

TRIBUNALE DI PISA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Agonigi Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2021 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 208.057,50	13



INCARICO

All'udienza del 11/04/2022, il sottoscritto Arch. Agonigi Enrico, con studio in Via Verne, 22 - 56025 - Pontedera (PI), email enrico.agonigi@gmail.com, PEC enrico.agonigi@archiworldpec.it, Tel. 347 6512708, Fax 0587 58228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Via Provinciale Francesca Nord n.8 (Coord. Geografiche: N 43.690175, E 10.587451)

DESCRIZIONE

Unità immobiliare indipendente facente parte di un più ampio fabbricato di origine colonica, di cui costituisce da terra a tetto la parte ovest.

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** - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Via Provinciale Francesca Nord n.8

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 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

L'unità immobiliare confina sul lato Est con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] al piano terreno, proprietà [REDACTED] e [REDACTED] al piano primo e secondo, mentre il resede esclusivo dell'abitazione, che circonda l'abitazione stessa per i restanti lati, confina a:

Nord con fosso del Cilecchio

Sud resede comune, proprietà [REDACTED] e [REDACTED], proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

Est con resede comune, proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

Ovest con con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] e strada Provinciale Francesca Nord

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	162,00 mq	176,55 mq	1,00	176,55 mq	2,65 m	
Cortile	156,00 mq	156,00 mq	0,18	21,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				198,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				198,15 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2007 al 14/01/2008	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1/2 [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 84, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. Vani 7,5 Superficie catastale 180 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	Proprietà per 1/2	Graffato Particella 86 Sub 4 e Particella 655 Sub 4
Dal 14/01/2008 al 22/06/2011	Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 84, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. Vani 7,5 Superficie catastale 180 mq Graffato Particella 86 Sub 4 e Particella 655 Sub 4
Dal 22/06/2011 al 26/06/2018	Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 84, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. Vani 9,5 Superficie catastale 180 mq Rendita € 701,61 Graffato Particella 86 Sub 4 e Particella 655 Sub 4
Dal 26/09/2018 al 26/01/2023	Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 84, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. Vani 9,5 Superficie catastale 180 mq Rendita € 701,61 Piano T-1-2 Graffato Particella 86 Sub 4 e Particella 655 Sub 4

Si precisa che il mappale 84 sub.6, 86 sub.4 e 655 sub.4 graffate deriva da fusione del 27/11/2007 protocollo PI0214665 dei mappali 84/2, 86/1, 655/3, 86/3;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	84	6		A2	1	Vani 9,5	180 mq	701,61 €	T-1-2	Particella 86 Sub 4 e Particella 655 Sub 4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria castale attualmente in atti mostra una difformità al piano terreno indicando la presenza di un w.c. e un locale termico tra il locale di sgombero e la lavanderia, mentre lo stato dei luoghi mostra un unico vano accessibile dal locale di sgombero.

FUSIONE del 27/11/2007 Pratica n. PI0214665 in atti dal 27/11/2007 FUSIONE (n. 16553.1/2007)

Foglio 25 Particella 84 Subalterno 2

Foglio 25 Particella 86 Subalterno 1

Foglio 25 Particella 86 Subalterno 3

Foglio 25 Particella 655 Subalterno 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, anche se ha avuto una ristrutturazione nel 2005 e nel 2008 risulta in non buono stato di conservazione, essendo state trascurate le manutenzioni dello stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTI COMUNI

A comune tra i diversi proprietari dell'intero fabbricato comune, [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] vi è la corte identificata dalla Particella 86 Sub 2, oltre alla strada di accesso che insiste sulla Particella 1473

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord, Sud, Ovest;

Altezza interna utile risulta variabile tra i vari piani. Si evidenzia che al piano primo la cucina e la camera hanno altezze di mt.2,65;

Str. verticali: muratura ristrutturata;

Solai: latero cemento;

Copertura: a capanna in latero cemento;

Manto di copertura: tegole in cotto;

Pareti esterne ed interne: intonaco pitturato, interni in muratura di mattoni ristrutturato;

Pavimentazione interna: Piani terreno e primo gress porcellanato, piano 2° parquet;

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate;

Scale: in muratura;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni in alluminio;

Terreno esclusivo: resede pertinenziale;

Posto auto: posto scoperto su area esclusiva

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dagli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] ivi residenti con la madre [REDACTED] e la sorella [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1992 al 14/01/2008	████████████████████ ████████████████████				

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 26/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Pisa il 26/09/2018
Reg. gen. 17614 - Reg. part. 3213
Quota: 1/1
Importo: € 330.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 165.000,00
Percentuale interessi: 1,90 %
Rogante: DI LELLA VITTORIO
Data: 26/09/2018
N° repertorio: 18446
N° raccolta: 11411
Note: IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA SUI BENI: Sezione urbana - Foglio 25 Particella 86 Subalterno 4
Sezione urbana - Foglio 25 Particella 655 Subalterno 4 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
Consistenza 9,5 vani

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 26/08/2021
Reg. gen. 18442 - Reg. part. 13092
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ATTO GIUDIZIARIO
del 17/07/2021 Numero di repertorio 1983 Pubblico ufficiale UNEP DI PISA

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta secondo i vigenti strumenti urbanistici facente parte del Patrimonio edilizio esistente in zona agricola oggetto di schedatura di dettaglio n°503 (Art.35 N.T.A.) e ricadente nell'Ambito di riqualificazione ambientale. Zona a prevalente interesse ambientale (Art.42 N.T.A.)



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Concessione edilizia in sanatoria in data 05/07/2005 n. 52, per opere di ampliamento e ristrutturazione, relativa alla domanda di condono edilizio presentata in data 29/03/1986 prot. n.2658 P.E.n.356/DS/1986;



Denuncia di inizio attività in data 21/03/2008 prot. n.5367 n.41/DIA/2008, per opere di manutenzione straordinaria,
con comunicazione di inizio lavori in data 24.6.2008 e comunicazione di fine lavori in data 22/03/2011;

L'unità immobiliare in oggetto risulta classificata in Classe Energetica "G" con APE del 22/09/2018

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Attualmente sussistono alcune difformità rispetto alla suindicata denuncia di inizio attività (consistenti in lievi spostamenti di porte interne e di pareti divisorie) riportate anche nell'atto di acquisto del 2018 e che la parte acquirente [REDACTED] si impegnava a sanare.

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** - Casa colonica ubicata a Vicopisano (PI) - Via Provinciale Francesca Nord n.8
Unità immobiliare indipendente facente parte di un più ampio fabbricato di origine colonica, di cui costituisce da terra a tetto la parte ovest.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 84, Sub. 6, Categoria A2, Graffato Particella 86 Sub 4 e Particella 655 Sub 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 208.057,50
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 tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al 1° semestre 2018).

Omi: Comune di Vicopisano Capoluogo, abitazioni civili €/mq.(1050-1450) 1050€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa colonica Vicopisano (PI) - Via Provinciale Francesca Nord n.8	198,15 mq	1.050,00 €/mq	€ 208.057,50	100,00%	€ 208.057,50
				Valore di stima:	€ 208.057,50

Valore di stima: € 208.057,50

Valore finale di stima: € 208.057,50

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 tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al 1° semestre 2018).

Omi: Comune di Vicopisano Capoluogo, abitazioni civili €/mq.(1050-1450) 1050€/mq

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 26/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Agonigi Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Catasto (Aggiornamento al 26/01/2023)