

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonfanti Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1.....	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1.....	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1.....	8
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1.....	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1	10
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1	12
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1	13
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.000,00	19

All'udienza del 11/10/2024, il sottoscritto Geom. Bonfanti Alberto, con studio in Via Xx Settembre, 16 - 56036 - Palaia (PI), email bonfantialberto@gmail.com, PEC alberto.bonfanti@geopec.it, Tel. 328 8120652, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 14, PIANO 1**

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale di tre piani fuori terra e un piano seminterrato, ubicato nel comune di Terricciola, frazione Selvatelle.

Il bene, accessibile da vano scala condominiale previa attraversamento di resede a comune attestante su Via Pietro Nenni, è costituito da cucina-pranzo-soggiorno, bagno, camera, e due balconi, uno sul lato sud-ovest (con accesso dalla cucina-pranzo-soggiorno), e l'altro sul lato nord-est (con accesso dalla camera).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 12, PIANO S1**

Piena proprietà di autorimessa posta al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale di tre piani fuori terra e un piano seminterrato, ubicato nel comune di Terricciola, frazione Selvatelle, accessibile da rampa e resede a comune attestante su Via Pietro Nenni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

- Per i beni in questione non è stato effettuato alcun accesso forzoso.
- L'immobile al cui interno sono compresi i beni oggetto di procedura non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, né con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 14, PIANO 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 12, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 14, PIANO 1

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 12, PIANO S1

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 14, PIANO 1

Il bene confina con vano scala condominiale e proprietà **** Omissis ****, affaccio su proprietà **** Omissis **** per più lati, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 12, PIANO S1

Il bene confina con resede a comune, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 14, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,25 mq	41,60 mq	1	41,60 mq	2,70 m	1
Balconi	7,40 mq	8,60 mq	0,25	2,15 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				43,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 12, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,65 mq	18,50 mq	0,50	9,25 mq	2,20 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				9,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 14, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/2004 al 17/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 648

		Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 460
Dal 17/05/2005 al 02/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 648, Sub. 9 Categoria F3
Dal 02/08/2005 al 07/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 648, Sub. 9 Categoria F3
Dal 07/11/2005 al 22/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 648, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 46 mq Rendita € 244,80 Piano 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 12, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/2004 al 17/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 648 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 460
Dal 17/05/2005 al 02/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 648, Sub. 3 Categoria F3
Dal 02/08/2005 al 07/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 648, Sub. 3 Categoria F3
Dal 07/11/2005 al 22/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 648, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 16 Superficie catastale 18 mq Rendita € 244,80 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 14, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	648	9		A2	2	3	46 mq	244,8 €	1	

• CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE:

In seguito al sopralluogo effettuato ed all'acquisizione della documentazione catastale, non vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare destinata ad abitazione per le seguenti difformità (cfr. All. 6):

- mancata realizzazione di setto murario nel locale cucina-pranzo-soggiorno;
- mancata realizzazione di parete divisoria tra cucina-pranzo-soggiorno e bagno.

Ai fini della vendita, dette difformità sono sostanzialmente ininfluenti, sarà pertanto onere per l'eventuale acquirente dover predisporre la variazione per l'aggiornamento catastale.

• CORRISPONDENZA TRA VERBALE DI PIGNORAMENTO E CERTIFICAZIONE CATASTALE:

Da un confronto dei dati indicati nel verbale di pignoramento e la certificazione catastale, relativamente al bene suddetto, non sono emerse difformità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 12, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	648	3		C6	1	16	18 mq	41,32 €	S1	

• CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE:

In seguito al sopralluogo effettuato ed all'acquisizione della documentazione catastale, vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare destinata a garage. (cfr. All. 7)

• CORRISPONDENZA TRA VERBALE DI PIGNORAMENTO E CERTIFICAZIONE CATASTALE:

Da un confronto dei dati indicati nel verbale di pignoramento e la certificazione catastale, relativamente al bene suddetto, non sono emerse difformità.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 14, PIANO 1

Alla data del sopralluogo, il bene si trovava in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 12, PIANO S1

Alla data del sopralluogo, il bene si trovava in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 14, PIANO 1

Come riportato nel citato atto di compravendita del 02/08/2005 ai rogiti del Notaio Anna Gaudio rep.n.30177 raccolta n. 8174, trascritto a Livorno il 04/08/2005 al n. 8814 particolare: "Sono infine compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comunione e condominio su tutte le parti, enti, spazi ed impianti del fabbricato che sono da ritenersi comuni per legge, titolo, destinazione e consuetudine ed in particolare, ma senza derogare dalle generalità: sulla rampa di accesso al garage rappresentato dalla particella 648 sub.5, quale bene non censibile comune soltanto ai subalterni 2, 3 e 4; e sulla piccola corte e vano scala comuni rappresentati dalla particella 648 sub.7, quale bene non censibile comune ai subalterni 8, 9 e 10."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 12, PIANO S1

Ved. bene n° 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 14, PIANO 1

Come riportato nel citato atto di compravendita del 02/08/2005 ai rogiti del Notaio Anna Gaudio rep.n.30177 raccolta n. 8174, trascritto a Livorno il 04/08/2005 al n.8814 particolare è stata trasferita: "Porzione di un maggior fabbricato in corso di costruzione, articolato su quattro livelli (piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo), per complessivi quattro appartamenti e quattro garages, avente accesso dalla Via pubblica Statale Volterrana tramite esistente diritto di passo sulla strada privata, della larghezza di metri lineari cinque (ml. 5,00), denominata Pietro Nenni, strada che fronteggia tutto il lato sud del terreno sul quale insiste il fabbricato e sulla quale tutti i frontisti hanno diritto di passo, come risulta dall'atto a rogito Notaio Martini in data 26 settembre 1967, repertorio n.96798/9456 trascritto a Livorno il 13 settembre 1967 al n.5415 di particolare. Le eventuali spese di manutenzione della suddetta strada saranno divise in quota parte con tutti gli altri frontisti e proprietari dell'area almeno fino a quando la strada medesima non passerà al Comune di Terricciola"

L'atto citato prosegue: "Gli immobili in oggetto si trasferiscono a corpo, negli attuali stato di fatto e di diritto e nell'attuale consistenza, come ben noti alla parte acquirente, che dichiara di averli visionati e di trovarli di proprio gradimento, con ogni accessorio, accessione, dipendenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, quote condominiali, eventuali servitù attive e passive esistenti, in particolare con la servitù di passo sopra citata, e con tutte le servitù risultanti dagli atti anche di più antica provenienza, nonché quelle derivanti dalla vendita frazionata del fabbricato, nulla escluso ed eccettuato, in definitiva gli immobili si trasferiscono così come pervenuti al venditore, come lo stesso dichiara, per avere costruito l'intero fabbricato su terreno acquistato con atto di compravendita a mio rogito in data 2 maggio 2002, repertorio n.26922/5755, registrato a Pontedera il 14 maggio 2002 al n.5060 di particolare, atto al quale intervenne la di lui moglie, signora **** Omissis ****, per escludere quanto dallo stesso ivi acquistato dal regime di comunione legale dei beni tra loro esistente. Al suddetto atto, ed a quelli in esso richiamati, le parti rimandano per tutte le servitù e quant'altro in essi riportato ed il cui contenuto qui si intende integralmente ripetuto e trascritto"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 12, PIANO S1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 14, PIANO 1

- **STRUTTURE:**

Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio ha una struttura in muratura di laterizio, solai in latero-cemento, pareti in muratura, e copertura del tipo a padiglione con tegole di laterizio.

- **ALTEZZE:**

L'altezza interna utile dei locali principali è di metri 2,70.

- **FINITURE:**

Il bene è finito a intonaco tinteggiato sia esternamente, sia internamente.

L'abitazione ha pavimenti e rivestimenti in ceramica, soglie in materiale lapideo, portoncino di ingresso in legno blindato, finestre in legno con doppio vetro, persiane in alluminio, porte interne in legno tamburato, sanitari in ceramica, e rubinetteria in acciaio inox.

- **IMPIANTI:**

L'abitazione è dotata di impianto elettrico di tipo sotto traccia in buono stato di conservazione, nonché di impianto termico di tipo autonomo con tubature sotto traccia e radiatori in alluminio collegati a caldaia alimentata a gas metano ubicata sul balcone a nord-est. Per quanto potuto visionare in occasione del sopralluogo, i suddetti impianti risultano conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 12, PIANO S1

- **STRUTTURE:**

Il fabbricato di cui fa parte il garage ha una struttura in muratura di laterizio, solai in latero-cemento, pareti in muratura, e copertura del tipo a padiglione con tegole di laterizio.

- **ALTEZZE:**

L'altezza interna utile del locale è di metri 2,20.

- **FINITURE:**

Il bene è finito a intonaco tinteggiato sia esternamente, sia internamente.

Il garage ha pavimenti in ceramica, e serranda in metallo di tipo basculante.

- **IMPIANTI:**

Il garage è dotato di impianto elettrico di tipo sotto traccia in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 14, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla madre dello stesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 12, PIANO S1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 14, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/2002 al 02/08/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Gaudiano		26922	5755
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Livorno	14/05/2002	8096	5060
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Gaudiano	02/08/2005	30177	8174
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Livorno	04/08/2005		8814
		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 situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 12, PIANO S1

Ved. bene n° 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 14, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 04/08/2005

Reg. gen. 17234 - Reg. part. 4609

Quota: 1/1

Importo: € 190.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 95.000,00

Rogante: Notaio Anna Gaudiano

Data: 02/08/2005

N° repertorio: 30178

N° raccolta: 8175

Note: Gravante sui seguenti beni: CF Terricciola, Foglio 7 Particella 648 Sub. 3, CF Terricciola, Foglio 7 Particella 648 Sub. 9, CF Terricciola, Foglio 7 Particella 648 Sub. 5, CF Terricciola, Foglio 7 Particella 648 Sub. 7.

- **Ipoteca legale** derivante da Ai sensi art.77 Dpr 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 del 09/11/2008

N.rep.110283/87

Iscritto a Livorno il 13/11/2008

Reg. gen. 20171 - Reg. part. 4984

Quota: 1/1

Importo: € 89.003,94

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 44.501,97

Note: Gravante sui seguenti beni: CF Terricciola, Foglio 7 Particella 648 Sub. 3, CF Terricciola, Foglio 7 Particella 648 Sub. 9

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili del 21/05/2024 N.rep.2794/2024 emesso da Ufficiale giudiziario Tribunale di Pisa**

Trascritto a Livorno il 12/06/2024

Reg. gen. 10113 - Reg. part. 4984

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gravante sui seguenti beni: CF Terricciola, Foglio 7 Particella 648 Sub. 3, CF Terricciola, Foglio 7 Particella 648 Sub. 9, CF Terricciola, Foglio 7 Particella 648 Sub. 5, CF Terricciola, Foglio 7 Particella 648 Sub. 7.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 12, PIANO S1

Ved. bene n° 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 14, PIANO 1

Il vigente Piano Operativo del Comune di Terricciola, inquadra l'area in cui è ubicato il bene oggetto di procedura all'interno del "Tessuto di recente formazione a prevalente carattere residenziale".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 12, PIANO S1

Ved. bene n° 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 14, PIANO 1

DICHIARAZIONI URBANISTICHE

- I beni immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985;
- La costruzione non è antecedente al 01/09/1967;
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri;
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici;
- Presso l'archivio comunale non risulta depositato alcun certificato/attestazione di agibilità.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Terricciola (cfr. All. 10), è stato accertato che il fabbricato in cui è compreso il bene in oggetto è stato costruito con Concessione edilizia n° 1429 del 04/12/2002.

In seguito, il bene è stato oggetto di variante in corso d'opera con Permesso di costruire n° 16 del 05/10/2005, pratica edilizia n° 1439bis, e comunicazione di fine lavori prot.n° 2280 del 26/04/2006.

CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO AUTORIZZATO:

- Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alle pratiche edilizie richiamate in precedenza, relativamente al bene in oggetto sono emerse le seguenti difformità:
 - mancata realizzazione di setto murario nel locale cucina-pranzo-soggiorno;
 - mancata realizzazione di parete divisoria tra cucina-pranzo-soggiorno e bagno (difformità non regolarizzabile

per mancata rispondenza dei requisiti igienico sanitari previsti dall'art.115 del vigente regolamento edilizio unitario del Comune di Terricciola, approvato con D.C.C. n° 19 del 22/05/2003 e aggiornato con D.C.C. n° 18 del 30/09/2010, non essendo ammesso l'affaccio diretto del bagno con ambienti di soggiorno o cucina, se non dotati di antibagno).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 12, PIANO S1

DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Ved. bene n° 1

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Ved. bene n° 1

CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO AUTORIZZATO:

• Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alle pratiche edilizie richiamate in precedenza, relativamente al bene in oggetto non risultano difformità edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 14, PIANO 1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Di seguito sono indicate le quote millesimali riferite ai beni in oggetto come riportato nell'allegato A al citato atto di compravendita del 02/08/2005 ai rogiti del Notaio Anna Gaudiano rep.n.30177 raccolta n. 8174, trascritto a Livorno il 04/08/2005 al n.8814 particolare:

- QUOTE MILLESIMALI PER UNITA' IMMOBILIARE:

Sub.3 10,68/1000

Sub.9. 123,63/1000

- QUOTE MILLESIMALI GENERALI:

Sub.3-Sub.9 134,30/1000

- QUOTE MILLESIMALI VANO SCALA E RESEDE SUB.7:

Sub.9. 212,84/1000

- QUOTE MILLESIMALI RAMPA E SUB.5:

Sub.3 314,088/1000

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TERRICCIOLA (PI) - VIA P. NENNI N° 12, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale di tre piani fuori terra e un piano seminterrato, ubicato nel comune di Terricciola, frazione Selvatelle. Il bene, accessibile da vano scala condominiale previa attraversamento di resede a comune attestante su Via Pietro Nenni, è costituito da cucina-pranzo-soggiorno, bagno, camera, e due balconi, uno sul lato sud-ovest (con accesso dalla cucina-pranzo-soggiorno), e l'altro sul lato nord-est (con accesso dalla camera).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 648, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.125,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1
Piena proprietà di autorimessa posta al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale di tre piani fuori terra e un piano seminterrato, ubicato nel comune di Terricciola, frazione Selvatelle, accessibile da rampa e resede a comune attestante su Via Pietro Nenni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 648, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.175,00

- **METODO DI STIMA:**

Il valore di mercato dei beni in oggetto è determinato con il criterio della stima mono-parametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e, come prezzo unitario riferito al metro quadrato quello ottenuto rielaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al 2° semestre 2023), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2023, e da Borsinoimmobiliare.it (valori riferiti a Luglio 2024):

- **BANCA DATI OMI - ANNO 2024 1° SEMESTRE:**

Comune: Terricciola

Fascia/zona: Suburbana/LA ROSA, MORRONA, SELVATELLE, SOIANA, SOIANELLA, CHIANTINA, CASANOVA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili: 970,00-1.200,00 Euro/m2

- **BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2023:**

Comune: Terricciola

Località: La Rosa, Morrona, Selvatelle, Soiana, Soianella, Chiantina, Casanova

Abitazioni in edifici nuovi o ristrutturati: 1.300,00-1.800,00 Euro/m2

Abitazioni di recente realizzazione: 700,00-1.000,00 Euro/m2

- **BORSINOIMMOBILIARE.IT - Gennaio 2025**

Comune: Terricciola

Zona: La Rosa, Morrona, Selvatelle, Soiana, Soianella, Chiantina, Casanova

Abitazioni in stabili di 1° fascia: 930,00-1.225,00 Euro/m2

Abitazioni in stabili di fascia media: 783,00-1.032,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di 2° fascia: 668,00-874,00 Euro/m²

• CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO DA UTILIZZARE AI FINI DELLA STIMA:

Dalla rielaborazione dei valori unitari di riferimento, ai fini della stima viene assunto un valore di 1.100,00 Euro/m²

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1	43,75 mq	1.100,00 €/mq	€ 48.125,00	100,00%	€ 48.125,00
Bene N° 2 - Garage Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1	9,25 mq	1.100,00 €/mq	€ 10.175,00	100,00%	€ 10.175,00
				Valore di stima:	€ 58.300,00

Valore di stima: € 58.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
a) Riduzione per modalità di vendita all'asta	10,00	%
b) Riduzione per presenza di difformità edilizie	1400,00	€

Valore finale di stima: € 51.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ulteriori adempimenti e accertamenti inerenti l'incarico, non rappresentati ai punti precedenti:

• La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 20/11/2024 con il sopralluogo presso i beni sottoposti ad esecuzione (cfr. All. 12), è stata inviata a mezzo posta, rispettivamente:

- a **** Omissis **** quale debitore con raccomandata A.R. del 06/11/2024 recapitata all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento), recapitata al mittente per compiuta giacenza;

- al creditore procedente **** Omissis ****, presso lo studio legale dell'Avv. **** Omissis **** a mezzo raccomandata A.R. del 06/11/2024, consegnata il 08/11/2024;

• Al sopralluogo effettuato in data 20/11/2024, giorno stabilito dal sottoscritto e comunicato con raccomandate A/R, era presente il sig. **** Omissis **** in qualità di proprietario dei beni oggetto di pignoramento, e il Dott. **** Omissis **** per I.V.G. Pisa (cfr. All. 8);

In quell'occasione, il sottoscritto aveva la possibilità di accedere ai beni, prendendo visione degli stessi, ed effettuando al contempo le misurazioni e le riprese fotografiche

• I beni in oggetto risultano giustamente accampionati al Catasto Fabbricati del Comune di Terricciola (cfr. All.

2, 3 e da 5 a 7)

- Non è stato eseguito alcun frazionamento del bene.
- I beni in oggetto risultano intestati all'esecutato per la piena proprietà (cfr. All. 2 e 3)
- La documentazione catastale e la certificazione notarile, opportunamente integrate, sono state numerate e allegata alla perizia (cfr. All. da 1 a 7)
- Sono state eseguite n° 8 riprese fotografiche in formato digitale (cfr. All. 9)
- La descrizione sintetica del bene è redatta su scheda separata
- Il codice fiscale del debitore risulta: **** Omissis ****
- Non sono state richieste proroghe
- In data 07/01/2024 il sottoscritto ha provveduto ad inviare copia della presente perizia al rappresentante del creditore procedente, al soggetto esecutato, e al creditore intervenuto, con l'invito alle parti di far pervenire le eventuali osservazioni entro il 15° giorno antecedente l'udienza. (cfr. All. 13)

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.

Palaia, li 07/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bonfanti Alberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica C.F. Comune di Ponsacco, Foglio 12, Part. 125 Sub. 9 (abitazione)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica C.F. Comune di Terricciola, Foglio 7, Part. 648 Sub. 3 (autorimessa)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica C.T. Comune di Terricciola, Foglio 7, Part. 648
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico e elenco dei subalterni C.F. Comune di Terricciola, Foglio 7, Part. 648
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - C.F. Comune di Terricciola, Foglio 7, Part. 648 Sub. 9 (appartamento)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - C.F. Comune di Terricciola, Foglio 7, Part. 648 Sub. 3 (autorimessa)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 20/11/2024
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Terricciola e Titoli edilizi



- ✓ N° 11 Altri allegati - Interrogazione Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 12 Altri allegati - Comunicazione incarico
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazione termine operazioni



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 14, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 648, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	43,75 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, il bene si trovava in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale di tre piani fuori terra e un piano seminterrato, ubicato nel comune di Terricciola, frazione Selvatelle. Il bene, accessibile da vano scala condominiale previa attraversamento di resede a comune attestante su Via Pietro Nenni, è costituito da cucina-pranzo-soggiorno, bagno, camera, e due balconi, uno sul lato sud-ovest (con accesso dalla cucina-pranzo-soggiorno), e l'altro sul lato nord-est (con accesso dalla camera).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla madre dello stesso.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Terricciola (PI) - Via P. Nenni n° 12, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 648, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	9,25 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, il bene si trovava in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di autorimessa posta al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale di tre piani fuori terra e un piano seminterrato, ubicato nel comune di Terricciola, frazione Selvatelle, accessibile da rampa e resede a comune attestante su Via Pietro Nenni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Ved. bene n° 1		