TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Agata Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2024 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

Contro

**** ***Omissis*** ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 4

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 4

Lotto Unico 5

Completezza documentazione ex art. 567 5

Bene N° 1 e 2 – Villetta e garage ubicati a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 5

Titolarità 5

Bene N° 1 e 2 – Villetta e garage ubicati a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 5

Confini 5

Bene N° 1 e 2 – Villetta e garage ubicati a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 5

Consistenza 5

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 6

Dati Catastali 6

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 7

Stato conservativo 7

Bene N° 1 e 2 – Villetta e garage ubicati a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 7

Parti Comuni 7

Bene N° 1 e 2 – Villetta e garage ubicati a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 7

Servitù, censo, livello, usi civici 7

Bene N° 1 e 2 – Villetta e garage ubicati a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 7

Caratteristiche costruttive prevalenti 7

Bene N° 1 e 2 – Villetta e garage ubicati a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 7

Stato di occupazione 7

Bene N° 1 e 2 – Villetta e garage ubicati a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 8

Provenienze Ventennali 8

Bene N° 1 e 2 – Villetta e garage ubicati a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 8

Formalità pregiudizievoli 9

Bene N° 1 e 2 – Villetta e garage ubicati a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Normativa urbanistica 9
Bene N° 1 e 2 – Villetta e garage ubicati a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 9
Regolarità edilizia 9
Bene N° 1 e 2 – Villetta e garage ubicati a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Bene N° 1 e 2 – Villetta e garage ubicati a Pisa (PI) - via Livornese 344/A 10
Stima / Formazione lotti 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 11/10/2024, il sottoscritto Ing. D'Agata Raffaella, con studio in Via Mariscoglio, 24 - 56124 - Pisa (PI), email raffaella@studioingegneriadagata.it, PEC raffaella.dagata@ingpec.eu, Fax 050 573308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pisa (PI) - via Livornese 344/A (Coord. Geografiche: 43°42'03.6"N 10°22'00.1"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pisa (PI) - via Livornese 344/A (Coord. Geografiche: 43°42'03.6"N 10°22'00.1"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

Trattasi di villetta adibita a civile abitazione elevata su due piani fuori terra oltre a piano interrato. È composta al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno, studio, camera, bagno, disimpegno e scala di collegamento tra i tre piani.
Al primo piano vi sono tre camere, due bagni e un terrazzo. Al piano interrato vi sono alcuni locali non abitabili ma con impianto di riscaldamento, ad uso "taverna", con un'altra cucina e un bagno. È inoltre presente un garage (bene n.2) dal quale si accede sia direttamente dal piano interrato che dalla via Livornese con accesso carrabile.
È annesso all'abitazione un resede esclusivo che circonda il fabbricato su quattro lati adibito a giardino.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

Trattasi di un garage con annessa cantina a servizio della villetta (bene 1) dal quale si accede sia direttamente dal piano interrato che dalla via Livornese con accesso carrabile.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pisa (PI) - via Livornese 344/A
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pisa (PI) - via Livornese 344/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 E 2 – VILLETTA E GARAGE UBICATI A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 E 2 – VILLETTA E GARAGE UBICATI A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

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

**** ***Omissis*** ****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 E 2 – VILLETTA E GARAGE UBICATI A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

L'immobile confina a nord con proprietà ****Omissis****, a sud con proprietà ****Omissis****o, a ovest con un terreno di proprietà ****Omissis**** e a est con via Livornese e con proprietà ****Omissis****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Taverna	66,90 mq	82,40 mq	0,50	41,20 mq	2,33 m	-1
Abitazione	161,60 mq	203,60 mq	1	203,60 mq	2,73 m	T-1
Veranda	27,00 mq	27,00 mq	0,9	24,30 mq	0,00 m	T
Terrazza	12,10 mq	12,10 mq	0,25	3,02 mq	0,00 m	1
Giardino	895,00 mq	895,00 mq	0,05	44,75 mq	0,00 m	
vialetto di accesso a comune con garage	107,00 mq	107,00 mq	0,08	8,56 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	325,43 mq		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**325,43 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage e cantina	31,60 mq	38,11 mq	0,20	7,62 mq	2,33 m	-1
resede	27,00 mq	27,00 mq	0,18	4,86 mq	0,00 m	
vialetto di accesso a comune con la villetta	45,00 mq	45,00 mq	0,10	4,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				**16,98 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**16,98 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	671	2	1	A7	2	11 vani	231 mq	2144,59 €	s1-t-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria. Nello specifico è presente un bagno al primo piano dove sulla planimetria catastale è indicata terrazza, oltre ad altre lievi difformità di suddivisione degli ambienti soprattutto nel piano interrato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	671	3	1	C6	3	32	39 mq	137,17 €	-1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi risulta conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 E 2 – VILLETTA E GARAGE UBICATI A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

L'immobile è attualmente abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia. Presenta un medio stato di conservazione ma necessita di un rinnovo totale di tutte le finiture.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 E 2 – VILLETTA E GARAGE UBICATI A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

L'immobile non risulta né in un contesto condominiale né a parti comuni con altre unità

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 E 2 – VILLETTA E GARAGE UBICATI A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 E 2 – VILLETTA E GARAGE UBICATI A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

L'immobile ha una struttura portante in c.a. gettato in opera ed è costituita da travi e pilastri. I solai sono in laterizio armato. Anche le scale e i terrazzi sono in c.a. gettato in opera.
Internamente l'appartamento ha pavimenti in gres porcellanato mentre il marciapiede esterno è in cotto.
Gli infissi interni sono in legno con vetro basso emissivo ed esternamente sono presenti persiane in legno. Anche le porta interne sono in legno. Il riscaldamento è garantito con caldaia posta in garage e radiatori in alluminio. In qualche camera è presente il condizionatore.
L'impianto elettrico è sottotraccia. Le scale interne sono foderate in marmo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 E 2 – VILLETTA E GARAGE UBICATI A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

L'immobile è occupato da ****Omissis****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 E 2 – VILLETTA E GARAGE UBICATI A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 01/10/1996 al 22/12/2003</td><td rowspan="11">****Omissis****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Luccarelli</td><td>01/10/1996</td><td>21809</td><td>8215</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Pisa</td><td>16/10/1996</td><td></td><td>7153</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Pisa</td><td>18/10/1996</td><td>1729</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 22/12/2003</td><td rowspan="11">****Omissis****</td><td colspan="4">atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Pietro Cappelli</td><td>22/12/2003</td><td>15341</td><td>3146</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Pisa</td><td>23/12/2003</td><td>26251</td><td>17180</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 E 2 – VILLETTA E GARAGE UBICATI A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 10/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pisa il 23/12/2003
  Reg. gen. 26252 - Reg. part. 5414
  Quota: 1/1
  Importo: € 370.000,00
  A favore di ****Omissis****
  Contro ****Omissis****
  Capitale: € 185.000,00
  Rogante: Pietro Cappelli
  Data: 22/12/2003
  N° repertorio: 15342
  N° raccolta: 3147
  Note: In data 8 novembre 2023 è stato fatto il rinnovo dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo ai numeri 21521/3109

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 E 2 – VILLETTA E GARAGE UBICATI A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

L'immobile, ai sensi della variante di adeguamento delle previsioni del R.U. dei piani attuativi approvati in conformità al R.U. e contestuale adeguamento delle norme approvata con delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2017 pubblicata sul BURT n. 30 del 26/07/2017, identifica l'immobile ai sensi dell'art. 1.2.2.4: Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 E 2 – VILLETTA E GARAGE UBICATI A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

La costruzione del fabbricato, sue pertinenze ed accessori è stata effettuata in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pisa in data 12.03.1997 n. 58 e successive varianti e relative concessioni in data 15.03.1999 n. 54 e in data 19.11.2002 n. 117; che sono stati presentati al Comune di Pisa comunicazione di fine lavori, certificazione di abitabilità e gli elaborati grafici di progetto dello stato finale dei lavori in data 28.03.2003; che in data 18.07.2003 sono stati presentati grafici integrativi (stato di fine lavori) alla certificazione di agibilità presentata in data 28.03.2003 protocollata al n. 010027.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria presente presso l'archivio edilizia del comune di Pisa, emergono alcune difformità.
La difformità di maggiore rilevanza riguarda la presenza di un bagno realizzato al primo piano al posto della terrazza esistente. tale volumetria è priva di alcun titolo edilizio. Altresì anche al piano interrato è stato realizzato un piano abitativo con cucina e un bagno che anch'essi non risultano nell'abitabilità.
Tali difformità sono considerate essenziali ai sensi dell'art. 197 della L.R. 65/2014, in quanto modificano il volume e la sagoma dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 E 2 – VILLETTA E GARAGE UBICATI A PISA (PI) - VIA LIVORNESE 344/A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pisa (PI) - via Livornese 344/A
  Trattasi di villetta adibita a civile abitazione elevata su due piani fuori terra oltre a piano interrato. È composta al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno, studio, camera, bagno, disimpegno e scala di collegamento tra i tre piani.
  Al primo piano vi sono tre camere, due bagni e un terrazzo. Al piano interrato vi sono alcuni locali non abitabili ma con impianto di riscaldamento, ad uso "taverna", con un'altra cucina e un bagno. È inoltre presente un garage (bene n.2) dal quale si accede sia direttamente dal piano interrato che dalla via Livornese con accesso carrabile.
  È annesso all'abitazione un resede esclusivo che circonda il fabbricato su quattro lati adibito a giardino.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 671, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7

  Valore di stima del bene: € 455.602,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pisa (PI) - via Livornese 344/A
  Trattasi di un garage con annessa cantina a servizio della villetta (bene 1) dal quale si accede sia direttamente dal piano interrato che dalla via Livornese con accesso carrabile.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 671, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6

  Valore di stima del bene: € 22.074,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Pisa (PI) - via Livornese 344/A	325,43 mq	1.400,00 €/mq	€ 455.602,00	100,00%	€ 455.602,00
Bene N° 2 - Garage Pisa (PI) - via Livornese 344/A	16,98 mq	1.400,00 €/mq	€ 22.074,00	100,00%	€ 22.074,00
				Valore di stima:	€ 477.676,00

Valore di stima: € 477.676,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 440.00,00**

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.

Pisa, li 22/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Agata Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ ALLEGATO 1: Documentazione catastale
- ✓ ALLEGATO 2: Documentazione fotografica
- ✓ ALLEGATO 3: Rilievo grafico dell'immobile
- ✓ ALLEGATO 4: Contratto di acquisto dell'immobile
- ✓ ALLEGATO 5: Quotazioni immobiliari
- ✓ ALLEGATO 6: Estratto documenti in comune
- ✓ ALLEGATO 7: Schema riassuntivo
- ✓ ALLEGATO 8: relazione in versione privacy

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009