

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Silvestri Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	9
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	10

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5 Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5 Errore. Il segnalibro non è definito.	
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5 Errore. Il segnalibro non è definito.	
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5 Errore. Il segnalibro non è definito.	
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2023 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.500,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	21

All'udienza del 23/11/2023, il sottoscritto Arch. Silvestri Roberto, con studio in Via Augusto Righi 20 - 56121 - Pisa (PI), email ro.silvestri@awn.it, PEC roberto.silvestri3@archiworldpec.it, Tel. 3283198260, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di maggior fabbricato condominiale con annessa cantina al piano seminterrato (Bene n.2). L'appartamento si compone di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina con terrazzo, due camere e servizio igienico, oltre disimpegno e ripostiglio ricavati senza titolo abilitativo all'interno di una camera.

L'immobile è ubicato nella frazione di Fabbrica a circa 7 km dal centro di Peccioli nelle colline pisane.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/01/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. di Pisa

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.

La comunicazione scritta della data del sopralluogo inviata al debitore è tornata al mittente per irreperibilità del destinatario. L'accesso è avvenuto tramite l'ausilio di un fabbro alla presenza del Dott. **** Omissis **** dell'I.V.G. di Pisa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

Cantina di pertinenza dell'appartamento individuato quale Bene n.1, posta al piano seminterrato del maggior fabbricato condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/01/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. di Pisa

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.

La comunicazione scritta della data del sopralluogo inviata al debitore è tornata al mittente per irreperibilità del destinatario. L'accesso è avvenuto tramite l'ausilio di un fabbro alla presenza del Dott. **** Omissis **** dell'I.V.G. di Pisa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

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

La documentazione catastale è stata integrata dalla planimetria catastale, dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

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

La documentazione catastale è stata integrata dalla planimetria catastale, dall'estratto di mappa e dalla visura catastale storica.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

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 - CANTINA UBICATA A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

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 PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

L'appartamento confina a nord con proprietà **** Omissis **** e vano scale condominiale, a sud ed ovest con area condominiale, ad est con vano scale e area condominiale, salvo se altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

La cantina confina a nord con altra u.i.u., a sud ed ovest con area condominiale, ad est con corridoio condominiale e altra u.i.u., salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	2,43 mq	2,43 mq	0,25	0,61 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				78,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	1,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				2,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie della cantina, quale pertinenza esclusiva dell'appartamento, è stata ragguagliata al fine di suddividere l'immobile in superfici omogenee.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1977 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 250, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,16 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 18/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 250, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 322,79 Piano 2
Dal 18/11/2005 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 250, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 11 mq mq Rendita € 322,79 Piano 2
Dal 05/02/2024 al 08/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 250, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 290,51 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

In seguito ad aggiornamento della planimetria catastale la cantina è stata scorporata dall'appartamento (nota prot. n. 223119 del 4 Giugno 2020 e circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate) generando il sub.7.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1977 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 250, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,16 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 18/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 250, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 322,79 Piano 2
Dal 18/11/2005 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 250, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 322,79 Piano 2
Dal 05/02/2024 al 08/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 250, Sub. 8 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 33,93 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

In seguito ad aggiornamento della planimetria catastale la cantina è stata scorporata dall'appartamento (nota prot. n. 223119 del 4 Giugno 2020 e circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate) generando il sub.8.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	250	7		A4	3	4,5 vani	79 mq	290,51 €	2	

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

La planimetria catastale dell'appartamento e della cantina sono state aggiornate con prot. n. PI0008231 del 05.02.2024. Dal 1° Luglio 2020 è divenuto obbligatorio separare, tecnicamente scorporare, il vano cantina dall'appartamento, qualora gli stessi facciano parte della stessa scheda catastale ed abbiano quindi un unico subalterno che li contraddistingua. L'aggiornamento ha di fatto soppresso il sub. 5 (indicato nell'atto di pignoramento) e costituito il sub. 7 (appartamento) e il sub. 8 (cantina) con visure e planimetrie catastali separate che si allegano.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	250	8		C2	1	9 mq	11 mq	33,93 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale dell'appartamento e della cantina sono state aggiornate con prot. n. PI0008231 del 05.02.2024. Dal 1° Luglio 2020 è divenuto obbligatorio separare, tecnicamente scorporare, il vano cantina dall'appartamento, qualora gli stessi facciano parte della stessa scheda catastale ed abbiano quindi un unico subalterno che li contraddistingua. L'aggiornamento ha di fatto soppresso il sub. 5 (indicato nell'atto di pignoramento) e costituito il sub. 7 (appartamento) e il sub. 8 (cantina) con visure e planimetrie catastali separate che si allegano.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

Lo stato conservativo dell'appartamento è pessimo.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

Lo stato conservativo della cantina è pessimo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

Sono parti comuni il vano scala, il corridoio al piano seminterrato che disimpegna le cantine, il resede e le proporzionali quote di comproprietà su tutti gli enti e servizi comuni del maggior fabbricato condominiale di cui l'immobile in oggetto fa parte.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

Sono parti comuni il vano scala, il corridoio al piano seminterrato che disimpegna le cantine, il resede e le proporzionali quote di comproprietà su tutti gli enti e servizi comuni del maggior fabbricato condominiale di cui l'immobile in oggetto fa parte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

Il maggior fabbricato condominiale di cui fa parte il bene oggetto di perizia è realizzato con struttura portante in muratura, tamponamenti in laterizio, copertura a capanna con manto in tegole marsigliesi, gronde e pluviali in lamiera preverniciata. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Il condominio è dotato di citofono, vano scale e resede a comune. Le condizioni generali del fabbricato sono sufficienti dato che recentemente è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria alla copertura e alle facciate che comunque presentano muffe in alcuni punti soprattutto sulle facciate est e nord, compreso umidità di risalita sulle murature nelle parti basse non interessate dal bozzato in pietra. Di umidità di risalita soffrono comunque tutte le murature poste al piano seminterrato delle cantine.

L'appartamento oggetto di stima è posto al secondo piano di detto fabbricato ed è dotato di pavimenti in graniglia di cemento senza battiscopa, pareti intonacate e tinteggiate. Portone di ingresso in legno, le camere e il servizio igienico sono dotati di porte in legno tamburato, gli altri ambienti non hanno porte ma solo il controtelaio a vista, finestre in legno e vetro singolo, avvolgibili in legno color verde, soglie e davanzali in marmo. Il bagno è dotato di wc, lavabo e box doccia, è privo di rivestimenti ceramici. Rubinetteria in ottone cromato. La cucina presenta un rivestimento in piastrelle ceramiche ed è dotata di cappa in muratura, sempre dalla cucina si accede ad un piccolo terrazzo con parapetto in parte in ferro e in parte in muratura. Il tutto si trova in pessimo stato conservativo, da notizie apprese sul posto pare che l'appartamento sia disabitato da parecchi anni.

Presente impianto elettrico e impianto idrosanitario, tutti sottotraccia, non vi è un impianto termico, nel bagno è posizionato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Al momento del sopralluogo nessun impianto era funzionante, tranne il campanello e il citofono condominiale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

La cantina posta al piano seminterrato ha una porzione di tramezzatura demolita nella parte dell'ingresso, pavimento in terra battuta, pareti in parte stonacate, infisso esterno in legno con grata di protezione in ferro, sulla parete lato est vi è un portalampada, non è dato sapere se l'impianto luce sia funzionante o meno. La porta di ingresso è in legno a doghe aperte. Le condizioni del locale sono fatiscenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

L'immobile risulta libero

Da quanto appreso dall'Agenzia Entrate, non risultano contratti a nome del debitore riferiti all'immobile oggetto di perizia.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

L'immobile risulta libero

Da quanto appreso dall'Agenzia Entrate, non risultano contratti a nome del debitore riferiti all'immobile oggetto di perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1977 al 18/11/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/09/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno	31/05/1978		3665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	09/11/1977	3721	522
		Decreto di trasferimento del Tribunale di Pisa			
Dal 18/11/2005	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	18/11/2005	359	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno	16/12/2005	26963	13379
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®		
----------------------	--	--	----------------------	--	--

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 - CANTINA UBICATA A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1977 al 18/11/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/09/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno	31/05/1978		3665
		Registrazione			
Dal 18/11/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	09/11/1977	3721	522
		Decreto di trasferimento del Tribunale di Pisa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	18/11/2005	359	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno	16/12/2005	26963	13379
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Livorno il 24/04/2015
Reg. gen. 4924 - Reg. part. 3478
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Livorno il 27/07/2023
Reg. gen. 13419 - Reg. part. 9476
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

L'aggiornamento delle planimetrie catastali ha soppresso il sub. 5 indicato nelle formalità e costituito il sub. 7 (appartamento) e il sub. 8 (cantina).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Livorno il 24/04/2015
Reg. gen. 4924 - Reg. part. 3478
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

• Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Livorno il 27/07/2023

Reg. gen. 13419 - Reg. part. 9476

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

L'aggiornamento delle planimetrie catastali ha soppresso il sub. 5 indicato nelle formalità e costituito il sub. 7 (appartamento) e il sub. 8 (cantina).

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono all'interno dell' U.T.O.E. n°2 di Fabbrica - Tessuto urbano consolidato da mantenere e riqualificare regolato dall'art. 24.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il maggior fabbricato condominiale cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, è stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1967. Data la tipica costruzione di casa popolare e la scheda con lo schema di impianto catastale datato 28 febbraio 1958, si presume che l'edificio sia stato costruito negli anni '50 del secolo scorso.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Peccioli e l'archivio dell'A.P.E.S. non risulta agli atti alcun titolo edilizio relativamente all'appartamento e al fabbricato in generale.

Non essendo presente alcun titolo edilizio, l'immobile risulta sprovvisto anche di agibilità.

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.

Dato che prima del 1967 il Comune di Peccioli non era ancora dotato di P.R.G. o di P.d.F. si ritiene che non vi siano problemi relativamente alla regolarità del fabbricato condominiale.

Dal sopralluogo effettuato e il confronto con la scheda planimetrica in atti al Catasto datata 28 febbraio 1958, è emerso che all'interno della seconda camera da letto è stato realizzato abusivamente un disimpegno e un ripostiglio. Il disimpegno ha il lato minore di 0,80 ml, il ripostiglio ha l'altezza interna di circa 2,20 ml. L'art. 115

del Regolamento Edilizio del Comune di Peccioli prescrive che i locali accessori come, ad esempio, i disimpegni debbano avere il lato inferiore non minore di 1,00 ml e l'altezza utile non inferiore a 2,40 ml.

Per questo motivo si ritiene verosimile che le modifiche apportate non siano sanabili e dovrà essere quindi ripristinato lo stato dei luoghi.

Si allegano i grafici di rilievo dell'appartamento e della cantina.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 80,10

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Da quanto appreso, in relazione al maggior fabbricato condominiale in questione, A.P.E.S. si occupa dell'amministrazione condominiale ai sensi dell'art. 33, comma 1 della L.R.T. n. 2/2019 il quale stabilisce che "Nei fabbricati in tutto o in parte ceduti in proprietà l'amministrazione è tenuta in forma condominiale. Fino al momento della costituzione del condominio il soggetto gestore continuerà a svolgere le funzioni di amministrazione ordinaria. In tale fase gli assegnatari in proprietà hanno l'obbligo di corrispondere al soggetto gestore le quote per spese generali, di amministrazione e manutenzione. In ogni caso restano a carico degli acquirenti le quote afferenti al servizio di rendicontazione e di esazione delle rate di riscatto". Nel caso specifico A.P.E.S. gestisce unicamente il servizio luce scale.

- l'importo medio annuo delle spese condominiali a carico dell'unità immobiliare di proprietà di **** Omissis **** è di circa € 20,00/30,00; annualmente viene richiesto anche il pagamento della quota assicurativa del fabbricato pari a circa € 20,00;

- il totale delle spese per l'anno 2022 è pari ad € 50,10, comprensivo di spese condominiali, quota assicurativa, iva e compenso servizi condominiali; per l'anno 2023, ad oggi, le spese rendicontate sono pari ad € 30,00 mentre, non è stata ancora emessa la fattura relativa al conguaglio delle spese condominiali;

- per quanto concerne gli interventi di manutenzione straordinaria, nel programma triennale dei lavori 2024-2026 approvato dal Lode Pisano e dall'Assemblea dei soci del 22/12/2023 non sono previsti interventi per il fabbricato di cui trattasi.

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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5
Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di maggior fabbricato condominiale con annessa cantina al piano seminterrato (Bene n.2). L'appartamento si compone di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina con terrazzo, due camere e servizio igienico, oltre disimpegno e ripostiglio ricavati senza titolo abilitativo all'interno di una camera. L'immobile è ubicato nella frazione di Fabbrica a circa 7 km dal centro di Peccioli nelle colline pisane.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 250, Sub. 7, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5
Cantina di pertinenza dell'appartamento individuato quale Bene n.1, posta al piano seminterrato del maggior fabbricato condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 250, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, del bene che deve essere valutato, sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, etc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie dell'unità immobiliare come il suo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, etc...). La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", definito nel Codice delle Valutazioni Immobiliari come Market Comparison Approach (MCA). Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Criterio di stima: la stima è eseguita, come già detto, attraverso il Market Comparison Approach (MCA), rapportata alla superficie esterna lorda (SEL), comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerati l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti nonché lo stato di conservazione, di manutenzione e vetustà. I valori di stima a riferimento, sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i borsini immobiliari della FIMAA (Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari), OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici a disposizione e verificate sul posto mediante rilievo metrico.

I dati OMI per il Comune di Peccioli forniscono valori compresi tra €/mq 790,00 e €/mq 1.110,00 per le abitazioni civili in normale stato manutentivo;

il Borsino Immobiliare FIMAA fornisce valori compresi tra €/mq 350,00 e €/mq 550,00 per abitazioni di vecchia costruzione;
il borsino immobiliare fornisce valori compresi tra €/mq 320,00 e €/mq 410,00 per le abitazioni in stabili economici e condizioni manutentive scarse;
da una ricerca sugli annunci immobiliari della zona su abitazioni simili con superficie commerciale tra i 60 e 100 mq con resede fornisce valori compresi tra i €/mq 1.100,00 e €/mq 1.400,00 con condizioni di manutenzione buone. Considerato l'attuale periodo del mercato immobiliare, i valori di riferimento trovati, la superficie e lo stato manutentivo si valuta il prezzo in ragione di €/mq 400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	78,61 mq	400,00 €/mq	€ 31.444,00	100,00%	€ 31.444,00
Bene N° 2 - Cantina Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5	2,20 mq	400,00 €/mq	€ 880,00	100,00%	€ 880,00
Valore di stima:					€ 32.324,00

Valore di stima: € 32.000,00 in cifra tonda

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione pareti divisorie ripostiglio e piccolo disimpegno	500,00	€

Valore finale di stima: € 31.500,00

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 06/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Silvestri Roberto

1. Certificato notarile
2. Estratto di mappa
3. Visura catastale storica BENE 1
4. Visura catastale storica BENE 2
5. Visure storiche per partita
6. Denuncia di variazione DOCFA
7. Planimetria catastale BENE 1
8. Planimetria catastale BENE 2
9. Documentazione fotografica
10. Rilievo BENE 1
11. Rilievo BENE 2
12. Decreto di trasferimento rep. 359 del 18.11.2005
13. Ricerca contratti di locazione
14. Estratto P.O. e Norme Tecniche di Attuazione
15. Comunicazione inizio operazioni peritali

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5
Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di maggior fabbricato condominiale con annessa cantina al piano seminterrato (Bene n.2). L'appartamento si compone di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina con terrazzo, due camere e servizio igienico, oltre disimpegno e ripostiglio ricavati senza titolo abilitativo all'interno di una camera. L'immobile è ubicato nella frazione di Fabbrica a circa 7 km dal centro di Peccioli nelle colline pisane.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 250, Sub. 7, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono all'interno dell' U.T.O.E. n°2 di Fabbrica - Tessuto urbano consolidato da mantenere e riqualificare regolato dall'art. 24.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5
Cantina di pertinenza dell'appartamento individuato quale Bene n.1, posta al piano seminterrato del maggior fabbricato condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 250, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono all'interno dell' U.T.O.E. n°2 di Fabbrica - Tessuto urbano consolidato da mantenere e riqualificare regolato dall'art. 24.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 31.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 136/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 250, Sub. 7, Categoria A4	Superficie	78,61 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento è pessimo.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di maggior fabbricato condominiale con annessa cantina al piano seminterrato (Bene n.2). L'appartamento si compone di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina con terrazzo, due camere e servizio igienico, oltre disimpegno e ripostiglio ricavati senza titolo abilitativo all'interno di una camera. L'immobile è ubicato nella frazione di Fabbriola a circa 7 km dal centro di Peccioli nelle colline pisane.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Peccioli (PI) - Via della Chiesa n.5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 250, Sub. 8, Categoria C2	Superficie	2,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo della cantina è pessimo.		
Descrizione:	Cantina di pertinenza dell'appartamento individuato quale Bene n.1, posta al piano seminterrato del maggior fabbricato condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Livorno il 24/04/2015
Reg. gen. 4924 - Reg. part. 3478
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Livorno il 27/07/2023
Reg. gen. 13419 - Reg. part. 9476
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PECCIOLI (PI) - VIA DELLA CHIESA N.5

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Livorno il 24/04/2015
Reg. gen. 4924 - Reg. part. 3478
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Livorno il 27/07/2023
Reg. gen. 13419 - Reg. part. 9476
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****