

ING. BARBARA ZUCCHELLI
E-mail: barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it
www.esedrastudio.it
Via Toscana n.28, 56025 Pontedera (PI)
TEL / FAX: 0587.694774





TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zucchelli Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zucchelli Barbara



Ing. BARBARA ZUCCHELLI ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA N° 2350 Sezione A INGEGNERE CIVILE e AMBIENTALE INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE
--

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

In data 17/04/2024, la sottoscritta Ing. Zucchelli Barbara, con studio in Via Toscana n.28 - 56025 - Pontedera (PI), email barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it, Tel. 0587/694774, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Cervino 21, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso residenziale facente parte di un maggior fabbricato di tipo condominiale residenziale formato da dodici appartamenti e da dodici autorimesse, ubicato a Pisa, via Cervino n.21.

L'immobile è posto al piano secondo dell'edificio, il quale si eleva complessivamente a quattro piani fuori terra, essendo il piano terreno occupato da autorimesse singole e i piani superiori occupati da quattro appartamenti per piano.

All'appartamento si accede a mezzo resede condominiale e vano scale comune, privo di ascensore.

L'immobile si compone di un locale ingresso-soggiorno dotato di balcone, un cucinotto che si affaccia senza chiusure sul locale soggiorno citato, un ripostiglio/dispensa, un bagno e una camera matrimoniale. L'appartamento non è corredato da locali ad uso autorimessa.

Complessivamente l'immobile ha una superficie lorda di circa 55 mq, oltre a circa 3 mq di balcone.

Per maggiore comprensione si rimanda alla planimetria dello stato rilevato in occasione del sopralluogo condotto in data 11/07/2024 (Allegato n.1).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si produce in Allegato n.2 il certificato ipotecario speciale.

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)

La Sig.ra esecutata è coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il bene è di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** coniugata in regime di comunione dei beni con il Sig.**** Omissis ****. Il bene è stato tuttavia acquistato dalla Sig.ra **** Omissis **** come bene personale ai sensi dell'art. 179 lett. f e secondo comma del codice civile ed è quindi escluso dalla comunione con il coniuge.

CONFINI

L'immobile confina con resede comune, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, vano scale comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	54,80 mq	1	54,80 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	2,70 mq	3,40 mq	0,25	0,85 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				55,65 mq		
Incidenza condominiale:				5,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				58,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/02/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 851, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 0,65 Piano 0-2
Dal 14/02/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 851, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 0,65 Piano 0-2
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 851, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 485,47 Piano 0-2
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 851, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 491,67 Piano 0-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali rilevabili dal certificato ipotecario speciale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
47	851	19	1	A3	5	4	50 mq	491,67 €	0-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con riferimento alla planimetria catastale in atti si osservano le seguenti divergenze rispetto allo stato effettivo rilevato, come visibile dalla planimetria dello stato rilevato in Allegato n.1 sulla quale tali divergenze sono state segnalate:

- la zona cucinotto è divisa dalla zona giorno attraverso un muretto basso ad uso parapetto e un'apertura priva di infisso; tale muretto non è rappresentato nella planimetria catastale;
- nel soggiorno di fatto è presente un pilastro che non è rappresentato nella planimetria catastale;
- nel cucinotto, in angolo in adiacenza alla parete che divide il cucinotto dal ripostiglio-dispensa, di fatto è presente una risega (verosimilmente consistente in un cavedio o un pilastro) che non è rappresentato nella planimetria catastale;
- la parete che separa il soggiorno dalla camera presenta un risega che non è invece rappresentata nella planimetria catastale, dove il divisorio appare con sviluppo planimetrico rettilineo;
- l'intera parete posta sul lato sud-ovest dell'immobile, che separa l'unità dal vano scale e da altra unità confinante, risulta traslata in direzione sud-ovest di circa 60 cm rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale, come risultante sovrapponendo la planimetria catastale stessa al rilievo eseguito; tale aspetto comporta quindi una minore superficie catastale rispetto alla superficie lorda effettiva.

In relazione alle divergenze catastali sopra riscontrate si rileva che, nonostante debba essere conseguita l'esatta rappresentazione grafica (attualmente mancante), la consistenza catastale dell'immobile riscontrabile in visura (4 vani) coincide con quella effettiva e non vi è perciò difformità dal punto di vista catastale al fine dei passaggi di proprietà dell'immobile. Del pari non risulta in questa sede necessario né eseguibile un aggiornamento catastale d'ufficio in quanto alcune delle divergenze sopra elencate ricorrono anche rispetto alle pratiche edilizie, per cui l'aggiornamento catastale risulterebbe disallineato con lo stato autorizzato in atti e sarebbe quindi

opportuno procedere allo stesso nell'ambito di una pratica di sanatoria edilizia, non eseguibile nell'ambito dell'incarico affidato alla scrivente, il tutto come meglio chiarito al paragrafo "Regolarità Edilizia".

Per completezza si producono la Visura storica catastale (Allegato n.3), l'Estratto di mappa (Allegato n.4), l'Elenco Immobili (Allegato n.5) e la Planimetria Catastale (Allegato n.15).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, nonostante la presenza di finiture datate.

Si rileva infatti che, con riguardo alle parti private dell'immobile, queste non mostrano particolari segni di degrado o usura; fa eccezione unicamente la presenza di sfogliature sulla pittura della soletta in calcestruzzo armato all'intradosso del balcone posto superiormente a quello dell'immobile in oggetto, verosimilmente dovuta ad infiltrazione di acqua sul pavimento del balcone del piano terzo; tale elemento denota la necessità di un intervento manutentivo di competenza esclusiva della proprietà dell'appartamento sovrastante a quello oggetto di perizia.

Per quanto riguarda le parti condominiali si rileva un buono stato conservativo delle facciate dell'edificio che risultano state mantenute nell'anno 2013, come da documentazione edilizia estratta dagli archivi comunali.

A supporto della descrizione dello stato conservativo riportata, si rimanda alla documentazione fotografica riprodotta in Allegato n.6.

PARTI COMUNI

Costituiscono beni comuni agli immobili facenti parte del fabbricato condominiale, tra i quali anche quello periziato, il vano scale condominiale, il resede che circonda il fabbricato, il vano contatori Enel e un locale comune ad uso ripostiglio in cui è installato l'autoclave.

Sono inoltre parti comuni le strutture, componenti e impianti che per propria natura hanno caratteristiche strutturali o funzionali all'uso comune, per cui nel caso in esame sono da ritenersi comuni le facciate del fabbricato, le strutture dell'edificio, la copertura, l'impianto di scarico dei liquami e gli altri elementi comuni per legge e consuetudine, con particolare riferimento a quanto disciplinato dall'art. 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza del bene non si rilevano servitù esplicite espresse.

Non si rileva inoltre la presenza di censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ha struttura a scheletro indipendente in calcestruzzo armato, con tamponamenti in laterizio e solai in laterocemento. Le pareti sono rifinite con intonaco civile. La copertura è di tipo a padiglione con aggetti di gronda in cemento armato e manto in tegole di laterizio di tipo marsigliese. Gli infissi esterni sono in legno di pino con essenza a vista e vetrate singole e sono dotati di avvolgibili in pvc. Il pavimento interno all'appartamento è costituito da plance in laminato effetto legno con sola eccezione dei locali bagno e ripostiglio/dispensa dove sono presenti mattonelle in ceramica. L'impianto termico è costituito da caldaia a gas a condensazione di recente installazione (gennaio 2024) e radiatori in ghisa. L'utenza idrica è autonoma. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. Il resede condominiale è rifinito in ghiaia con porzione

costituita dal vialetto di accesso al vano scale condominiale pavimentata con mattonelle di klinker. Il vano scale ha una pavimentazione in mattonelle di monocottura e la scala è pavimentata con lastre in travertino. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno con chiusura blindata esterna al pannello. Il resede condominiale è recintato con muretto rivestito in mattonelle ad effetto pietra e con ringhiera metallica, con due cancelli carrabili ed un cancellino pedonale.

Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica riprodotta in Allegato n.6.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/06/2024
- Scadenza contratto: 05/06/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

In data 15/05/2024 la scrivente ha trasmesso a mezzo pec una richiesta all'Agenzia delle Entrate di ricerca di eventuali contratti di locazione in essere inerenti l'immobile periziato. L'Agenzia delle Entrate ha risposto negativamente evidenziando che l'ultimo contratto di locazione registrato per l'immobile in oggetto decorreva dal 06/04/2023 e scadeva il 05/04/2023 (si veda la risposta dell'Agenzia delle Entrate in Allegato n.7); l'Agenzia delle Entrate ha inoltre fornito alla scrivente il contratto di locazione scaduto fornito dall'Agenzia delle Entrate (Allegato n.8).

Successivamente, in occasione dell'effettuazione del sopralluogo in data 11/07/2024, avvenuto alla presenza del custode giudiziario (Istituto Vendite Giudiziarie), è stata constatata l'occupazione dell'immobile da parte della Sig.ra **** Omissis **** nata in Moldavia il 10/05/1984, c.f. **** Omissis ****, la quale ha esibito un contratto di locazione registrato in data 18/06/2024 (contratto pertanto non emerso dalla ricerca effettuata in precedenza dall'Agenzia delle Entrate) decorrente dal 06/06/2024 al 05/06/2025. Si produce il contratto di locazione in essere in Allegato n.9.

Si evidenzia che il contratto di locazione in essere risulta non opponibile alla procedura in quanto la data di registrazione è successiva alla data di trascrizione del pignoramento (19/01/2024).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Gambini	14/02/1991	29537	13191

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pisa	19/02/1991	2566	1917

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pisa	05/03/1991	659	

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.

Si rimanda al certificato ipotecario speciale riprodotto in Allegato n.2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 01/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Pisa il 06/05/2021
Reg. gen. 9275 - Reg. part. 1402
Quota: 1/1
Importo: € 24.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.823,94
Note: Ipoteca giudiziale in virtù della Sentenza di Condanna n.282/2012 resa dal Tribunale di Crotone - sezione distaccata di Strongoli.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 19/01/2024
Reg. gen. 1166 - Reg. part. 836
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si rimanda al certificato ipotecario speciale che si produce in Allegato n.2.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di perizia fa parte di un maggior fabbricato ubicato nella zona est del comune di Pisa. E' attualmente vigente il Regolamento Urbanistico da ultimo variato a seguito del programma per la riqualificazione urbana di cui al DPCM 25/05/2016, con pubblicazione sul BURT del 11/10/2017. Inoltre in data 13/11/2023 e' stato avviato il procedimento per la formazione del POC, che quindi e' attualmente in fase preliminare di raccolta dei contributi da parte dei cittadini.

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente il fabbricato ricade in area residenziale, zona Q3c ("ambito prevalentemente residenziale della qualificazione, assetti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo") che risulta normata dall'art. 1.2.2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento.

Sull'area in cui sorge il fabbricato si rileva la presenza del vincolo per rischio aeroportuale con classificazione in zona di rischio B.

In Allegato n.10 si produce un estratto dell'elaborato grafico del Regolamento Urbanistico con l'individuazione dell'area e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico da cui si evincono i tipi

di intervento edilizio eseguibili sul fabbricato e sull'immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile risulta agibile.

Per la costruzione iniziale del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è stata presentata la pratica edilizia n.367 del 1975 ed è stata rilasciata la licenza di costruzione n.423 del 18/09/1975.

Per l'apporto di alcune modifiche è stata presentata la pratica di variante n.1070 del 1975, per la quale è stata rilasciata la licenza di costruzione n.584 del 28/11/1975.

Per l'apporto di ulteriori varianti in corso d'opera è stata presentata la pratica n.908 del 1976, per la quale è stata rilasciata la licenza di costruzione n.518 del 18/10/1976.

In data 13/12/1976 è stata rilasciata dal comune di Pisa la dichiarazione di abitabilità del fabbricato n.84/1976.

Per la manutenzione delle facciate e dei muretti divisorii del resede è stata infine presentata la CILA n.152 del 22/01/2013.

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.

Lo stato effettivo rilevato del bene è sostanzialmente attinente allo stato rappresentato nell'ultima pratica edilizia a variante (pratica n.908 del 1976, per la quale è stata rilasciata la licenza di costruzione n.518 del 18/10/1976). Fanno eccezione alcune difformità che sono quasi tutte presenti anche sulla rappresentazione della planimetria catastale in atti:

- la zona cucinotto è divisa dalla zona giorno attraverso un muretto basso ad uso parapetto e un'apertura priva di infisso; tale muretto non è rappresentato nella planimetria dell'ultima pratica edilizia in atti;
- nel cucinotto, in angolo in adiacenza alla parete che divide il cucinotto dal ripostiglio-dispensa, di fatto è presente una risega (verosimilmente un cavedio o un pilastro) che non è rappresentata nella planimetria dell'ultima pratica edilizia in atti;
- la parete che separa il soggiorno dalla camera presenta una risega che non è invece rappresentata nella planimetria dell'ultima pratica edilizia in atti, dove il divisorio appare con sviluppo planimetrico rettilineo;
- nel bagno non è presente di fatto un setto divisorio che è riportato nella rappresentazione planimetrica della pratica edilizia in atti.

Per quanto riguarda le difformità sopra elencate, vista l'incertezza sulla valenza strutturale della risega presente nel cucinotto e la conseguente incertezza sull'applicabilità esclusiva dell'art.34 bis del DPR 380/2001, si ritiene che, in via cautelativa, per la regolarizzazione del bene sia necessaria la presentazione di una pratica di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.209 della LR 65/2014.

Per la presentazione delle pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale si stimano a corpo spese complessive pari a € 5.000,00, delle quali si tiene conto per la valutazione del bene riportata al paragrafo "Stima".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 728,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 892,93

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Lo Studio Caira incaricato di amministrare il condominio di cui fa parte l'immobile ha fornito alla scrivente la situazione dettagliata con i resoconti dello scorso anno e di quello in corso, da cui si deduce che il debito scaduto rimasto a carico dell'esecutata per l'anno 2023 ammonta ad € 165,76, mentre le spese previste per l'anno in corso (2024) ricadenti sull'immobile in oggetto sono pari a € 710,93.

Si producono il Rendiconto relativo al 2023 (Allegato n.11), il bilancio preventivo per il 2024 (Allegato n.12), l'estratto conto inerente l'immobile in oggetto (Allegato n.13).

Si produce inoltre il regolamento Condominiale (Allegato n.14).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di procedura relativa ad unica unità immobiliare, è stato formato un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Cervino 21, piano 2

Appartamento ad uso residenziale facente parte di un maggior fabbricato di tipo condominiale residenziale formato da dodici appartamenti e da dodici autorimesse, ubicato a Pisa, via Cervino n.21. L'immobile è posto al piano secondo dell'edificio, il quale si eleva complessivamente a quattro piani fuori terra, essendo il piano terreno occupato da autorimesse singole e i piani superiori occupati da quattro appartamenti per piano. All'appartamento si accede a mezzo resede condominiale e vano scale comune, privo di ascensore. L'immobile si compone di un locale ingresso-soggiorno dotato di balcone, un cucinotto che si affaccia senza chiusure sul locale soggiorno citato, un ripostiglio/dispensa, un bagno e una camera matrimoniale. L'appartamento non è corredato da locali ad uso autorimessa. Complessivamente l'immobile ha una superficie lorda di circa 55 mq, oltre a circa 3 mq di balcone. Per maggiore comprensione si rimanda alla planimetria dello stato rilevato in occasione del sopralluogo condotto in data 11/07/2024 (Allegato n.1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 851, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 98.000,00

Il bene viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, in particolare da una media tra varie pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della medesima zona di beni analoghi a quelli in oggetto, nonché da indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Naturalmente il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli di natura varia. Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza del bene è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie commerciale è determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio che sono stati evidenziati nella tabella per la determinazione della consistenza del bene riportata in precedenza. Infine la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98) per la determinazione della superficie convenzionale finale. Premesso ciò, di seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo del valore unitario (€/mq) da applicare alla superficie convenzionale per la determinazione del valore di stima del bene; per brevità si riportano soltanto i fattori che comportano un deprezzamento o un incremento del valore del bene e non quelli che conducono al mantenimento del prezzo medio ricorrente: prezzo medio ricorrente (€/mq) per la tipologia e ubicazione del bene esaminato per immobili recenti o ristrutturati in buone condizioni (Pisa, abitazioni di tipo civile, quartiere Sant'Ermete, codice di zona per riferimento valori OMI: D1): 1.950,00 €/mq; fattore di incidenza della superficie (per superficie commerciale compresa tra 40 e 60 mq) + 20%; fattore di ristrutturazione (necessità di manutenzione straordinaria interna con rifacimento bagno, sostituzione infissi ed imbiancatura interna) -10%; fattore di piano (secondo piano fuori terra senza ascensore): -10% Con l'applicazione dei fattori correttivi sopra riportati, il valore unitario di 1.950,00 €/mq si mantiene costante ad € 1.950,00 €/mq. Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale finale fornisce un valore complessivo del bene pari a € 113.938,50. Da tale valore devono essere

detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene dovuti alle difformità segnalate ai paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità Edilizia" (stimati a corpo complessivamente in € 5.000,00). Pertanto in conclusione il valore di mercato stimato per l'intero della piena proprietà del bene ammonta ad € 108.938,50. Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si avrà un valore finale abbattuto a € 98.044,65, approssimabile per difetto ad € 98.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pisa (PI) - via Cervino 21, piano 2	58,43 mq	1.950,00 €/mq	€ 113.938,50	100,00%	€ 98.000,00

Valore di stima: € 98.000,00

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.

Pontedera, li 24/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zucchelli Barbara

Ing. BARBARA ZUCHELLI
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA
N° 2350 Sezione A
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE
INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato rilevato (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato ipotecario speciale (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica catastale del bene (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elenco immobili (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Risposta dell'Agenzia delle Entrate sulle risultanze dei contratti di locazione registrati (Aggiornamento al 24/05/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di locazione scaduto il 05/04/2024 (Aggiornamento al 05/05/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto di locazione in essere (Aggiornamento al 18/06/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Estratto di Regolamento Urbanistico comunale e Norme Tecniche di Attuazione (Aggiornamento al 11/10/2017)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rendiconto spese condominiali anno 2023 (Aggiornamento al 31/12/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Bilancio preventivo spese condominiali anno 2024 (Aggiornamento al 01/01/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto conto spese condominiali unità inerenti immobiliare oggetto di perizia (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Regolamento Condominiale (Aggiornamento al 21/10/1977)
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 07/05/2024)

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zucchelli Barbara

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Barbara Zucchelli

Ing. BARBARA ZUCCHELLI
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA
N° 2350 Sezione A
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE
INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Cervino 21, piano 2

Appartamento ad uso residenziale facente parte di un maggior fabbricato di tipo condominiale residenziale formato da dodici appartamenti e da dodici autorimesse, ubicato a Pisa, via Cervino n.21. L'immobile è posto al piano secondo dell'edificio, il quale si eleva complessivamente a quattro piani fuori terra, essendo il piano terreno occupato da autorimesse singole e i piani superiori occupati da quattro appartamenti per piano. All'appartamento si accede a mezzo resede condominiale e vano scale comune, privo di ascensore. L'immobile si compone di un locale ingresso-soggiorno dotato di balcone, un cucinotto che si affaccia senza chiusure sul locale soggiorno citato, un ripostiglio/dispensa, un bagno e una camera matrimoniale. L'appartamento non è corredato da locali ad uso autorimessa. Complessivamente l'immobile ha una superficie lorda di circa 55 mq, oltre a circa 3 mq di balcone. Per maggiore comprensione si rimanda alla planimetria dello stato rilevato in occasione del sopralluogo condotto in data 11/07/2024 (Allegato n.1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 851, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di perizia fa parte di un maggior fabbricato ubicato nella zona est del comune di Pisa. E' attualmente vigente il Regolamento Urbanistico da ultimo variato a seguito del programma per la riqualificazione urbana di cui al DPCM 25/05/2016, con pubblicazione sul BURT del 11/10/2017. Inoltre in data 13/11/2023 e' stato avviato il procedimento per la formazione del POC, che quindi e' attualmente in fase preliminare di raccolta dei contributi da parte dei cittadini. Secondo il Regolamento Urbanistico vigente il fabbricato ricade in area residenziale, zona Q3c ("ambito prevalentemente residenziale della qualificazione, assetti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo") che risulta normata dall'art. 1.2.2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento. Sull'area in cui sorge il fabbricato si rileva la presenza del vincolo per rischio aeroportuale con classificazione in zona di rischio B. In Allegato n.10 si produce un estratto dell'elaborato grafico del Regolamento Urbanistico con l'individuazione dell'area e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico da cui si evincono i tipi di intervento edilizio eseguibili sul fabbricato e sull'immobile.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:

Pisa (PI) - via Cervino 21, piano 2

Diritto reale:

Proprietà

Quota

1/1

Tipologia immobile:

Appartamento
Identificato al catasto Fabbricati -
Fg. 47, Part. 851, Sub. 19, Zc. 1,
Categoria A3

Superficie

58,43 mq

Stato conservativo:

L'immobile si trova sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, nonostante la presenza di finiture datate. Si rileva infatti che, con riguardo alle parti private dell'immobile, queste non mostrano particolari segni di degrado o usura; fa eccezione unicamente la presenza di sfogliature sulla pittura della soletta in calcestruzzo armato all'intradosso del balcone posto superiormente a quello dell'immobile in oggetto, verosimilmente dovuta ad infiltrazione di acqua sul pavimento del balcone del piano terzo; tale elemento denota la necessità di un intervento manutentivo di competenza esclusiva della proprietà dell'appartamento sovrastante a quello oggetto di perizia. Per quanto riguarda le parti condominiali si rileva un buono stato conservativo delle facciate dell'edificio che risultano state mantenute nell'anno 2013, come da documentazione edilizia estratta dagli archivi comunali. A supporto della descrizione dello stato conservativo riportata, si rimanda alla documentazione fotografica riprodotta in Allegato n.6.

Descrizione:

Appartamento ad uso residenziale facente parte di un maggior fabbricato di tipo condominiale residenziale formato da dodici appartamenti e da dodici autorimesse, ubicato a Pisa, via Cervino n.21. L'immobile è posto al piano secondo dell'edificio, il quale si eleva complessivamente a quattro piani fuori terra, essendo il piano terreno occupato da autorimesse singole e i piani superiori occupati da quattro appartamenti per piano. All'appartamento si accede a mezzo resede condominiale e vano scale comune, privo di ascensore. L'immobile si compone di un locale ingresso-soggiorno dotato di balcone, un cucinotto che si affaccia senza chiusure sul locale soggiorno citato, un ripostiglio/dispensa, un bagno e una camera matrimoniale. L'appartamento non è corredato da locali ad uso autorimessa. Complessivamente l'immobile ha una superficie lorda di circa 55 mq, oltre a circa 3 mq di balcone. Per maggiore comprensione si rimanda alla planimetria dello stato rilevato in occasione del sopralluogo condotto in data 11/07/2024 (Allegato n.1).

Vendita soggetta a IVA:

NO

Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:

SI

Stato di occupazione:

Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pisa il 06/05/2021

Reg. gen. 9275 - Reg. part. 1402

Quota: 1/1

Importo: € 24.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 11.823,94

Note: Ipoteca giudiziale in virtù della Sentenza di Condanna n.282/2012 resa dal Tribunale di Crotona - sezione distaccata di Strongoli.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 19/01/2024

Reg. gen. 1166 - Reg. part. 836

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura