

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lo Giudice Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 157.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 04/12/2024, il sottoscritto Ing. Lo Giudice Salvatore, con studio in Via Landi, 7 - 56124 - Pisa (PI), email logiudicesalvatore@yahoo.it, PEC salvatore.logiudice@ingpec.eu, Tel. 050 818074, Fax 050 818074, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Podere San Luigi Nera 37, piano T-1

Unità abitativa facente parte di un maggior fabbricato a tipologia bifamiliare, denominata nel piano di lottizzazione C1, dislocata tra il piano terra ed il primo piano collegati da scala interna. Essa risulta composta al piano terra da ingresso-cucina, ripostiglio, bagno, soggiorno e tettoia esterna, al piano primo da due camere oltre bagno e disimpegno. Ad essa si accede dalla strada comunale di Cozzano e dalla strada consortile Poggio a Gennaio tramite, dapprima da resede a comune con altre uu.ii. e successivamente da resede esclusivo circostante tre lati del fabbricato. Il bene risulta di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** eseguita.

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 Volterra (PI) - Podere San Luigi Nera 37, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il resede circostante l'unità abitativa confina a Nord con proprietà **** Omissis **** salvo se altri, ad Est con proprietà **** Omissis **** salvo se altri e ad Ovest con strada consortile Poggio a Gennaio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	43,05 mq	50,99 mq	1	50,99 mq	0,00 m	Terra
Loggia	12,15 mq	12,15 mq	0,4	4,86 mq	2,40 m	Terra
Resede esclusivo	408,00 mq	408,00 mq	0,08	32,64 mq	0,00 m	terra
Abitazione	24,52 mq	30,35 mq	1	30,35 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				118,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	42	158	31		A2	2	6 vani	113 mq	598,06 €	T-1	

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

Sussiste conformità tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi.

Si precisa che sulla particella 158 sub 22 del foglio di mappa 42, spetta all'unità abitativa l'uso esclusivo di due posti auto (circa 15 mq) nelle immediate vicinanze del fabbricato stesso.

ASTE GIUDIZIARIE® **PRECISAZIONI**

Il bene risulta occupato stabilmente dalla Sig.ra **** Omissis **** eseguita ove ne ha stabilito la residenza anagrafica.

ASTE GIUDIZIARIE® **PATTI**

Non risultano in essere contratti di locazione o di comodato gratuito del bene.

ASTE GIUDIZIARIE® **STATO CONSERVATIVO**

L'appartamento ha subito una ristrutturazione piuttosto recente. Il suo stato di manutenzione e conservazione è buono e non si evincono interventi da effettuare per manutenzione straordinaria. Non è mai stato attivato l'impianto di riscaldamento anche se esiste la predisposizione.

ASTE GIUDIZIARIE® **PARTI COMUNI**

Resede a comune con altre unità immobiliari distinto al Catasto fabbricati al foglio 42 particella 158 sub 22.

ASTE GIUDIZIARIE® **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Diritto d'uso e passaggio, compreso la sosta, sulle aree e sui manufatti della lottizzazione già completati, ivi compresa la piscina di cui al foglio 42 particella 158 sub 3. Servitù di passo e di accesso con qualsiasi mezzo sulle parti comuni distinte al catasto fabbricati al foglio 42 particella 158 sub 22. Servitù di scolo delle acque meteoriche nella fossa comune di raccolta delle acque.

Dette servitù sono state costituite con Atto ai rogiti Notaio Marcone di Volterra in data 19/03/2010 rep. 58498/21931 registrato a Pontedera il 26/03/2010 al n. 1414.

ASTE GIUDIZIARIE® **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato ha struttura portante in muratura di spessore medio pari a cm 30, il solaio interpiano e composto da travi portanti in legno con orditura secondaria in travetti di legno con sovrastanti mezzane toscane in laterizio. La scala interna interpiano è in cemento armato con pedate ed alzate in marmo, mentre la ringhiera è in legno. I pavimenti sono in grès porcellanato e monocottura e gli infissi interni ed esterni sono in legno ????????

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato stabilmente dalla Sig.ra **** Omissis **** eseguita ove ha eletto residenza anagrafica

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/2003 al 13/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone	16/04/2003	46721	15799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	06/05/2003	2630	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/2007 al 26/10/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone	13/04/2007	54156	19113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	20/04/2007		2310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Polesello	26/10/2015	3451	2363
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	04/11/2015		5280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 02/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Volterra il 05/11/2015
Reg. gen. 1167 - Reg. part. 1167
Quota: 1/1
Importo: € 420.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 210.000,00
Rogante: Notaio Polesello
Data: 26/10/2015
N° repertorio: 3452
N° raccolta: 2364
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
Iscritto a Volterra il 03/09/2018
Reg. gen. 984 - Reg. part. 984
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Notaio Bersotti

Data: 31/08/2018

N° repertorio: 68917

N° raccolta: 24531

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Garanzia mutuo

Iscritto a Volterra il 07/06/2023

Reg. gen. 589 - Reg. part. 589

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.633,37

- **Ipoteca giudiziale** derivante da garanzia

Iscritto a Volterra il 24/07/2023

Reg. gen. 786 - Reg. part. 786

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.910,98

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Volterra il 08/08/2024

Reg. gen. 5464 - Reg. part. 5464

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico vigente approvato dal CC di Volterra con Delibera n. 90 del 20/12/2023 classifica la zona dove si trova il bene Territorio rurale E3 "Aree di trasformazione limitata al 1° livello"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

- Concessione Edilizia n. 294 del 25/04/1979 rilasciata dal Comune di Volterra per ampliamento dell'esistente fabbricato ad uso attrezzi agricoli;
- Concessione Edilizia n. 389 del 28/04/1980 rilasciata dal Comune di Volterra e successiva Variante per

interventi relativi all'ampliamento del capannone esistente;

- DIA in Sanatoria prot.1861 del 29/04/2002 per realizzazione di opere in difformità dei titoli abilitativi;
- DIA prot. 3518 del 23/02/2007 per intervento di demolizione e recupero volumetrico di esistenti immobili da adibire a civile abitazione;
- Permesso di Costruire 3537 del 04/05/2007 e successiva variante in corso d'opera con deposito DIA prot.3663 del 22/07/2007;
- PdC 3617 del 12 marzo 2008 per realizzazione di piscina e successiva DIA in variante prot.4654 del 20 maggio 2010;
- DIA 4485 del 15/10/2009; - DIA 4701 del 30/06/2010; - DIA 4737 del 24/08/2010 con Variante finale del 29/11/2010 prot. 12404
- PdC 3767/11 con proroga dello stesso del 12 maggio 2014 con SCIA n. 15919 del 26 ottobre 2015 per variante in corso d'opera per fusione delle unità C1-C5;
- Deposito Variante stato finale dell'opera prot. 4148 del 30 marzo 2015 per completamento aree a comune al complesso immobiliare;

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 tecnico effettuato è emerso che lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria allegata al titolo abilitativo. Parte della tettoia antistante il fabbricato è stata tamponata con muratura di mattoni e fa parte integrante dell'ingresso-soggiorno della u.i.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Gli oneri condominiali che competono alla u.i. comprendono, in ragione delle carature millesimali, la manutenzione ordinaria e straordinaria della esistente piscina, delle aree di sosta, dei vialetti di accesso e delle infrastrutture concesse in uso.

Spetta infine alla unità abitativa in oggetto il pagamento delle quote millesimali per la manutenzione della strada vicinale di Poggio Gennaio che si immette nella strada Comunale di Cozzano.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Podere San Luigi Nera 37, piano T-1
Unità abitativa facente parte di un maggior fabbricato a tipologia bifamiliare, denominata nel piano di lottizzazione C1, dislocata tra il piano terra ed il primo piano collegati da scala interna. Essa risulta composta al piano terra da ingresso-cucina, ripostiglio, bagno, soggiorno e tettoia esterna, al piano primo da due camere oltre bagno e disimpegno. Ad essa si accede dalla strada comunale di Cozzano e dalla strada consortile Poggio a Gennaio tramite, dapprima da resede a comune con altre uu.ii. e successivamente da resede esclusivo circostante tre lati del fabbricato. Il bene risulta di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** eseguita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 158, Sub. 31, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 165.000,00

La stima del valore del bene è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo. E' stato preso in considerazione l'andamento dei prezzi per manufatti di identica tipologia ubicati nella zona agrituristica del Piano d'Era di Volterra ove è ubicato.

Sono state considerate le valutazioni rilevate dalle riviste specializzate di primarie agenzie immobiliari operanti in loco, nonché il buono stato conservativo del bene e soprattutto la non necessità di interventi di manutenzione straordinaria sia all'interno sia ai paramenti esterni. E' stata inoltre presa in considerazione la mancanza della componentistica dell'impianto di riscaldamento. Pertanto il più probabile valore commerciale unitario è stato fissato in € 1.400,00 €/mq della superficie convenzionale con il quale è stato ricavata la stima pari a circa € 165.000,00 arrotondato. A tale valore andranno detratte le spese per il completamento dell'impianto di riscaldamento stimate in € 5.000,00 e le spese tecniche necessarie per regolarizzare le opere abusive riscontrate e descritte pari ad € 3.000,00 oltre alla sanzione che stabilirà l'Ufficio Tecnico del Comune di Volterra per l'aumento di valore del bene (ex art.34 bis DPR 380/01). Il valore del bene è pertanto allo stato stimato pari ad € 157.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Volterra (PI) - Podere San Luigi Nera 37, piano T-1	118,84 mq	1.400,00 €/mq	€ 166.376,00	100,00%	€ 165.000,00
				Valore di stima:	€ 165.000,00

Valore di stima: € 165.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (in parte)	3000,00	€

La stima del valore del bene è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo. E' stato preso in considerazione l'andamento dei prezzi per manufatti di identica tipologia ubicati nella zona agrituristica del Piano d'Era di Volterra ove è ubicato.

Sono state considerate le valutazioni rilevate dalle riviste specializzate di primarie agenzie immobiliari operanti in loco, nonché il buono stato conservativo del bene e soprattutto la non necessità di interventi di manutenzione straordinaria sia all'interno sia ai paramenti esterni. E' stata inoltre presa in considerazione la mancanza della componentistica dell'impianto di riscaldamento. Pertanto il più probabile valore commerciale unitario è stato fissato in € 1.400,00 €/mq della superficie convenzionale con il quale è stato ricavata la stima pari a circa € 165.000,00 arrotondato. A tale valore andranno detratte le spese per il completamento dell'impianto di riscaldamento stimate in € 5.000,00 e le spese tecniche necessarie per regolarizzare le opere abusive riscontrate e descritte pari ad € 3.000,00 oltre alla sanzione che stabilirà l'Ufficio Tecnico del Comune di Volterra per l'aumento di valore del bene (ex art.34 bis DPR 380/01). Il valore del bene è pertanto allo stato è stimato pari ad € 157.000,00.

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.

Pisa, li 12/05/2025

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Podere San Luigi Nera 37, piano T-1
Unità abitativa facente parte di un maggior fabbricato a tipologia bifamiliare, denominata nel piano di lottizzazione C1, dislocata tra il piano terra ed il primo piano collegati da scala interna. Essa risulta composta al piano terra da ingresso-cucina, ripostiglio, bagno, soggiorno e tettoia esterna, al piano primo da due camere oltre bagno e disimpegno. Ad essa si accede dalla strada comunale di Cozzano e dalla strada consortile Poggio a Gennaio tramite, dapprima da resede a comune con altre uu.ii. e successivamente da resede esclusivo circostante tre lati del fabbricato. Il bene risulta di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** eseguita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 158, Sub. 31, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico vigente approvato dal CC di Volterra con Delibera n. 90 del 20/12/2023 classifica la zona dove si trova il bene Territorio rurale E3 "Aree di trasformazione limitata al 1° livello"

Prezzo base d'asta: € 157.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Volterra (PI) - Podere San Luigi Nera 37, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 158, Sub. 31, Categoria A2	Superficie	118,84 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ha subito una ristrutturazione piuttosto recente. Il suo stato di manutenzione e conservazione è buono e non si evincono interventi da effettuare per manutenzione straordinaria. Non è mai stato attivato l'impianto di riscaldamento anche se esiste la predisposizione.		
Descrizione:	Unità abitativa facente parte di un maggior fabbricato a tipologia bifamiliare, denominata nel piano di lottizzazione C1, dislocata tra il piano terra ed il primo piano collegati da scala interna. Essa risulta composta al piano terra da ingresso-cucina, ripostiglio, bagno, soggiorno e tettoia esterna, al piano primo da due camere oltre bagno e disimpegno. Ad essa si accede dalla strada comunale di Cozzano e dalla strada consortile Poggio a Gennaio tramite, dapprima da resede a comune con altre uu.ii. e successivamente da resede esclusivo circostante tre lati del fabbricato. Il bene risulta di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** eseguita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato stabilmente dalla Sig.ra **** Omissis **** eseguita ove ha eletto residenza anagrafica		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo

Iscritto a Volterra il 05/11/2015

Reg. gen. 1167 - Reg. part. 1167

Quota: 1/1

Importo: € 420.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 210.000,00

Rogante: Notaio Polesello

Data: 26/10/2015

N° repertorio: 3452

N° raccolta: 2364

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo

Iscritto a Volterra il 03/09/2018

Reg. gen. 984 - Reg. part. 984

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Notaio Bersotti

Data: 31/08/2018

N° repertorio: 68917

N° raccolta: 24531

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Volterra il 08/08/2024

Reg. gen. 5464 - Reg. part. 5464

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura