

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mordagà Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2018 del R.G.E, riunita con l'Esecuzione Immobiliare 315/2021 del R.G.E,

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DELLA PROCEDURA 135/2018
RIUNITA CON LA PROCEDURA 315/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9



INCARICO

In data 03/05/2022 si svolgeva l'Udienza del procedimento RGE 135/2018, nella quale il Giudice dell'Esecuzione poneva al CTU, Ing. Mordagà Mirko, il seguente quesito :

"Ritenuto di dover verificare che la perizia di stima relativa all'immobile oggetto della procedura 135/2018 dia adeguato conto della circostanza che all'attualità l'immobile pignorato appare dotato di accesso alla pubblica via mediante la particella del passo carrabile oggetto della procedura riunita 315/2021.

Ritenuto pertanto di dover sollecitare il perito a fornire chiarimenti sul punto.

PQM

Invita il CTU a fornire i chiarimenti di cui in narrativa, assegnandogli termine di 35 giorni per il deposito delle integrazioni richieste."

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento della **procedura 135/2018** sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Pisa (PI) - via Ulisse Aldrovandi, 3 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa fg 82 particella 661 sub 1 graffata con la particella 432 sub 2

I beni oggetto di pignoramento della **procedura 315/2022** sono costituiti dai seguenti immobili:

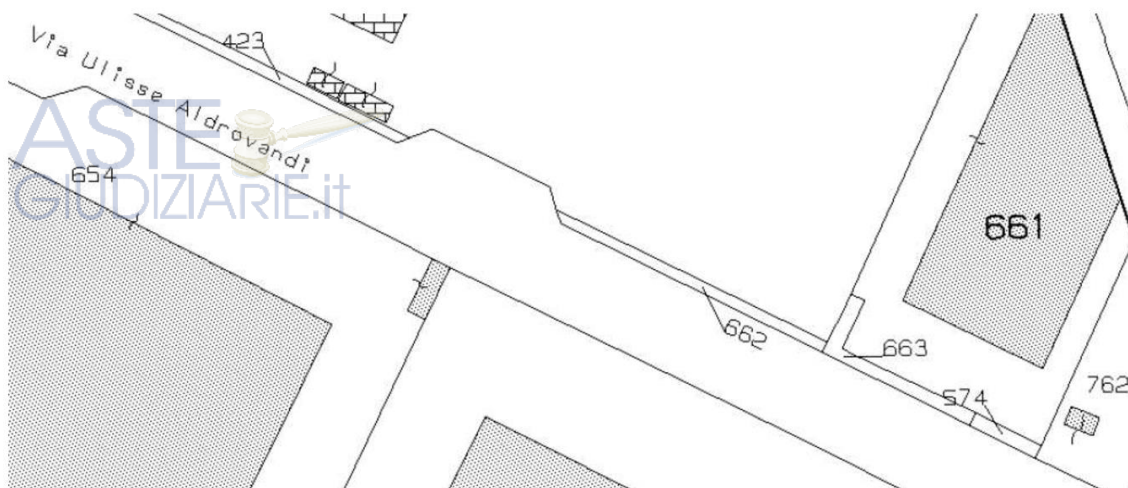
- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Pisa (PI) - via Ulisse Aldrovandi, 3 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa fg 82 particella 661 sub 1 graffata con la particella 432 sub 2
- **Bene N° 2** - Diritti di 1/2 della piena proprietà su passo carrabile ubicato a Pisa (PI) - via Ulisse Aldrovandi, 3 identificato al Catasto Terreni del Comune di Pisa fg 82 particella 663

La presente integrazione della perizia riguarda esclusivamente il BENE n. 2.



DESCRIZIONE

Il BENE n. 2 è costituito dalla particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Pisa fg 82 particella 663, ubicata di fronte ad uno degli accessi carrabili dell'immobile artigianale e precisamente l'accesso di sinistra guardando l'immobile da via Aldrovandi. La particella consente l'accesso al resede a comune dell'immobile da via Aldrovandi.



TITOLARITÀ

La particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Pisa fg 82 particella 663 oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'immobile di cui al BENE n. 2 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il pignoramento è stato eseguito nei confronti di [REDACTED]
la particella 663 risulta essere di proprietà per 1/2 della [REDACTED]



Al sig. [REDACTED] l'immobile di cui al Bene n.1 Catastalmente identificato al Fg. 82 Part.661 Sub.1 graffato con Fg. 83 Part.432 Sub.2 è pervenuto in forza di atto di divisione ai rogiti del notaio Angelo Caccetta di Pisa con [REDACTED] in data 25/11/1997, rep. N.43096, trascritto a Pisa il 27/11/1997 ai nn.15271/10467.

* Ai condividenti [REDACTED] la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà bene personale del terreno in Pisa Foglio 82 Particella 663 e degli originari terreni foglio 82 particella 661, Foglio 83 Particella 224 Particella 353, sui quali insiste il fabbricato Foglio 82 Particella 661 Subalterno 1 graffato Foglio 83 Particella 432 Subalterno 2, è pervenuta per atto di compravendita del 16/02/1996 Numero di repertorio 40018 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA trascritto il 20/02/1996 nn. 1987/1512 da potere di [REDACTED]

CONFINI

Il Bene n.2: particella 663 del Foglio 82 oggetto di esecuzione confina a Nord con la corte a comune identificata al Fg.82 part.661 sub 3, a Sud confina con via Aldrovandi ad Est con la particella censita al Catasto Terreni al Fg.82 part. 574 di proprietà [REDACTED] ad Ovest con la particella censita al Catasto Fabbricati Fg.82 part.120.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Seminativo Arbor.	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				2,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono da intendersi suscettibili di margini di approssimazione.

Per la superficie del resede si è fatto riferimento a quella catastale, ridotta di un opportuno coefficiente.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1996 al 16/02/1996	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 82, Part. 663, Qualità : Seminativo Arborato Superficie 25mq Reddito dom. € 0,06 Reddito agr. € 0,05
Dal 16/02/1996 al 27/02/2022	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 82, Part. 663, Qualità : Seminativo Arborato Superficie 25mq Reddito dom. € 0,06 Reddito agr. € 0,05

La particella 663 del Foglio 82 deriva dal frazionamento della particella 577 del 16/01/1996 n.132.2/1996.

Si segnala che le società attualmente proprietarie hanno subito variazioni/trasformazioni a seguito di Atti Pubblici a rogiti del Notaio Mancioffi Nicola di Cascina in data 22/01/2004 Rep. N.2092 .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito domenicale	Reddito agrario	Graffato
	82	663			SEMIN ARBOR	3		25 mq	0,06	0,05	

Corrispondenza catastale

Il pignoramento è stato eseguito nei confronti di [REDACTED]
la particella 663 risulta essere di proprietà per 1/2 della [REDACTED]
[REDACTED]

La particella è completamente pavimentata.

I dati catastali sono corrispondenti con i dati presenti nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Al resede comune si accede attraverso due passaggi carrabili ed un passaggio pedonale. Tra il resede a comune e la via Aldrovandi sono presenti due particelle identificate al Catasto Terreni al Fg. 82 particelle 663 e 574.

La sola particella 663 è oggetto della presente procedura esecutiva.

Pertanto l'accesso all'immobile è garantito dall'accesso carrabile di sinistra guardando l'immobile da

via Aldrovandi.

Il pignoramento è stato eseguito nei confronti di [REDACTED]
la particella 663 risulta essere di proprietà per 1/2 di [REDACTED]
[REDACTED]

La particella 574 risulta essere di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED] non oggetto di pignoramento.

PATTI

Sull'immobile è presente un vincolo nascente dall'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Pisa, del 22/10/1996 rep.41143 autenticato nelle firme dal Notaio Angelo Caccetta di Pisa trascritto il 29/10/1996 al n.7488 r.p. e n.11277 r.g., trascritto a Pisa il 29/10/1996 relativo all'obbligo di non cedere né affittare separatamente i locali ad uso ufficio.

L'atto riguarda l'intera piena proprietà degli immobili in Pisa Fg. 82 Part. 661, Part.663 e Fg.82 Part.224 e Part. 353, contro [REDACTED]
[REDACTED]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base alle risultanze degli atti notarili l'immobile risulta libero da Servitù attive e passive, censi, livelli e usi civici tranne quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

Il CTU ha provveduto ad effettuare ispezioni ipotecarie relative alla particelle che precludono l'accesso al resede comune, e quindi all'immobile, da via Aldrovandi. Le particelle interessate dalla verifica, mirata a riscontrare la presenza di servitù di passo o altro, sono identificate al Catasto Terreni al Fg.82 Particelle 663 e 574. La ricerca si è conclusa con esito negativo. Sono presenti le servitù nascenti dallo stato dei luoghi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Relative al solo BENE n.2

* Ai condividenti [REDACTED] 1/2
ciascuno di piena proprietà bene personale del terreno in Pisa Foglio 82 Particella 663 e degli originari terreni foglio 82 particella 661, Foglio 83 Particella 224 Particella 353, sui quali insiste il fabbricato Foglio 82 Particella 661 Subalterno I graffate Foglio 83 Particella 432 Subalterno 2, è pervenuta per atto di compravendita del 16/02/1996 Numero di repertorio 40018 Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA trascritto il 20/02/1996 nn. 1987/1512 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Relative al solo BENE n.2

Secondo quanto riportato in relazione notarile:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Conservatoria di Pisa il 24/07/2012
Reg. gen. 11966 - Reg. part. 1704
Importo: € 260.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Conservatoria di Pisa il 17/01/2022
Reg. gen. 717 - Reg. part. 528
Quota: 1/2
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Grava sulle seguenti particelle in Pisa Foglio 82 Particella 661 Sub. 1 graffata con Foglio 83 Particella 432 Sub. 2 e sulla Particella in Pisa Foglio 82 Particella 663.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile fa parte di un complesso condominiale le cui parti a comune, oltre al resede a comune, cancelli e parte degli impianti, sono definite per legge e consuetudini.

Non è stato fornito però alcun documento in merito a spese condominiali insolute o indicazioni su spese condominiali preventivabili o specifiche dell'anno in corso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La Particella 663 del Foglio 82 costituente il BENE n.2 per la sua modesta consistenza non altera il valore di stima del Bene n.1 determinato nella Perizia principale, ma ne consente la commerciabilità garantendo l'accesso alla proprietà.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il Bene n.1 ed il Bene n.2 devono obbligatoriamente essere uniti in un Lotto Unico per consentirne la vendita.

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

Pisa, li 01/06/2022

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

Firmato Da: MORDAGA' MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 510058fec833d816a6ed1518340de

