato in data 24/09/1998.

Il passaggio della titolarità del bene, meglio indicati nella provenienza ventennale hanno comportato che la proprietà del bene sia la seguente:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]) Diritto di: Nuda proprietà' per 1/2
- [REDACTED] (CF [REDACTED]) Diritto di: Nuda proprietà' per 1/2 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] (CF [REDACTED]) Diritto di: Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento
- [REDACTED] (CF [REDACTED]) Diritto di: Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2.



CONFINI



Il Garage compreso il resede esclusivo confina ad Est con Via Cinque Case, a Nord con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED], a Sud con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] e ad Ovest con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,90 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	0,00 m	PT
Resede	169,00 mq	169,00 mq	0,15	25,35 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				35,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile e la sua pertinenza hanno una forma planimetrica complessa. Le misure indicate sono pertanto suscettibili di tolleranze vista l'articolazione in pianta dell'immobile. I coefficienti correttivi sono stati applicati secondo le indicazioni della FIMA per gli immobili in base alle superfici e alla destinazione d'uso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1975 al 06/11/1979	[REDACTED] Diritto di: Comproprietario [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Comproprietario	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 267 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 250MQ
Dal 06/11/1979 al 18/12/1982	[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 3/4 [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1/2 [REDACTED] [REDACTED] e) Diritto di: Proprieta' per 1/4	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 267 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 250MQ
Dal 18/12/1982 al 02/02/1994	[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 3/4 [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/4	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 267 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 250MQ
Dal 02/02/1994 al 14/03/1996	[REDACTED] Diritto di: Nuda Proprieta' per 1/3 [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Nuda Proprieta' per 1/3 [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Nuda Proprieta' per 1/3 [REDACTED] [REDACTED] Diritto di:	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 267 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 250MQ

	Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento [REDACTED] Diritto di: Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento	
Dal 14/03/1996 al 29/11/1996	[REDACTED] Diritto di: Nuda Proprieta' per 1/2 [REDACTED] Diritto di: Nuda Proprieta' per 1/2 [REDACTED] Diritto di: Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento [REDACTED] Diritto di: Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 267 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 250MQ
Dal 29/11/1996 al 16/04/1999	[REDACTED] Diritto di: Nuda Proprieta' per 1/2 [REDACTED] Diritto di: Nuda Proprieta' per 1/2 [REDACTED] Diritto di: Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento [REDACTED] Diritto di: Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 399 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 189MQ
Dal 16/04/1999 al 07/06/2017	[REDACTED] Diritto di: Nuda Proprieta' per 1/2 [REDACTED] Diritto di: Nuda Proprieta' per 1/2 in separazione dei beni [REDACTED] Diritto di: Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento [REDACTED] Diritto di: Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 399 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 189MQ
Dal 07/06/2017 al 11/04/2025	[REDACTED] Diritto di: Nuda Proprieta' per 1/2 in separazione dei beni [REDACTED] Diritto di: Nuda Proprieta' per 1/2 [REDACTED] Diritto di: Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento [REDACTED] Diritto di: Ufruttuario generale con diritto di accrescimento 1/2	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 399 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 189MQ
Dal 11/04/2025 al 14/04/2025	[REDACTED] Diritto di: Nuda Proprieta' per 1/2 in separazione dei beni [REDACTED] Diritto di: Nuda Proprieta' per 1/2 [REDACTED] Diritto di: Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento [REDACTED] Diritto di: Ufruttuario generale con diritto di accrescimento 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 555 Categoria F
Dal 14/04/2025 al 04/08/2025	[REDACTED] Diritto di: Nuda	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 555



Proprietà per 1/2 in separazione dei beni [REDACTED]
 Diritto di: Nuda Proprietà per 1/2 [REDACTED]
 Diritto di: Cofruttuario generale con diritto di accrescimento [REDACTED]
 Diritto di: Ufruttuario generale con diritto di accrescimento 1/2

Categoria C6
 Cl.2, Cons. 20 mq
 Superficie catastale 25 mq
 Rendita € 36,15
 Piano PT



Il CTU ha provveduto alla correzione dell'intestazione catastale del bene.

Con Voltura n. 9658.1/2025 - Pratica n. PI0070154 in atti dal 01/07/2025 è stata corretta l'intestazione al sig. [REDACTED] a seguito di Atto civile ATTO NOTARILE PUBBLICO del 16/04/1999 Pubblico ufficiale PENSA LONGOBARDO VALERIA Sede EMPOLI (FI) Repertorio n. 18927 Registrazione Volume 991 n. 1 registrato in data 23/04/1999 - COMPRAVENDITA.

Con Voltura n. 7296.1/2025 - Pratica n. PI0048652 in atti dal 17/04/2025 è stata corretta la RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO [REDACTED] del 07/06/2017.

Il CTU ha provveduto a presentare Istanza di Rettifica di Intestazione per l'errata attribuzione della quota di 1/2 della piena proprietà a [REDACTED] con istanza Protocollo ENTRATE.AGEDP-PI.REGISTRO UFFICIALE.82733.16/07/2025 del 16/07/2025



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	555			C6	2	20 mq	25 mq	36,15 €	PT	

Corrispondenza catastale

Il CTU, constatato il mancato accatastamento dell'immobile presente sulla particella oggetto di esecuzione, ha provveduto a presentare istanza al Giudice dell'Esecuzione per adempiere alla regolarizzazione con il supporto di un tecnico ausiliario.

L'accatastamento è avvenuto con COSTITUZIONE del 11/04/2025 Pratica n. PI0047348 in atti dal 14/04/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1585836.11/04/2025 COSTITUZIONE (n. 47348.1/2025) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 11/04/2025, prot. n.PI0047348.



PRECISAZIONI





Sul bene insiste un usufrutto vitalizio in favore di Serangeli Amelia nata a San Severino Marche il 18 novembre 1939.



PATTI

Sugli immobili oggetto di pignoramento esistono trascritti i seguenti atti:

- Atto di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO ai rogiti del notaio Marinella Mario di Pisa del 16/06/1997 n.rep.9073, trascritto a Pisa il 14/07/1997 reg.gen.9366 reg.part.6357. " I SIGNORI ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ CONGIUNTAMENTE PIENI PROPRIETARI DEL FONDO CATASTALMENTE RAPPRESENTATO AL NCT DI DETTO COMUNE NEL FOGLIO 40 DALLA PARTICELLA 399 ED AL NCEU NEL FOGLIO 40 DALLA PARTICELLA 51 SUB 3 DA UNA PARTE, E I SIGNORI ██████████ ██████████ ██████████ E ██████████ CONGIUNTAMENTE PIENI PROPRIETARI DEL FONDO CATASTALMENTE RAPPRESENTATO AL NCT DI DETTO COMUNE NEL FOGLIO 40 DALLA PARTICELLA 49, E AL NCEU NEL FOGLIO 40 DALLA PARTICELLA 51 SUB 4, DALL'ALTRA PARTE, COSTITUISCONO RECIPROCAMENTE A CARICO E A FAVORE DEI FONDI DEI QUALI SONO RISPETTIVAMENTE PROPRIETARI, UNA SERVITU' AVENTE AD OGGETTO IL DIRITTO DEL PROPRIETARIO DEL FONDO DOMINANTE DI EDIFICARE A DISTANZA INFERIORE A QUELLA LEGALE, E PRECISAMENTE SULLA LINEA DI CONFINE CON IL FONDO SERVENTE, MA COMUNQUE NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI DISTANZE TRA GLI EDIFICI, VIGENTE AL TEMPO DELL'INTERVENTO. IL PROPRIETARIO DEL FONDO SERVENTE POTRA' COSTRUIRE IN ADERENZA AL CORPO DI FABBRICA REALIZZATO PER PRIMO SULLA LINEA DI CONFINE. L'EVENTUALE COSTRUZIONE SUL CONFINE, DOVRA' IN OGNI CASO RISPETTARE LA DISTANZA MINIMA DI ML. 5 (CINQUE) DA ALTRA PREESISTENTE COSTRUZIONE DI PROPRIETA' DEL CONFINANTE, E NON DOVRA' SUPERARE L'ALTEZZA DI ML. 3 (TRE)."
- Atto UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO ai rogiti del notaio Ghiretti Paolo di Pontedera (PI) del 12/04/2000 n.rep.22572, trascritto a Pisa il 03/05/2000 reg.gen.6769 reg.part.4255. " IN RELAZIONE ALLA PRATICA EDILIZIA N. 99/210 PRESENTATA AL COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE IL 26 LUGLIO 1999, PROT. N. 10481, PER LA REALIZZAZIONE DI UNA AUTORIMESSA, ██████████ ██████████ E ██████████ AI SENSI DELL'ART. 817 DEL CODICE CIVILE NONCHE' DELLA LEGGE 25/3/1982 N.94 E DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE, HANNO VINCOLATO, CON DESTINAZIONE AD "AUTORIMESSA" LA PORZIONE DI FABBRICATO INDIVIDUATA CON L'ETICHETTA "AUTORIMESSA" NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A". QUINDI, SI SONO OBBLIGATI A MANTENERE IL SUDETTO LOCALE CON LA SPECIFICA DESTINAZIONE SOPRACITATA ED A SERVIZIO DELL'APPARTAMENTO STESSO RAPPRESENTATO NEL FOGLIO 40 DALLA PARTICELLA 51 SUB 2; DETTA AUTORIMESSA NON POTRA' ESSERE ALIENATA SEPARATAMENTE DALL'APPARTAMENTO DEL QUALE COSTITUISCE PERTINENZA."

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo si trovava in stato conservativo sufficiente.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un più ampio edificio, le cui parti di divisione sono definite a termini di legge. Da quanto emerso nel sopralluogo non sono state riscontrate parti o servizi a comune tra le unità immobiliari ad eccezione del muro di divisione. Il CTU non può escludere o garantire su eventuali sottoservizi in



attraversamento della proprietà, o comuni, in quanto non visibili.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla certificazione ipocatastale in atti non sono stati segnalati censi, usi civici o servitù. Le servitù sono quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

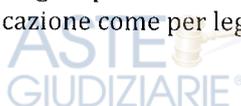


CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha struttura portante in muratura con solai laterocementizi. La copertura a padiglione ha un manto in cotto. Gli infissi sono in alluminio. Pavimenti con piastrelle in gres porcellanato.

Impianto elettrico sottotraccia. Impianto non dotato di certificazione come per legge.

Il resedè è parzialmente pavimentato.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'autorimessa è a servizio dell'abitazione principale. Lo stato di occupazione coincide quindi con gli stessi soggetti dell'abitazione principale.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1994 al 14/03/1996	[REDACTED] 1/3 Nuda Proprietà [REDACTED] 1/3 Nuda Proprietà [REDACTED] [REDACTED] 1/3 Nuda Proprietà [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Marinella	02/02/1994	7120	
		Trascrizione			
Dal 14/03/1996 al 16/04/1999	[REDACTED] Cousufrutto con diritto di accrescimento [REDACTED] [REDACTED] Cousufrutto con diritto di accrescimento Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri di Pisa	11/02/1994	1778	1321
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/1996 al 16/04/1999	[REDACTED] Nuda Proprietà [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



<p>██████████ 1/2</p> <p>Nuda Proprietà ██████████</p> <p>Cousufrutto con diritto di accrescimento ██████████</p> <p>██████████</p> <p>Cousufrutto con diritto di accrescimento Codice Fiscale/P.IVA: ██████████</p>	Notaio Mario Marinella	14/03/1996	8376	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei registri di Pisa	27/03/1996	3404	2452
<p>Dal 16/04/1999 al 04/08/2025</p> <p>██████████ 1/1</p> <p>Nuda Proprietà ██████████</p> <p>Cousufrutto con diritto di accrescimento ██████████</p> <p>██████████</p> <p>Cousufrutto con diritto di accrescimento Codice Fiscale/P.IVA: ██████████</p>	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<p>██████████ 1/1</p> <p>Nuda Proprietà ██████████</p> <p>Cousufrutto con diritto di accrescimento ██████████</p> <p>██████████</p> <p>Cousufrutto con diritto di accrescimento Codice Fiscale/P.IVA: ██████████</p>	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Pansa Longobardo Valeria	16/04/1999	18927	
	Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Conservatoria dei registri di Pisa	27/04/1999	6006	3613	
<p>██████████</p> <p>Cousufrutto con diritto di accrescimento ██████████</p> <p>██████████</p> <p>Cousufrutto con diritto di accrescimento Codice Fiscale/P.IVA: ██████████</p>	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La quota di usufrutto della signora ██████████ è attualmente per la quota di 1/1 a seguito del decesso del sig. ██████████ avvenuta a ██████████ il 07/06/2017 (Anno 2017, parte 2, serie C, numero 45), usufrutto con diritto di accrescimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona residenziale consolidata, secondo gli attuali strumenti urbanistici in fase di adozione, ricade nell' UTOE 9 Pianura dell'Arno (ex UTOE Cinque Case).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione dell'immobile è stata eseguita in forza della pratica edilizia n. 210 del 1999 (concessione edilizia n.00/018) per la realizzazione dell'autorimessa. I lavori sono stati dichiarati ultimati in data 19/12/2002.



La recinzione è stata eseguita in forza della pratica edilizia DIA n.71 del 1997.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



Gli ingombri generali dell'immobile rientrano nelle tolleranze di legge. Sono state riscontrate al momento del sopralluogo le seguenti difformità edilizie:

- A) Sono presenti difformità prospettiche con le aperture che risultano difformi per dimensioni e posizione.
- B) Non è stato realizzato il solaio del sottotetto e quindi l'altza interna risulta maggiore rispetto a quella di progetto.
- C) E' stato realizzato un forno a legna adiacente all'immobile e con esso direttamente comunicante in contrasto con la destinazione d'uso dell'immobile.
- D) Sono presenti manufatti con struttura in legno adiacenti all'immobile.

L'impianto elettrico risulta privo di dichiarazioni di conformità previste per legge. Essendo tutti impianti sottotraccia e non visibile non si possono dare garanzie in merito alla loro funzionalità ed esecuzione.

L'immobile GARAGE NON ricade nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, e s.m.i., relativo alla certificazione energetica degli edifici: dal 1 luglio 2009.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

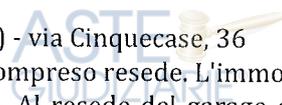


STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Cinquecase, 36
Immobile ad uso garage di un solo piano fuori terra compreso resede. L'immobile è pertinenza esclusiva dell'attiguo fabbricato principale di civile abitazione. Al resede del garage e dell'edificio principale si accede attraverso accesso pedonale e carrabile da via Cinque Case. L'immobile è composto da un unico locale, libero su tre che si affacciano sul resede esclusivo. Il quarto lato è attiguo ad edificio di altra





proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 555, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 21.210,00

Criterio di stima: La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima e di riferimento sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame.

Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al secondo semestre del 2024 e il Borsino Immobiliare (GIUGNO 2025) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato

BOX/AUTORIMESSE:= 600,00 euro/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Santa Maria a Monte (PI) - via Cinquecase, 36	35,35 mq	600,00 €/mq	€ 21.210,00	100,00%	€ 21.210,00
Valore di stima:					€ 21.210,00

Valore di stima: € 21.210,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€
Stato di possesso	20,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 8.000,00



Si precisa che la quota posta in vendita è il 100% della nuda proprietà, per cui: al valore complessivo essere detratto il valore corrispondente all'usufrutto, calcolato secondo l'allegato al DECRETO 23 dicembre 2016 "Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro sulle successioni e donazioni". (GU Serie Generale n.305 del 31-12-2016).

L'usufrutto, calcolato secondo i coefficienti stabiliti dal detto allegato ha un valore del 20% (Usufruttuario con

12 di 15





età compresa fra 83 e 86 anni).



Per la determinazione del valore finale è stato detratto il 10% dovuto all'assenza di garanzia del bene venduto e per l'assenza delle conformità impiantistiche oltre alla detrazione delle spese per sanare o demolire gli abusi presenti.

L'edificio presenta delle difformità, in parte sanabili ed in parte non sanabili che richiedono il ripristino dello stato dei luoghi.

La spesa prevista per la sanabilità comprensiva di sanzioni e spese tecniche è stimata in circa 3.000,00 euro. La spesa per il ripristino dello stato dei luoghi delle opere non sanabili è stimata in circa 4.000,00 euro.

Il valore totale di stima è arrotondato secondo le indicazioni della Circolare del 09/05/2019.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rimanda la responsabilità di controllo dell'effettiva assenza di dati sensibili al soggetto che effettuerà la pubblicazione della presente perizia e dei relativi allegati.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Pisa, li 05/08/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mordagà Mirko



13 di 15