

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nieri Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****
contro
**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli	15
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli	17
Stima / Formazione lotti.....	18

INCARICO

All'udienza del 10/10/2024, il sottoscritto Ing. Nieri Ilaria, con studio in Via del Teatro, 23 - 56028 - San Miniato (PI), email ilaria.nieri@gmail.com, PEC ilaria.nieri@ingpec.eu, Tel. 0571 401140, Fax 0571 401140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 33, LOCALITÀ PONTICELLI

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale residenziale ubicato nel Comune di Santa Maria a Monte, località Ponticelli, via Mazzini n.33, già via Usciana n.92T/1. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola, piccolo disimpegno, servizio igienico e due terrazzi. Completa la proprietà esclusiva un resede di terreno di pertinenza urbana ed un locale adibito a garage (quest'ultimo identificato bene n.2).

L'accesso all'appartamento avviene dalla predetta via tramite passo pedonale e scala comune; l'accesso all'autorimessa avviene dalla detta via tramite un passo carrabile condominiale (identificato dal civico n.37); l'accesso al resede avviene dalla detta via tramite accesso carrabile esclusivo (identificato ad oggi dal civico n.35).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 presso gli immobili in oggetto è stato effettuato, alla presenza dell'IVG di Pisa in data 14/01/2025.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 37, LOCALITÀ PONTICELLI

Piena di proprietà di locale a uso garage posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Santa Maria a Monte, località Ponticelli, via Mazzini n.35, già via Usciana; l'accesso

all'autorimessa avviene dalla detta via tramite un passo carrabile condominiale posto sul lato ovest del fabbricato, identificato dal civico n.35 di via Mazzini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 33, LOCALITÀ PONTICELLI

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 37, LOCALITÀ PONTICELLI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 33, LOCALITÀ PONTICELLI

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 SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 37, LOCALITÀ PONTICELLI

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 SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 33, LOCALITÀ PONTICELLI

L'appartamento confina a nord est con proprietà **** Omissis ****, a nord ovest con passo e vano scala a comune (BCNC sub.19), a sud est con proprietà **** Omissis ****, a sud ovest con resede comune (BCNC sub.20), salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 37, LOCALITÀ PONTICELLI

Il garage confina a nord con proprietà **** Omissis ****, a sud con resede comune (BCNC sub.20), a ovest con proprietà **** Omissis ****, a est con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 33, LOCALITÀ PONTICELLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	45,15 mq	54,90 mq	1	54,90 mq	2,70 m	1
Terrazze	11,75 mq	11,75 mq	0,25	2,94 mq	0,00 m	1
Resede esclusivo	22,50 mq	22,50 mq	0,15	3,38 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				61,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 37, LOCALITÀ PONTICELLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Garage	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 33, LOCALITÀ PONTICELLI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2003 al 21/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 878, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 336,73 Piano 1
Dal 21/12/2006 al 24/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 878, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 60 mq Rendita € 336,73 Piano 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 37, LOCALITÀ PONTICELLI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2003 al 21/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 878, Sub. 16 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 25,41 Piano T
Dal 21/12/2006 al 24/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 878, Sub. 16 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq

Rendita € 25,41
Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 33, LOCALITÀ PONTICELLI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	878	3		A2	2	4	60 mq	336,73 €	I	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 37, LOCALITÀ PONTICELLI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	878	16		C6	3	12	13 mq	25,41 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 33, LOCALITÀ PONTICELLI

L'appartamento nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 37, LOCALITÀ PONTICELLI

Il garage nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 33, LOCALITÀ PONTICELLI

Sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e/o passive, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come determinate dall'art.1117 c.c., tra cui, in particolare il passo pedonale e la scala comune di accesso all'appartamento rappresentato catastalmente dalla part.878 sub.19 (BCNC comune ai sub.3, 7 e 8).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 37, LOCALITÀ PONTICELLI

Sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e/o passive, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come determinate dall'art.1117 c.c., tra cui, in particolare il resede a comune rappresentato catastalmente dalla part.878 sub.20 (BCNC comune ai sub.1, 5, 7, 8, 15, 16, 17 e 18).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 33, LOCALITÀ PONTICELLI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza nonché da servitù nascenti dallo stato dei luoghi.

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Casarosa del 21/12/2006 rep.15983 racc.5105 vengono citati i seguenti vincoli di cui:

- atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Odoardo Paciarelli in data 13/04/2001 trascritto a Pisa in data 11/05/2001 al n. 4475 particolare;
- convenzione di lottizzazione ai rogiti Notaio Luigi Pandolfi del 27/03/1981 trascritto a Pisa il 10/03/1981 al n.3335 particolare (probabile errore o nella data dell'atto o nella data della trascrizione);
- atto di modifica della precedente convenzione ai rogiti Notaio Galeazzo Martini del 17/07/1987 trascritto a Pisa il 28/07/1987 al n.6450 particolare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 37, LOCALITÀ PONTICELLI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza nonché da servitù nascenti dallo stato dei luoghi.

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Casarosa del 21/12/2006 rep.15983 racc.5105 vengono citati i seguenti vincoli di cui:

- atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Odoardo Paciarelli in data 13/04/2001 trascritto a Pisa in data 11/05/2001 al n. 4475 particolare;
- convenzione di lottizzazione ai rogiti Notaio Luigi Pandolfi del 27/03/1981 trascritto a Pisa il 10/03/1981 al n.3335 particolare (probabile errore o nella data dell'atto o nella data della trascrizione);
- atto di modifica della precedente convenzione ai rogiti Notaio Galeazzo Martini del 17/07/1987 trascritto a Pisa il 28/07/1987 al n.6450 particolare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 33, LOCALITÀ PONTICELLI

L'appartamento fa parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare costruito nei primi anni 2000. Presenta una struttura portante interamente in muratura, con collegamenti verticali (scale) in cemento armato. I solai sono in latero cemento, tamponamenti in blocchi di laterizio del tipo termo acustico; intonaci interni ed esterni sono del tipo tradizionale realizzati con malta di calce bastarda; copertura a falde con struttura in latero cemento e manto in tegole marsigliesi.

La pavimentazione interna dell'appartamento è in piastrelle di gres porcellanato, i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica. L'intonaco è del tipo civile, le finestre sono in legno dotate di vetri doppi, con tapparelle costituite da avvolgibili in pvc, i termosifoni sono in alluminio, porte interne in legno tamburato e portone di ingresso in legno e vetro.

La pavimentazione del resede esclusivo è realizzata con elementi autobloccanti in cls di colore grigio identificato perimetralmente con autobloccanti in cls di colore grigio e color mattone. Il cancello esclusivo carrabile è in acciaio zincato non elettrificato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 37, LOCALITÀ PONTICELLI

Il garage presenta le seguenti caratteristiche: pareti intonacate ed imbiancate al civile, pavimentazione in piastrelle di monocottura, porta d'ingresso basculante metallica. E' presente l'impianto elettrico sottotraccia dotato di FM e corpo illuminante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 33, LOCALITÀ PONTICELLI

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/11/2022
- Scadenza contratto: 30/06/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

L'appartamento risulta locato con contratto di locazione agevolata, opponibile alla procedura, alle sig.re **** Omissis **** e **** Omissis ****, stipulato in data 17/06/2022 e registrato a Pontedera il 15/11/2022 al n.004256 serie 3T.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 37, LOCALITÀ PONTICELLI

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/11/2022
- Scadenza contratto: 30/06/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

L'appartamento risulta locato con contratto di locazione agevolata, opponibile alla procedura, alle sig.re **** Omissis **** e **** Omissis ****, stipulato in data 17/06/2022 e registrato a Pontedera il 15/11/2022 al n.004256 serie 3T. La data di scadenza del contratto è il 30/06/2025.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 33,
LOCALITÀ PONTICELLI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/2003 al 23/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Odoardo Paciarelli	09/07/2003	88385	11852
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	24/07/2003	16110	10629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2006 al 24/01/2025	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Pontedera	23/07/2003	2928	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabrina Casarosa	21/12/2006	15983	5105
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	23/12/2006	29247	17715
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	22/12/2006	1776	

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 37, LOCALITÀ PONTICELLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/2003 al 23/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Odoardo Paciarelli	09/07/2003	88385	11852
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	24/07/2003	16110	10629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2006 al 24/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabrina Casarosa	21/12/2006	15983	5105
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	23/12/2006	29247	17715
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	22/12/2006	1776	

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 33, LOCALITÀ PONTICELLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 23/12/2006
Reg. gen. 29248 - Reg. part. 6446
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 20/01/2007
Reg. gen. 1477 - Reg. part. 287
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 12/06/2024
Reg. gen. 11547 - Reg. part. 8409
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 37, LOCALITÀ PONTICELLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 23/12/2006
Reg. gen. 29248 - Reg. part. 6446
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

Iscritto a Pisa il 20/01/2007

Reg. gen. 1477 - Reg. part. 287

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 12/06/2024

Reg. gen. 11547 - Reg. part. 8409

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 33, LOCALITÀ PONTICELLI

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte e successive Varianti, il terreno su cui sorge il fabbricato e resede circostante ricade nelle seguenti zone: totalmente in "Sistema funzionale degli insediamenti - U.T.O.E. 8 Ponticelli"; totalmente in "Sistema funzionale degli insediamenti" - Perimetrazione del territorio urbanizzato"; in gran parte in "Sistema funzionale degli insediamenti - Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale - Tessuto urbano di formazione recente"; piccolissima parte in "Viabilità".

Il tutto come indicato nel C.D.U. n° 99/2024 rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte in data 20.11.2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 37, LOCALITÀ PONTICELLI

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte e successive Varianti, il terreno su cui sorge il fabbricato e resede circostante ricade nelle seguenti zone: totalmente in "Sistema funzionale degli insediamenti - U.T.O.E. 8 Ponticelli"; totalmente in "Sistema funzionale degli insediamenti" - Perimetrazione del territorio urbanizzato"; in gran parte in "Sistema funzionale degli insediamenti - Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale - Tessuto urbano di formazione recente"; piccolissima parte in "Viabilità".

Il tutto come indicato nel C.D.U. n° 99/2024 rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte in data 20.11.2024.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 33, LOCALITÀ PONTICELLI

L'immobile risulta regolare 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. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Santa Maria a Monte sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

C.E. n° 01/021 rilasciata dal Comune di S. Maria a Monte il 4.8.2001 relativa alla costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari in questione fanno parte, e relativa Variante in Corso d'Opera di cui alla P.E. n° 00/015V101 del 31.10.2001.

In data 15.4.2003 è stata presentata la Fine lavori con Variante Finale di cui alla D.I.A. n° 00/015V103, con successivo deposito dell'Attestazione di Abitabilità in data 8.5.2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo, rispetto a quanto autorizzato negli ultimi titoli edilizi, non sono emerse difformità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 37, LOCALITÀ PONTICELLI

L'immobile risulta regolare 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. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Santa Maria a Monte sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

C.E. n° 01/021 rilasciata dal Comune di S. Maria a Monte il 4.8.2001 relativa alla costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari in questione fanno parte, e relativa Variante in Corso d'Opera di cui alla P.E. n° 00/015V101 del 31.10.2001.

In data 15.4.2003 è stata presentata la Fine lavori con Variante Finale di cui alla D.I.A. n° 00/015V103, con successivo deposito dell'Attestazione di Abitabilità in data 8.5.2003.

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

Dal sopralluogo, rispetto a quanto autorizzato negli ultimi titoli edilizi, non sono emerse difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 33, LOCALITÀ PONTICELLI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 778,97

Il fabbricato condominiale che ricomprende l'appartamento, garage e resede esclusivo, oggetto della presente relazione è amministrato [REDACTED]

Dal bilancio preventivo 2024-2025 (periodo 1/03/2024-28/02/2025) trasmesso al sottoscritto esperto dall'amministratore predetto, risultano € 778,97 di oneri non pagati. Il totale complessivo (comprensivo delle annualità precedenti) del debito nei confronti del condominio ammonta ad € 3.261,66.

Si precisa che resteranno a carico del futuro acquirente gli eventuali oneri non pagati dell'anno in corso e dell'anno precedente del trasferimento del bene, ai sensi dell'art.63 c.4 del disp.att. c.c.

All'immobile appartengono 108,78 millesimi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA MAZZINI N. 37, LOCALITÀ PONTICELLI

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

VEDASI BENE N.1

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli
Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale residenziale ubicato nel Comune di Santa Maria a Monte, località Ponticelli, via Mazzini n.33, già via Usciana n.92T/1. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola, piccolo disimpegno, servizio igienico e due terrazzi. Completa la proprietà esclusiva un resede di terreno di pertinenza urbana ed un locale adibito a garage (quest'ultimo identificato bene n.2). L'accesso all'appartamento avviene dalla predetta via tramite passo pedonale e scala comune; l'accesso all'autorimessa avviene dalla detta via tramite un passo carrabile condominiale (identificato dal civico n.37); l'accesso al resede avviene dalla detta via tramite accesso carrabile esclusivo (identificato ad oggi dal civico n.35).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 878, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 91.830,00

Per la valutazione del suddetto bene si fa riferimento al valore commerciale dello stesso, applicando come parametro il prezzo unitario 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. Pertanto, considerata l'ubicazione del bene sito nella zona residenziale a "tessuto urbano di formazione recente" del comune di Santa Maria a Monte, località Ponticelli, adiacente ai giardini pubblici con parcheggio, la destinazione d'uso residenziale, la recente epoca di costruzione (2003), la tipologia, il normale stato di manutenzione, l'impiego di materiali di rifinitura di media qualità, considerato inoltre l'attuale mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2023 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli
Piena di proprietà di locale a uso garage posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Santa Maria a Monte, località Ponticelli, via Mazzini n.35, già via Usciana; l'accesso all'autorimessa avviene dalla detta via tramite un passo carrabile condominiale posto sul lato ovest del fabbricato, identificato dal civico n.35 di via Mazzini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 878, Sub. 16, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.100,00

Per la valutazione del suddetto bene si fa riferimento al valore commerciale dello stesso, applicando come parametro il prezzo unitario 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. Pertanto, considerata l'ubicazione del bene sito nella zona residenziale a "tessuto urbano di formazione recente" del comune di Santa Maria a Monte, località Ponticelli, adiacente ai giardini pubblici con parcheggio, la destinazione d'uso residenziale, la recente epoca di costruzione (2003), la tipologia, il normale stato di manutenzione, l'impiego di materiali di rifinitura di media qualità, considerato inoltre l'attuale mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino

Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2023 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 33, località Ponticelli	61,22 mq	1.500,00 €/mq	€ 91.830,00	100,00%	€ 91.830,00
Bene N° 2 - Garage Santa Maria a Monte (PI) - Via Mazzini n. 37, località Ponticelli	13,00 mq	700,00 €/mq	€ 9.100,00	100,00%	€ 9.100,00
Valore di stima:					€ 100.930,00

Valore di stima: € 100.930,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Occupato con contratto di locazione opponibile	20,00	%

Valore finale di stima: € 71.000,00

Valore finale di stima € 70.651,00

Valore finale di stima arrotondato € 71.000,00

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 Miniato, li 08/02/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Borsino Immobiliare
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di pignoramento immobiliare
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato notarile e note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di locazione agevolata ad uso abitativo
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale prima ricognizione IVG
- ✓ N° 9 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 10 Altri allegati - Regolamento ed oneri condominiali