
TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Controzzi Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2019 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2019 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 152.625,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

In data 01/08/2019, il sottoscritto Geom. Controzzi Gianluca, con studio in Via Luigi Alamanni, 15 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email gcontrozzi@libero.it, PEC gianluca.controzzi@geopec.it, Tel. 339 1341522, Fax 050 0987815, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Viale Leonardo da Vinci 38, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.704438, 10.785160)

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione in fabbricato di tipo condominiale, al piano secondo, in San Miniato Viale Leonardo da Vinci civico 38.

Al suo interno l'appartamento presenta un ingresso in ampio soggiorno, zona pranzo e angolo cottura, con accesso diretto a terrazza disposta su lato nord ed ovest; direttamente dal soggiorno si accede a locale studio, mentre nella zona notte trovano posto due camere, di cui una con balcone, servizio igienico e ripostiglio.

Il fabbricato risulta posizionato nei pressi di tutte le infrastrutture principali, dotato di tutti i servizi necessari nelle vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Viale Leonardo da Vinci 38, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Vano scale condominiale, affaccio su chiostra interna e su Viale Leonardo da Vinci, altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	2,80 m	2
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				138,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/09/1993 al 09/04/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 234, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 636,14
Dal 09/04/1997 al 28/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 234, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 143 mq Rendita € 685,08 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	234	9		A2	3	7	143 mq	685,08 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

Parti comuni come per legge e consuetudine, a titolo esemplificativo le facciate condominiali, la copertura, il vano scale condominiale e sua manutenzione, luce scale,.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale su tre piani fuori terra presenta nel suo complesso una intelaiatura in travi e pilastri, solai in laterocemento, infissi in legno vetro semplice, tapparelle. Al suo interno l'appartamento presenta una pavimentazione in gres, nelle camere in parquet, il bagno risulta dotato di vasca e sanitari al completo, infissi interni in legno. L'impianto di riscaldamento autonomo da caldaia di recente installazione (non è stata fornita certificazione), emissione da radiatori, impianto elettrico sottotraccia ed idraulico perfettamente funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato dalla ex moglie (come riferito) e dai figli dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/1993 al 18/07/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli	09/11/1993	9013	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	11/11/1993	11504	7711
		Registrazione			
Dal 18/07/2002 al 28/07/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Casarosa Sabrina	18/07/2002	3439	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	22/07/2002	12603	7725
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 28/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 22/07/2002
Reg. gen. 12604 - Reg. part. 3047

Importo: € 248.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca con amministr.** derivante da Avviso addebito esecutivo

Iscritto a Livorno il 22/02/2018

Reg. gen. 3101 - Reg. part. 458

Importo: € 130.743,76

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 02/07/2018

Reg. gen. 10457 - Reg. part. 1794

Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Livorno il 16/05/2019

Reg. gen. 7894 - Reg. part. 5390

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto è stato edificato per mezzo della Concessione Edilizia N.262/1977 rilasciato dal Comune di San Miniato in data 23.04.1977, alla quale hanno succeduto le Varianti N. 8/1979 e N.488/1979. Dichiarato abitabile in data 23.06.1979 con pratica N.68/1979.

In seguito l'appartamento in oggetto ha subito sostanziali modifiche mediante la presentazione di progetto per ristrutturazione ai sensi dell'art.26 L.47/85 pratica edilizia N.915/1994, presentato in data 24.11.1994.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato per mezzo della Concessione Edilizia N.262/1977 rilasciato dal Comune di San Miniato in data 23.04.1977, alla quale hanno succeduto le Varianti N. 8/1979 e N.488/1979. Dichiarato abitabile in data 23.06.1979 con pratica N.68/1979.

In seguito l'appartamento in oggetto ha subito sostanziali modifiche mediante la presentazione di progetto per ristrutturazione ai sensi dell'art.26 L.47/85 pratica edilizia N.915/1994, presentato in

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

L'unità in oggetto risulta conforme salvo lievissime variazioni nelle tolleranze e nei limiti che contraddistinguono la normativa allo stato attuale. Tuttavia, una volta compravenduto l'immobile dovrà essere prontamente valutato lo stato della normativa, suscettibile di variazioni costanti e per le quali non è possibile al sottoscritto Ctu effettuare una valutazione certa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Viale Leonardo da Vinci 38, piano 2
Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione in fabbricato di tipo condominiale, al piano secondo, in San Miniato Viale Leonardo da Vinci civico 38. Al suo interno l'appartamento presenta un ingresso in ampio soggiorno, zona pranzo e angolo cottura, con accesso diretto a terrazza disposta su lato nord ed ovest; direttamente dal soggiorno si accede a locale studio, mentre nella zona notte trovano posto due camere, di cui una con balcone, servizio igienico e ripostiglio. Il fabbricato risulta posizionato nei pressi di tutte le infrastrutture principali, dotato di tutti i servizi necessari nelle vicinanze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 234, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 152.625,00
Per la valutazione del bene si è fatto 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. Tali valori sono stati inoltre comparati utilizzando i parametri di riferimento dell'osservatorio nazionale del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore di 30 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Viene considerata inoltre l'ubicazione del fabbricato, la vetustà, la tipologia dell'alloggio e lo stato di conservazione e manutenzione. Pertanto, compiuta un'indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come confermato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si applicano i valori indicati in stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Miniato (PI) - Viale Leonardo da Vinci 38, piano 2	138,75 mq	1.100,00 €/mq	€ 152.625,00	100,00%	€ 152.625,00
				Valore di stima:	€ 152.625,00

Valore di stima: € 152.625,00

Valore finale di stima: € 152.625,00

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.

San Giuliano Terme, li 30/07/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Controzzi Gianluca

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Viale Leonardo da Vinci 38, piano 2
Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione in fabbricato di tipo condominiale, al piano secondo, in San Miniato Viale Leonardo da Vinci civico 38. Al suo interno l'appartamento presenta un ingresso in ampio soggiorno, zona pranzo e angolo cottura, con accesso diretto a terrazza disposta su lato nord ed ovest; direttamente dal soggiorno si accede a locale studio, mentre nella zona notte trovano posto due camere, di cui una con balcone, servizio igienico e ripostiglio. Il fabbricato risulta posizionato nei pressi di tutte le infrastrutture principali, dotato di tutti i servizi necessari nelle vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 234, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto è stato edificato per mezzo della Concessione Edilizia N.262/1977 rilasciato dal Comune di San Miniato in data 23.04.1977, alla quale hanno succeduto le Varianti N. 8/1979 e N.488/1979. Dichiarato abitabile in data 23.06.1979 con pratica N.68/1979. In seguito l'appartamento in oggetto ha subito sostanziali modifiche mediante la presentazione di progetto per ristrutturazione ai sensi dell'art.26 L.47/85 pratica edilizia N.915/1994, presentato in data 24.11.1994.

Prezzo base d'asta: € 152.625,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.625,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Viale Leonardo da Vinci 38, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 234, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	138,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione in fabbricato di tipo condominiale, al piano secondo, in San Miniato Viale Leonardo da Vinci civico 38. Al suo interno l'appartamento presenta un ingresso in ampio soggiorno, zona pranzo e angolo cottura, con accesso diretto a terrazza disposta su lato nord ed ovest; direttamente dal soggiorno si accede a locale studio, mentre nella zona notte trovano posto due camere, di cui una con balcone, servizio igienico e ripostiglio. Il fabbricato risulta posizionato nei pressi di tutte le infrastrutture principali, dotato di tutti i servizi necessari nelle vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato dalla ex moglie (come riferito) e dai figli dell'esecutato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 22/07/2002
Reg. gen. 12604 - Reg. part. 3047
Importo: € 248.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca con.amministr.** derivante da Avviso addebito esecutivo
Iscritto a Livorno il 22/02/2018
Reg. gen. 3101 - Reg. part. 458
Importo: € 130.743,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 02/07/2018
Reg. gen. 10457 - Reg. part. 1794
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Livorno il 16/05/2019
Reg. gen. 7894 - Reg. part. 5390
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura