

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berti Gionata, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	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	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

All'udienza del 20/02/2024, il sottoscritto Geom. Berti Gionata, con studio in Via Caduti di Cefalonia e Corfù, 9 - 56012 - Calcinai (PI), email gionataberti@gmail.com, PEC gionata.berti@geopec.it, Tel. 328 0299058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2024 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 Calcinai (PI) - via Venezia n. 9 - 11, piano T.-1° (Coord. Geografiche: 43,68386 - 10,61337)

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione che si sviluppa al piano terreno e primo di un più ampio fabbricato. L'unità con accesso da via Venezia sia tramite un vano scala comune che un accesso diretto è composta al piano terreno da soggiorno, cucina/pranzo, bagno, rip./sottoscala e locale di sgombero mentre il piano primo accessibile sia tramite scala interna che tramite un ulteriore accesso dal vano scala condominiale, da disimpegno, cucina, n. 3 camere e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinai (PI) - via Venezia n. 9 - 11, 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina a nord/ovest con via Venezia, a nord/est con proprietà **** Omissis ****, a sud est con proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis **** e a sud/ovest con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,40 m	T.
Abitazione	47,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,65 m	1°
Totale superficie convenzionale:				104,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/2001 al 23/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 202, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 169,91 Piano 1°
Dal 21/01/2001 al 07/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 202, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 23 Rendita € 57,02 Piano T
Dal 23/07/2002 al 07/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 202, Sub. 6

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 56 mq Rendita € 477,59 Piano 1°
Dal 07/10/2002 al 12/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 202, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 23 Superficie catastale 32 mq Rendita € 57,02 Piano T
Dal 07/10/2002 al 12/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 202, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 56 mq Rendita € 477,59 Piano 1

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	202	6		A2	2	4,5	56 mq	477,59 €	1	
	6	202	5		C2	2	23	32 mq	57,02 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale in quanto al piano terreno non è rappresentato il vano sottoscala, la scala di comunicazione con il piano primo e alcuni vani vani finestra.

Mentre nella planimetria dei locali al piano primo non è rappresentata la scala interna di comunicazione con il piano terreno e risultano diversi le aperture di comunicazione con la cucina.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in un pessimo stato conservativo scadente con evidenti problemi di umidità.

PARTI COMUNI

Sono a comune la proporzionale comproprietà, di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale ed in particolare la comproprietà con l'altra unità immobiliare il vano scala con accesso da via Venezia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con sentenza di separazione n. 588/2017 del 12/05/2017 del Tribunale di Pisa pubbl. il 16/05/2017 RG n. 2765/2015, tra ****** Omissis ******, il bene oggetto della presente procedura veniva assegnato come casa coniugale alla ****** Omissis ******

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione : L'alloggio ha due affacci esposti su spazi esterni e più precisamente sui lati nord/ovest e sud/est;
Altezza interna utile : al piano terra varia da 2,00 m. a 2,40 m. mentre al piano primo risulta essere 2,65 m. ad esclusione della cucina e del servizio igienico pari a 2,40 m.;

Strutture verticale : muratura;

Solai : Solaio interpiano in laterocemento e legno;

Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;

Infissi esterni : In parte in legno e in parte in metallo entrambi con vetro singolo;

Infissi interni : In legno;

Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia;

Impianto idrico-sanitario : di tipo sottotraccia con caldaia a metano;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato da uno dei due esecutati e per la precisione dalla sig.ra ****** Omissis ****** che vi risiede con i due figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/2002 al 12/10/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Not. Dell'Antico Giulio	07/10/2002	93185	9342
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	08/10/2002	19441	13191
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	07/10/2002	16	1T

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 Pisa aggiornate al 25/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 08/10/2002
Reg. gen. 19444 - Reg. part. 3899
Importo: € 145.000,00
Capitale: € 72.500,00
Percentuale interessi: 4,75 %
Rogante: Not. Dell'Antico Giulio
Data: 07/10/2002
N° repertorio: 93126
Note: 1. Annotazione n. 919 del 16/03/2010 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2, DEL D.L. 7/2007) 2. Iscrizione n. 2765 del 26/07/2022
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 15/03/2010
Reg. gen. 4647 - Reg. part. 957
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 1,678 %
Rogante: Not. Dell'Antico Giulio

N° raccolta: 17385

- (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2, DEL D.L. 7/2007)

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

La costruzione del fabbricato è antecedente al 16/10/1942 nonché al 01/09/1967.

Successivamente il bene è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi per i quali è stata presentata Denuncia Inizio Attività n. 96 del 26/06/2002 Prot. n. 8593.

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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai titoli edilizi presentati. In particolare si sono rilevate le seguenti difformità:

- 1) nel magazzino al piano terreno è stata ricavata una cucina e un soggiorno seppur senza le caratteristiche igienico-sanitarie di abitabilità, la lavanderia è stata trasformata in un servizio igienico e la chiostra è stata chiusa con una copertura trasformandola di fatto in un nuovo locale.
- 2) è stato realizzato un collegamento tra il piano terreno e il primo, mediante la realizzazione di un foro nel solaio del terrazzo e l'installazione di una scala di tipo prefabbricata;
- 3) al piano primo il terrazzo è stato trasformato in una veranda mediante la realizzazione di una copertura e l'installazione di un infisso a chiusura totale con l'esterno;
- 4) l'accesso alla cucina è stato modificato trasformando la porta di accesso in finestra e la finestra esistente prospiciente il terrazzo in porta.

Al fine della sua regolarizzazione si ritiene che le difformità cui ai punti 2) e 4) siano sanabili mediante la presentazione di un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014.

Mentre per le altre difformità si ritiene sia necessario una rimessa in pristino dello stato conforme, mediante la rimozione delle varie coperture realizzate e degli infissi installati, nonché il ripristino dell'originaria destinazione dei locali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Calcinaia (PI) - via Venezia n. 9 - 11, piano T.-1°

Appartamento per civile abitazione chi si sviluppa al piano terreno e primo di un più ampio fabbricato. L'unità con accesso da via Venezia sia tramite un vano scala comune che un accesso diretto è composta al piano terreno da soggiorno, cucina/pranzo, bagno, rip./sottoscala e locale di sgombero mentre il piano primo accessibile sia tramite scala interna che tramite un ulteriore accesso dal vano scala condominiale, da disimpegno, cucina, n. 3 camere e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 202, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 202, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 58.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Calcinaia (PI) - via Venezia n. 9 - 11, piano T.-1°	104,00 mq	557,69 €/mq	€ 58.000,00	100,00%	€ 58.000,00

Valore di stima:	€ 58.000,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 58.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	10000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3000,00	€

Valore finale di stima: € 45.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject. Infine è stato apportato un deprezzamento in virtù della regolarizzazione urbanistica e catastale e del rischio assunto per la mancata garanzia.

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.

Calcinaia, li 29/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berti Gionata

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto mappa catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure catastali storiche
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di compravendita
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rapporto di valutazione

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - via Venezia n. 9 - 11, piano T.-1°

Appartamento per civile abitazione chi si sviluppa al piano terreno e primo di un più ampio fabbricato. L'unità con accesso da via Venezia sia tramite un vano scala comune che un accesso diretto è composta al piano terreno da soggiorno, cucina/pranzo, bagno, rip./sottoscala e locale di sgombero mentre il piano primo accessibile sia tramite scala interna che tramite un ulteriore accesso dal vano scala condominiale, da disimpegno, cucina, n. 3 camere e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 202, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 202, Sub. 5, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade in zona "A" e per la precisione "Insediamenti di interesse tipologico" normati dall'art. 41 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 45.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Calcinai (PI) - via Venezia n. 9 - 11, piano T.-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 202, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 202, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	104,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in un pessimo stato conservativo scadente con evidenti problemi di umidità.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione chi si sviluppa al piano terreno e primo di un più ampio fabbricato. L'unità con accesso da via Venezia sia tramite un vano scala comune che un accesso diretto è composta al piano terreno da soggiorno, cucina/pranzo, bagno, rip./sottoscala e locale di sgombero mentre il piano primo accessibile sia tramite scala interna che tramite un ulteriore accesso dal vano scala condominiale, da disimpegno, cucina, n. 3 camere e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato da uno dei due esecutati e per la precisione dalla sig.ra **** Omissis **** che vi risiede con i due figli.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 08/10/2002
Reg. gen. 19444 - Reg. part. 3899
Importo: € 145.000,00
Capitale: € 72.500,00
Percentuale interessi: 4,75 %
Rogante: Not. Dell'Antico Giulio
Data: 07/10/2002
N° repertorio: 93126
Note: 1. Annotazione n. 919 del 16/03/2010 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2, DEL D.L. 7/2007) 2. Iscrizione n. 2765 del 26/07/2022
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 26/07/2022
Reg. gen. 16102 - Reg. part. 2765
Importo: € 145.000,00
Capitale: € 72.500,00
Rogante: not. Dell'Antico Giulio
Data: 07/10/2002
N° repertorio: 93126
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3899 del 2002 Annotazione n. 919 del 16/03/2010 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2, DEL D.L. 7/2007)
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 31/10/2023
Reg. gen. 20993 - Reg. part. 15299
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****