

TRIBUNALE DI PISA

ASTE GIUDIZIARIE®
SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Manetti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 148/2023 del R.G.E.

contro

ASTE GIUDIZIARIE®
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Nato a [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- 1 -

VIA SAN FRANCESCO 18 - 56127 PISA - Tel. 050/7212204 - cell 3355722265 -

e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it

pec francesco.manetti2@ingpec.eu

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto n. Unico.....	3
Elenco allegati.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Schema riassuntivo.....	13

INCARICO

All'udienza del 23/10/2023, il sottoscritto Ing. Manetti Francesco, con studio in Via San Francesco 18 - 56127 - Pisa (PI), email francesco.manetti@ordineingegneripisa.it, PEC francesco.manetti2@ingpec.eu, Tel. 3355722265, Fax 050 3136919, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, eseguiva il sopralluogo con rilievo all'immobile con IVG in data 03-01-2023, chiedeva proroga in data 19-1-24 di 45gg per la consegna perizia in attesa di ricevere documentazione edilizia amministrativa dal comune di Vecchiano che veniva autorizzata in data 25-1-24, riceveva documentazione di cui all'accesso atti dal Comune di Vecchiano in data 06-02-2024 e consegnava nella tempistica di cui alla proroga la perizia in data 13-03-2024

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - Piazza G. Mazzini Migliarino 18

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, composto da ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, bagno, ripostiglio, tre camere di cui una con terrazza. Dal locale ripostiglio tramite ascensore si accede al locale posto al piano terra della medesima proprietà. Si accede all'abitazione dalla via Matteotti tramite stradello pubblico, corte comune della stessa proprietà e scala esterna con terrazza.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - Piazza G. Mazzini Migliarino 18

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 3 -

VIA SAN FRANCESCO 18 - 56127 PISA - Tel. 050/7212204 - cell 3355722265 -
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu

• [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

il bene confina a est con la strada pubblica via Matteotti; a sud con piazza G. Mazzini; a ovest con il sub 6 della stessa proprietà; a nord con i sub 9 e 8 della medesima proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,80 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	3,40 m	1
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				144,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/02/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 464, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Piano T-1
Dal 10/02/1994 al 29/11/1999	[REDACTED] 1/1 nuda proprietà [REDACTED] [REDACTED] 1/1 usufrutto	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 464, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Piano T-1
Dal 29/11/1999 al 27/10/2023	[REDACTED] 1/1 nuda proprietà [REDACTED] [REDACTED] 1/1 usufrutto	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 464, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 143 mq Rendita € 1.162,29 Piano T-1

I dati catastali attuali non corrispondono ai dati reali, poiché in seguito a rettifica della successione di [REDACTED] con la trascrizione del 18.10.2007 al n. 14320 reg.part. il bene è stato devoluto interamente all'esecutato, ma non è stata aggiornata l'intestazione catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	464	5	2	A2	2	7	143 mq	1162,29 €	T-1	

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in buono stato conservativo, con finiture dell'epoca di costruzione.

PARTI COMUNI

Il sub 9, corte interna, è bene comune ai subalterni 8 (ristorante) e 5 (abitazione).

Essa costituisce unico accesso al bene in oggetto. Il vano sottoscala di accesso all'abitazione è compreso nel sub 8.

Inoltre nell'abitazione è presente un ascensore di comunicazione interna tra il sub 5 (bene in oggetto) e il sub 8 non oggetto della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in oggetto fa parte di più ampio fabbricato e occupa porzione del piano primo.

L'accesso avviene attraverso la corte a comune con scale esterne che portano ad una terrazza e un ballatoio con tettoia il tutto in proprietà esclusiva per l'ingresso all'appartamento. Le scale presentano alzate e pedate in pietra.

L'appartamento ha affacci a est, nord e ovest. Le facciate esterne sono intonacate.

L'altezza utile interna è di 3,40m.

La struttura verticale è in muratura portante, con solai in laterocemento, solaio di sottotetto non praticabile (accessibile attraverso botola interna), copertura a padiglione in legno.

Internamente presenta pavimentazioni in graniglia, infissi interni in legno, rivestimenti in cucina e bagno in ceramica. Gli infissi interni sono in legno con doppi vetri e avvolgibili, tranne all'ingresso dove si trovano porta finestra e finestra in alluminio anodizzato con persiane in pvc. L'infisso lato sud di accesso al balcone è dotata di inferriata apribile.

Sono presenti impianto elettrico sottotraccia, caldaia a gas a condensazione per riscaldamento autonomo e a.c.s., termosifoni in ghisa, impianto idrico sanitario. non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti né la presenza di allaccio alla forniture elettricità, gas acqua ect. Inoltre sono presenti due condizionatori, uno nell'ingresso tinello e uno nel disimpegno di cui non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento. È presente ascensore interno nel vano ripostiglio lavanderia di accesso al sottostante sub 8, della stessa proprietà.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti presenti.

Il resede esterno a comune ha un accesso carrabile con cancello metallico scorrevole ed è in parte pavimentato in pietra, in parte con ghiaio, con due tettoie, una di ingresso con struttura metallica e copertura in eternit, una in legno con copertura plastica per il parcheggio di un'automobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dall'esecutato e dal coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1966 al 13/11/1973	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale	13/07/1966	444	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 13/11/1973 al 10/02/1994	[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] piena proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Pisa	05/09/1966		5092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	29/08/1966	1888	241
		dichiarazione di successione			
Dal 10/02/1994	[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] 1/1 piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/11/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	02/12/1974		8417
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	14/12/1974	23	493
		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/02/1997	34	655
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	18/10/2007	24215	14320
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Nel 1966 [REDACTED] acquistò dal Comune di Vecchiano la presella di terreno su cui sorge il fabbricato, posteriormente alla dichiarazione catastale di nuova costruzione così come risulta dal modello 55 partita 1550.

Si evidenzia inoltre che la successione di [REDACTED] del 1994, inizialmente fu trascritta a Pisa il 22/07/1997 al n. 6974 e devoluta per testamento a favore di [REDACTED] per la nuda proprietà e a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per l'usufrutto. La successione fu poi rettificata con la trascrizione del 18/10/2007 e devoluta in piena proprietà a [REDACTED]

L'accettazione tacita di eredità è avvenuta con atto ricevuto dal Notaio Annalisa Di Perna di Vecchiano in data 22 dicembre 2011 Repertorio 19615/8430 trascritta a Pisa il 27 settembre 2023 al n. 13320 di registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 16/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 28/12/2011

Reg. gen. 22515 - Reg. part. 4316

Importo: € 60.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 30.000,00

Rogante: Di Perna Annalisa

Data: 22/12/2011

N° repertorio: 19615

N° raccolta: 8430

- **Ipoteca legale** derivante da atto

Iscritto a Pisa il 18/07/2012

Reg. gen. 11597 - Reg. part. 1648

Importo: € 134.692,04

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 67.346,52

Data: 12/07/2012

N° repertorio: 15

N° raccolta: 8712

- **Ipoteca della riscossione** derivante da atto

Iscritto a Pisa il 10/06/2016

Reg. gen. 9920 - Reg. part. 1749

Importo: € 545.449,10

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 272.724,55

Data: 10/06/2016

N° repertorio: 623

N° raccolta: 8716

- Ipoteca della riscossione** derivante da atto

Iscritto a Pisa il 01/06/2022

Reg. gen. 11737 - Reg. part. 1979

Importo: € 129.211,04

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 64.605,52

Data: 31/05/2022

N° repertorio: 1863

N° raccolta: 8722

Trascrizioni

- verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 16/08/2023

Reg. gen. 16672 - Reg. part. 12274

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è compreso all'interno dell'UTOE 1 del Comune di Vecchiano e fa parte delle aree urbane di recente formazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche presso il comune di Vecchiano, confrontate con le date delle planimetrie catastali di impianto, risulta presente una licenza edilizia n. 7/1955 del 21/03/1955 e un'abitabilità n. 2/56 del 17/12/1956 a nome dell'intestatario dell'epoca, [REDACTED]. Tali pratiche risultano non reperibili nell'archivio come da comunicazione del 06/02/2024 dell'ufficio stesso.

Pertanto non è stato possibile effettuare un confronto con gli elaborati del Comune.

Attraverso ricerca in conservatoria risulta che a [REDACTED], la presella di terreno per la ricostruzione del proprio fabbricato distrutto da eventi bellici, presella rappresentata al NCT del Comune di Vecchiano nel Foglio 27 particella 464/a, è pervenuta per acquisto dal Comune di Vecchiano, in forza dell'atto ricevuto dal Segretario Comunale Pantaleone in data 13 luglio 1966 Repertorio 444, registrato a Pisa il 29 agosto 1966 al n. 1888 vol. 241 e trascritto a Pisa il 5 settembre 1966 al Vol. 2176 n. 5094 di registro particolare. Tale precisazione ha trovato conferma nello schedario della partita catastale spenta n.1550 dell'immobile.

È stata presentata planimetria catastale di impianto il 23/04/1957.

L'immobile è stato oggetto di condono con concessioni edilizie a sanatoria n. 89/00114-115-116-117-118-119 del 21/06/1989; la n. 114 riguarda modifiche al terrazzo, alle scale esterne e alla pensilina dell'appartamento.

Non essendo reperibili gli elaborati di pratiche edilizie, ai sensi dell'art. 9bis comma 2 del DPR 380/01, per la determinazione dello stato legittimo si fa riferimento alla planimetria catastale di impianto ed alla pratica di condono edilizio.

In tale planimetria l'appartamento è composto anche da una porzione al piano terra, comprendente

ingresso, wc con disimpegno, cucina e vano scale interno di accesso al piano superiore. Tale porzione attualmente è compresa nel subalterno 8. Non sono stati reperiti riferimenti di pratiche edilizie di frazionamento accorpamento antecedenti la data del condono.

La planimetria allegata alla sanatoria del 1989 riguarda modifiche alla scala esterna di accesso al piano primo, il terrazzino e la pensilina. Rispetto allo stato attuale si evidenziano alcune differenze dimensionali esterne rientranti nella tolleranza del 2% e differenze di partizioni interne, entrambe non costituenti difformità edilizie ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Inoltre al posto della scala a chiocciola di collegamento interno con il sub 8 al piano terra, attualmente è presente un ascensore, che in caso di vendita dell'appartamento dovrà essere smantellato con ricostruzione della porzione di solaio. Il costo di tale intervento comprensivo di spese tecniche può essere stimato in circa 4.000,00€, mentre per la legittimità edilizio urbanistica dell'immobile si rende necessaria la presentazione di una sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge R.T. 64/14 con costo presunto tra oneri e spese tecniche di circa 3.500,00€.

Si sottolinea che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e variazioni e che le assunzioni sono state operate in base della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Infatti l'espressione su questi dati compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici rimandano alla presentazione della pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Pertanto tale stima è da considerarsi assolutamente di massima e non vincolante, potendo subire scostamenti significativi una volta presentato l'eventuale progetto di sanatoria all'Amministrazione competente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - Piazza G. Mazzini Migliarino 18
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, composto da ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, bagno, ripostiglio, tre camere di cui una con terrazza. Dal locale ripostiglio tramite ascensore si accede al locale posto al piano terra della medesima proprietà. Si accede all'abitazione dalla via Matteotti tramite stradello pubblico, corte comune della stessa proprietà e scala esterna con terrazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 464, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 170.510,00

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare (valori medi riferiti al primo semestre 2023), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile, alle stime di BorsinoImmobiliare.it e quelli acquisiti in zona presso tecnici ed agenzie locali.

OMI Vecchiano Migliarino abitazioni civili 1200-1900 €/mq
FIMAA 2023 Vecchiano Migliarino abitazioni vecchia costruzione 500-700 €/mq
Borsino immobiliare Vecchiano Migliarino edifici fascia media 1101-1390-1678 €/mq
media dei valori medi 1180,00€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vecchiano (PI) - Piazza G. Mazzini Migliarino 18	144,50 mq	1.180,00 €/mq	€ 170.510,00	100,00%	€ 170.510,00
				Valore di stima:	€ 170.510,00

Valore di stima: € 170.510,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7500,00	€

Valore: € 154.484,50

Valore finale di stima: € 154.000,00

(centocinquantaquattro mila,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 13/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Manetti Francesco