

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cacianti Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2016 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 11/03/2017, il sottoscritto Geom. Cacianti Simone, con studio in Via San Lorenzo, 6 - 56127 - Pisa (PI), email simone.cacianti@tiscali.it, PEC simone.cacianti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/03/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

A seguito delle osservazioni formulate dall'avvocato di parte procedente, si produce nuova perizia con la formazione di n°3 lotti, che sostituisce integralmente la precedente, pertanto i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

[REDACTED] - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Nazario Sauro n.320

DESCRIZIONE

[REDACTED] - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.320

Abitazione terra-tetto, facente parte di un maggior fabbricato isolato composto da due abitazioni dislocate su due piani fuori terra e ricavata dalla ristrutturazione di una casa colonica-rurale di remota edificazione di proprietà della [REDACTED] posta nella campagna della frazione "Latignano" di Cascina in località San Martino, avente accesso dalla via Nazario Sauro (già S.P. n°31 Lorenzana - Cucigliana) a mezzo di stradello campestre in parte insistente sulle p.lle 19 e 235 del foglio di mappa 66 ed a mezzo della strada vicinale di San Martino.

La proprietà è corredata da ampio resede a comune con l'altra unità che circonda l'edificio sui quattro lati su cui insistono due piazzole destinate alla sosta delle auto di cui quella contraddistinta col subalterno 11 si attribuisce al presente lotto.

L'unità abitativa è così articolata:

subalterno 8: abitazione disposta su due piani e composta da sala da pranzo, cucina, soggiorno e w.c. al piano terra e da tre camere, stanza armadi, disimpegno, studio, corridoio e bagno al piano primo.

Il tutto, come anticipato, corredato da ampio giardino e terreno di circa 4500 mq che circonda l'edificio sui quattro lati e da piccolo manufatto retrostante addossato al fabbricato, contenente gli impianti termici ed il serbatoio dell'acqua calda.

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene [REDACTED] Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Nazario Sauro n.320

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

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



- [REDACTED] (Proprietà 16/16)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il terreno con il fabbricato confina a nord, ad est e ad ovest con terreni di proprietà [REDACTED], a sud con via vicinale di San Martino, salvo se altri, l'unità imm.re identificata dal subalterno 8 confina per tre lati con il resede comune (p.la 217 sub. 9) e per un lato con l'appartamento di cui al lotto 2 (p.la 217 sub. 7);

il posto auto scoperto che risulta individuato solo virtualmente sulla scheda planimetrica e sull'elaborato planimetrico, confina per tre lati con il resede comune (sub. 9) e per un lato con l'altro posto auto di cui al lotto 2.

CONSISTENZA

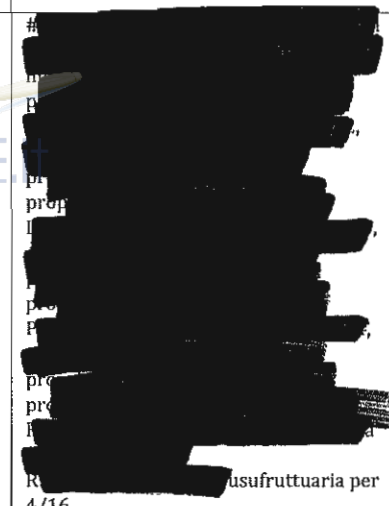
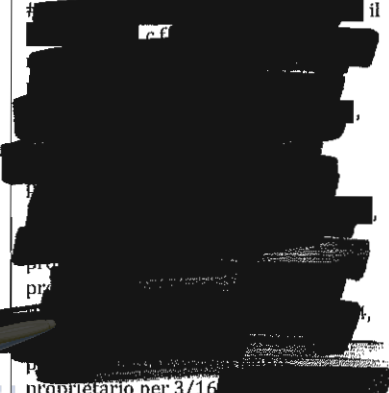
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	185,50 mq	238,20 mq	1,00	238,20 mq	3,20 m	T-1
Posto auto scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,10	2,40 mq	0,00 m	T
Giardino comune	4502,00 mq	4502,00 mq	0,01	22,51 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				263,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				263,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è posto in area campestre nei pressi della frazione Latignano del Comune di Cascina; l'area è comunque servita dai principali servizi quali acqua potabile ed elettricità mentre lo smaltimento delle fognature avviene mediante un sistema di depurazione in fitodepurazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1996 al 21/09/1996	# [REDACTED] piena proprietà.	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 13 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.18.60
Dal 21/09/1996 al 03/03/1997	# [REDACTED] piena proprietà.	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 217 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.18.60
Dal 03/03/1997 al 31/08/1997	# [REDACTED] piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7

	 4/16.	
Dal 12/05/2009 al 12/05/2009	 usufruttuaria per 4/16.	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 244 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.26.42 Reddito agrario € 4,78
Dal 12/05/2009 al 12/05/2009	 fruttuaria per 4/16.	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 243 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.02.09 Reddito agrario € 0,38
Dal 12/05/2009 al 12/05/2009	 proprietario per 3/16	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 242 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.00.10 Reddito agrario € 0,02



	c.f.:	
Dal 12/05/2009 al 28/05/2009	proprietaria per 3/16;	Catasto Terreni Fg. 66, Part. 217 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.47.21
	usufruttuaria per 4/16.	
Dal 22/05/2009 al 28/05/2009		Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 4 Categoria E
Dal 28/05/2009 al 03/05/2010		Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 4 Categoria E Piano T
Dal 28/05/2009 al 03/05/2010		Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 153 Rendita € 308,17
Dal 28/05/2009 al 03/05/2010		Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 331,88
Dal 03/05/2010 al 01/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 5 Categoria F4 Piano T-1
Dal 01/07/2010 al 17/03/2014		Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 8 Categoria F4

	16/16.	Piano T-1
Dal 01/07/2010 al 31/03/2014	[REDACTED] a [REDACTED] proprietà per 16/16.	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 6 Categoria E Piano T
Dal 17/03/2014 al 16/06/2016	[REDACTED] a [REDACTED] proprietà per 16/16.	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 238 Rendita € 800,51 Piano T-1
Dal 31/03/2014 al 31/03/2014	[REDACTED] a [REDACTED] V, proprietà per 16/16.	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 10 Categoria E Piano T
Dal 31/03/2014 al 16/06/2016	[REDACTED] a [REDACTED] proprietà per 16/16.	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 9 Categoria E Piano T
Dal 31/03/2014 al 16/06/2016	[REDACTED] a [REDACTED] proprietà per 16/16.	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 217, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 24 Superficie catastale 24 Rendita € 39,66 Piano T

I titolari catastali coincidono con quelli reali, fatta tassativa eccezione per la errata indicazione negli atti catastali dei diritti reali spettanti alla Sig.ra [REDACTED] nella fattispecie è stata indicata la piena proprietà per la quota di 1/4 anziché l'usufrutto per la stessa quota, come correttamente indicato nell'atto di provenienza con cui l'esecutata ha acquistato il lotto di beni.

Si precisa che le originarie particelle 224 del foglio di mappa 66 si è generata per "verifica straordinaria" del 25/06/1997 (mod. 29 13/92) dalle precedenti particelle 12, 14, 106, 110, 145, 146, 171, 173 e 174 dello stesso foglio di mappa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	217	8		A2	2	10	238	800,51	T-1	
	66	217	9		E					T	
	66	217	11		C6	1	24	24	39,66	T	

Corrispondenza catastale

A seguito di attenta disamina degli atti catastali e dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Esiste corrispondenza tra i dati catastali attuali e quanto riportato nel verbale di pignoramento, tuttavia in quest'ultimo è stata omessa l'indicazione del subalterno relativo al resede-giardino comune che circonda l'edificio.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del c.p.c.

Si precisa che l'unità immobiliare pignorata (sub. 8) ivi descritta, fa parte di un fondo patrimoniale costituito a mezzo di atto ai rogiti del Notaio Cariello del 20/06/2011, repertorio n.18.102, raccolta n. 6.276, trascritto a Pisa il 24/06/2011 al n°7206 particolare.

PATTI

L'immobile risulta, ad oggi, abitato dall'esecutata e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato conservativo. Alcune parti di muratura al piano terra, sono interessate seppur in minima parte, da fenomeni di umidità di risalita e da esfoliazioni di intonaco.

PARTI COMUNI

L'immobile con le relative pertinenze non è inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari. Tuttavia si segnala che l'ampio resede-giardino di circa 4.500 mq costituisce comunanza tra le due unità immobiliari pignorate che compongono l'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti il bene pignorato. Si rileva, di fatto, l'esistenza di una servitù di passo su terreno di terzi per l'accesso all'immobile; tale terreno è individuato nel foglio di mappa 66 dalle particelle 19, 137 e 235, tutte intestate a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile da pignorare con le relative pertinenze, è in buone condizioni manutentive e statiche; l'immobile è agibile ed abitabile.

Gli impianti sia elettrico che di adduzione acqua e di riscaldamento sono funzionanti e di recente installazione (periodo 2008-2009). E' presente un impianto solare, installato sulla copertura del fabbricato, per la produzione di acqua sanitaria.



Il generatore di calore principale per il riscaldamento è una caldaia a gpl con serbatoio esterno.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano posto nel giardino, mentre lo smaltimento dei reflui avviene a mezzo di impianto di fitodepurazione.

Per quanto relativo alla struttura, trattandosi di edificio di remota edificazione di tipologia rurale di inizio ottocento, questa è costituita da muratura portante mista di pietre e mattoni, con copertura a capanna e manto in cotto toscano. I solai interni sono stati in parte rifatti ed in parte consolidati; la copertura è stata interamente rifatta utilizzando materiali tradizionali ovvero orditura lignea di travi e travicelli e scempiato in cotto con soprastante soletta in cls sul quale è stato posato il manto in cotto ed i pannelli solari.

Le pareti perimetrali sono state rivestite con cappotto termico e finitura ad intonaco civile; gli infissi sono in legno con vetri doppi.

Al piano terra è presente nel soggiorno, un soffitto a volta faccia vista interamente sabbiato; la scala interna di collegamento è in muratura con gradini rivestiti in pietra serena o similare.

All'esterno, come già narrato, è presente un ampio resede a comune con l'adiacente subalterno 7, in parte destinato a giardino ed in parte a resede sul quale sono stati individuati catastalmente due posti auto a circa 22 ml a sud dal fabbricato ma senza materializzazione sul posto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo avvenuto il 10/04/2017, l'immobile pignorato risultava occupato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1970 al 11/11/1974	# [REDACTED] to [REDACTED]	Dichiarazione di successione di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/03/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	14/12/1970		8471
		Registrazione			
Dal 11/11/1974 al 03/09/1984	# [REDACTED] to [REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	02/09/1970	40	430
		Dichiarazione di successione di [REDACTED]			
	# [REDACTED] to [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/11/1974		



	1/2.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/09/1984 al 31/08/1997	[REDACTED]	Dichiarazione di successione di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/09/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	04/06/1986		4738
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	11/02/1985	41	10721
		Dichiarazione di successione di [REDACTED]			
Dal 31/08/1997 al 28/05/2009	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/08/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle entrate di Roma	24/02/1998	37	17532
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28/05/2009 al 16/06/2016	[REDACTED]	Salvatore Catania	28/05/2009	3358	1650



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pisa	01/06/2009	6413	
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnala che la denuncia di successione del Sig. [REDACTED] non risulta trascritta, tuttavia risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità da parte degli eredi dello stesso avvenuta ai rogiti del Notaio Catania di Pisa del 28/05/2009, repertorio 3358/1650, trascritta a Pisa il 1° giugno 2009 al n°6412 particolare che garantisce la continuità delle trascrizioni necessaria ai fini della vendita.

Si precisa che la nota di trascrizione dell'atto di compravendita con cui gli eredi de [REDACTED] trasferivano la proprietà del cespite oggetto di perizia all'esecutata verrà allegata alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 24/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 01/06/2009
Reg. gen. 10830 - Reg. part. 2031
Importo: € 400.000,00
[REDACTED]
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Salvatore Catania
Data: 28/05/2009
N° repertorio: 3359
N° raccolta: 1651
Note: I dati catastali riportati in questa iscrizione non sono più attuali.
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 28/11/2014
Reg. gen. 17286 - Reg. part. 2702
Importo: € 146.000,00
[REDACTED]

[REDACTED]
Capitale: € 73.000,00

Rogante: Notaio Mancioffi Nicola

Data: 26/11/2014

N° repertorio: 42908

N° raccolta: 24635

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 28/11/2014

Reg. gen. 17286 - Reg. part. 2701

Importo: € 460.000,00

[REDACTED]
Capitale: € 230.000,00

Rogante: Notaio Nicola Mancioffi

Data: 26/11/2014

N° repertorio: 42907

N° raccolta: 24634

- **Ipoteca Legale** derivante da iscrizione a ruolo

Iscritto a Pisa il 08/10/2015

Reg. gen. 14450 - Reg. part. 2394

Importo: € 512.928,16

[REDACTED]
Capitale: € 256.464,08

Data: 07/10/2015

N° repertorio: 452

N° raccolta: 8715

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto oggetto di stima ricade in area definita "agricola della pianura bonificata" ai sensi dell'articolo 36 del vigente Regolamento urbanistico e dall'articolo 16.9 quale "struttura poderale della pianura bonificata"; nel vigente Piano Strutturale il lotto ricade all'interno del sub-sistema agricolo della pianura bonificata normato dall'articolo 5.2.2. del predetto piano strutturale.

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. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è di remota edificazione la cui ultimazione è sicuramente antecedente al 1° settembre 1967; lo stesso è stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione di cui presso l'archivio Comunale, a mezzo di richiesta di accesso agli atti effettuata in data 30/03/2017 con protocollo n°9856, si sono rintracciate le seguenti pratiche:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- D.I.A. n°221 del 3/04/2009, protocollo n°7565 e successiva integrazione protocollo n°13762 del 12/06/2009 unita alla comunicazione di inizio lavori protocollo n°13763 a cui ha fatto seguito un'ulteriore integrazione del 2/09/2009 con protocollo n°21756 e la comunicazione di fine lavori del 14/12/2010, protocollo n°36486; il tutto relativo al ripristino della copertura con installazione di linea vita.
- D.I.A. n°788 del 27/11/2009, protocollo n°30657 a cui ha fatto seguito l'integrazione del 19/01/2010, protocollo n°1434 e la successiva dichiarazione di fine lavori parziale con variante depositata il 16/11/2010 col protocollo n°33456; il tutto relativo alla ristrutturazione parziale del fabbricato ed alla realizzazione di un pozzo artesiano e di un impianto di fitodepurazione.
- Autorizzazione allo scarico non in pubblica fognatura dei reflui domestici tramite impianto di fitodepurazione rilasciata il 24/08/2010 col n°AS 16/2009;
- Certificazione di abitabilità depositata il 21/12/2010 col protocollo n.37146 relativa alla porzione identificata col subalterno 7.
- D.I.A. protocollo n°8956 del 24/03/2011 relativa alla ristrutturazione della restante porzione di fabbricato con la relativa comunicazione di inizio lavori in pari data con protocollo n°8957 a cui ha fatto seguito in data 7/04/2011 l'integrazione protocollo n.10754.
- S.C.I.A. depositata il 27/02/2014 col protocollo n°5247 a variante della precedente D.I.A. avente ad oggetto la fusione delle due unità immobiliari (attuali subalterni 7 e 8) per poter creare un'unica unità immobiliare abitativa.
- Comunicazione di fine lavori depositata il 31/03/2014 col protocollo n.8192 con variante finale avente ad oggetto la non eseguita fusione delle due unità immobiliari che pertanto rimangono tali con anche gli impianti tecnologici separati.
- Certificazione di abitabilità depositata il giorno 1° aprile 2014 col protocollo n°8298 relativa al subalterno 8.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di un'attenta disamina dei titoli edilizi e dei grafici ad essi allegati e dal confronto degli stessi con lo stato dei luoghi puntualmente rilevato non sono emerse difformità di rilievo fatta eccezione per alcune modeste opere che qui di seguito si elencano, ovvero:

- la mancata tamponatura dei due vani porta, posti rispettivamente al piano terra ed al piano primo, nella parete di confine tra le due porzioni immobiliari (sub. 7 e 8) che, pertanto, risultano funzionalmente collegate;
- Il mancato allestimento della cucina al piano terra all'interno del soggiorno;



- la realizzazione di un parapetto al piano primo al culmine della scala esterna di collegamento sulla facciata principale del fabbricato, che di fatto impedisce l'accesso dall'esterno alla camera matrimoniale;

Per la regolarizzazione delle suddette difformità è sufficiente procedere al ripristino dello stato finale dichiarato con i sopra elencati titoli edilizi, i cui costi sono quantificabili in €. 3.500,00 inclusi gli oneri professionali per l'apertura del cantiere e la relativa pratica edilizia da depositarsi presso il Comune di Cascina e le spese per la tamponatura delle due porte di collegamento tra le due unità immobiliari, oltre al ripristino, senza opere murarie di rilievo, della cucina laddove prevista nel soggiorno dove peraltro è presente la predisposizione per l'adduzione acqua e lo scarico.

Sono presenti, inoltre, alcuni manufatti insistenti sul giardino-resede di pertinenza che, tuttavia, possono considerarsi arredo-giardino, ovvero:

- un forno-berbecue posto dinanzi all'ingresso principale;
- un pergolato addossato al fabbricato sul retro e costituito da montanti in ferro imbullonati a terra e di facile rimozione.

Ho rilevato, inoltre, la presenza di due manufatti posti a nord-est dell'edificio principale che, pur essendo realizzati con materiali precari, non sono conformi al vigente Regolamento Edilizio Unificato ovvero un manufatto in legno posto su basamento in cls ed un box metallico.

Tali manufatti non rispettano le caratteristiche e le dimensioni previste dall'articolo 50 del vigente regolamento edilizio e pertanto dovrebbero essere rimossi unitamente al basamento in calcestruzzo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio, tuttavia vi è la comunanza dell'ampio resede-giardino con l'adiacente unità immobiliare sub. 7.