

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palumbo Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2023 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli ed oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.000,00.....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 20/02/2024, il sottoscritto Geom. Palumbo Danilo, con studio in Via Toscoromagnola, 2091 - Località Navacchio - 56021 - Cascina (PI), email geometrapalumbo@gmail.com, PEC danilo.palumbo@geopec.it, Tel. 050 3141621, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - Via dei Mille n.17, piano 1

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio corpo di fabbrica condominiale, elevato di tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto. L'appartamento oggetto di procedura risulta essere ubicato al piano primo (secondo fuori terra) del maggior edificio di cui sopra e più precisamente risulta essere l'unità posta alla destra per chi giunge al pianerottolo delle scale a detto piano. La medesima unità si compone da ingresso in soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, bagno e due camere, oltre ad un balcone posto a sud dell'appartamento al quale si accede dal soggiorno-pranzo, oltre che da una delle due camere.

Fa parte del presente lotto ed annesso in proprietà esclusiva all'abitazione di cui sopra, quale pertinenza della stessa, anche un locale ad uso garage posto al piano terra dell'edificio condominiale e più precisamente la seconda unità posta alla sinistra del vano scale condominiale che serve l'appartamento oggetto della presente procedura, guardando da Via dei Mille verso il prospetto principale del condominio.

L'accesso alle unità di cui sopra avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via dei Mille e poi tramite resede e spazi di manovra condominiali; inoltre per l'appartamento è garantito l'accesso al piano primo mediante l'ingresso con il relativo vano scale comune, ubicati nella porzione ovest dell'edificio, che servono gli appartamenti presenti in detta porzione del maggior corpo di fabbrica.

Il quartiere è posto in zona semi-centrale rispetto al centro di Vecchiano, pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - Via dei Mille n.17, piano 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:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vecchiano certificava che i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] risultano essere coniugati in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento oggetto di procedura confina con vano scale comune (sub.8-B.C.N.C.), resede condominiale (sub.1-B.C.N.C.) per più lati, proprietà [REDACTED], salvo se altri.

Il locale garage confina con resede condominiale (sub.1-B.C.N.C.), proprietà [REDACTED] / [REDACTED], proprietà [REDACTED] / [REDACTED], salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	72,50 mq	1	72,50 mq	2,70 m	1

Balcone scoperto	8,50 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	0,00 m	1
Autorimessa	12,50 mq	15,00 mq	0,50	7,50 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				82,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il criterio di misurazione adottato per la consistenza dell'immobile in oggetto fa riferimento alle indicazioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, nelle Linee Guida ABI e nel Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 ora UNI-EN 15733/2011), ovvero alla Superficie Esterna Lorda (SEL) alla quale si applicano i relativi rapporti mercantili (coefficienti di differenziazione) reperiti in letteratura ed adeguati al mercato locale. I beni oggetto di stima sono siti in zona semi-centrale rispetto al centro di Vecchiano; questi sono raggiunti dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1994 al 26/11/2007	## [redacted] proprietà 1/2## ## [redacted] proprietà 1/2##	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1537, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.U, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 42,66 Piano T
Dal 03/05/1994 al 26/11/2007	## [redacted] proprietà 1/2## ## [redacted] proprietà 1/2##	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1537, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 71 mq totale escluso aree scoperte 69 mq Rendita € 497,09 Piano 1
Dal 26/11/2007 al 13/11/2023	## [redacted] proprietà 1/2## ## [redacted] proprietà 1/2##	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1537, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.U, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 42,66 Piano T
Dal 26/11/2007 al 13/11/2023	## [redacted] proprietà 1/2## ## [redacted] proprietà 1/2##	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1537, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 71 mq totale escluso aree scoperte 69 mq Rendita € 497,09 Piano 1

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali indicati nell'atto di pignoramento.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1537	19	1	A2	1	5 vani	71 mq totale escluso aree scoperte 69 mq	497,09 €	1	
	29	1537	6	1	C6	U	14 mq	14 mq	42,66 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sulla base delle planimetrie catastali reperite e dalle verifiche condotte sul posto, si dichiara la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali conservate in atti, nonché in riferimento ai dati identificativi catastali delle unità oggetto di procedura risultanti dai certificati, fatta eccezione per quanto attiene la realizzazione di una modesta parete in cartongesso presente nel soggiorno dell'appartamento e posta alla sinistra per chi accede alla stessa unità immobiliare; tale difformità non incide sulla consistenza dell'immobile e pertanto può considerarsi di trascurabile importanza ai fini della presente corrispondenza catastale. Inoltre si segnala la non corretta toponomastica dei beni oggetto di procedura riportata nella visura catastale.

PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- verifica dei confini e delle distanze del maggior edificio dai confini e dai fabbricati limitrofi;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del D.P.G.R. n.41/R del 29/07/2009 e s.m.i., in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità
- verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

PATTI

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza ai nominativi degli esecutati non risultano contratti di locazione, comodato, leasing, ecc..
All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato essere occupato dagli esecutati con i due figli di minore età.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta in un buono stato conservativo, vista e considerata l'epoca della sua costruzione (anno 1994), sia per quanto riguarda le sue finiture interne che esterne; gli impianti sono in un discreto stato di conservazione e presumibilmente conformi all'epoca della loro realizzazione, a tal proposito si precisa che non è stato possibile acquisire le certificazioni relative agli impianti presenti nell'appartamento, pertanto se ne ignora la conformità.

I locali sono sufficientemente aerati ed illuminati, godono di rifiniture contemporanee in buono stato manutentivo, sono sufficientemente ampi e ben distribuiti, l'esposizione non è ottimale in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali.

Le finiture esterne del bene sono da considerarsi in discreto stato e non necessitano di interventi di straordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI

I beni risultano inseriti in un contesto condominiale; pertanto ai medesimi fanno capo la quota parte proporzionale al valore millesimale della proprietà delle parti comuni dell'intero edificio pari a 92,443 millesimi, come per legge e per consuetudine, con particolare riguardo al resede condominiale identificato dal sub.1 della Particella 1537, quale B.C.N.C. a tutti i subalterni della Particella 1537 e all'ingresso-vano scala comune identificato dal sub.8 della Particella 1537, quale B.C.N.C. ai subalterni 9,18,19,22 e 23 della Particella 1537; così come pervenuti ai debitori ed in riferimento a quanto risulta iscritto e trascritto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in questione non gode di servitù attive né è gravato da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dai vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto, con riferimento alla Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Vecchiano con atto ai rogiti del [REDACTED] di Vecchiano in data 12/11/1987, rep. n.27953/5369, registrato a Pisa il 19/11/1987 al n.4365 e trascritta a Pisa il 20/11/1987 al n.9552 di registro particolare, in quanto i beni pignorati fanno parte della lottizzazione nel comparto edificatorio n.6 del Comune di Vecchiano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di procedura ad uso residenziale (avente altezza interna utile pari a 2,70 ml) è posta al piano primo di un più ampio edificio condominiale di forma pressoché rettangolare elevato di tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto, libero su quattro lati; lo stesso è costituito da una struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura di laterizio (per quanto rilevabile visivamente); per quanto è stato possibile accertare tale struttura risulta essere in buono stato conservativo. Le strutture orizzontali dell'immobile sono costituite da solai in latero-cemento, con finitura ad intonaco civile per le superfici prospettiche, la copertura è costituita da un manto in tegole del tipo portoghesi o similari. Le tramezzature interne sono in laterizio forato, intonacate al civile; le pavimentazioni risultano essere in grès nella zona giorno e notte, in grès ceramico o monocottura nel bagno; le stesse risultano essere in buono stato conservativo. Nel locale bagno e cucina vi è ricorso all'utilizzo di rivestimenti in grès ceramico o monocottura in buono stato conservativo. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, dotati di avvolgibili in pvc e zanzariere; gli infissi interni sono in legno, il tutto in buono stato conservativo. Le soglie ed i davanzali delle porte e delle finestre sono in marmo o simile, le pavimentazioni e i camminamenti esterni in klinker rosso o simile. L'impianto elettrico è in traccia, mentre quello termo-idro sanitario è costituito da caldaia (installata presumibilmente nel 2015) e termosifoni, è presente gas metano. E' inoltre presente impianto di climatizzazione costituito da un singolo split a parete, installato nel disimpegno dell'appartamento e impianto di allarme con contatti alle finestre (anche se l'esecutato riferisce non essere funzionante).

Gli impianti sopra descritti sono presumibilmente conformi all'epoca della loro realizzazione in quanto dalle indagini effettuate non si è reperita alcuna copia delle certificazioni dei medesimi (o non fornita dal Comune di competenza), pertanto allo stato attuale se ne ignora la conformità.

Il sistema di allontanamento delle acque reflue del fabbricato (visto quanto desumibile dai grafici progettuali depositati per il maggior edificio condominiale), prevede che la rete di smaltimento condominiale sia direttamente allacciata alla fognatura pubblica comunale.

Il locale garage (avente altezza interna utile pari a 2,70 ml) posto al piano terra del maggior edificio condominiale, presenta una pavimentazione in grès porcellanato ed è delimitato lungo il suo perimetro da pareti in muratura di laterizio intonacate, è presente impianto elettrico in traccia; vista anche la sua destinazione, si presenta in uno stato conservativo buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato essere occupato dagli esecutati

_____ e _____, unitamente ai due figli minori _____ e _____.

Quanto sopra viene confermato dall'indagine, effettuata da parte dello scrivente, in Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza; nonché dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di residenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1994 al 26/11/2007	_____ proprietario per la quota di 1/2; _____	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio _____	03/05/1994	2148	577

	[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2. [REDACTED]	di Lucca	Trascrizione	
		Presso	Data	Reg. gen.
		11/05/1994		4133
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 26/11/2007 al 13/11/2023	[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2; [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2. [REDACTED]	Atto tra vivi - compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		26/11/2007	20768	5783
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		27/11/2007		16640
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 28/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. [REDACTED]
Oneri di cancellazione € 35,00.

Verbale di pignoramento immobili n. [REDACTED]
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di procedura ricade all'interno delle Aree urbanizzate di recente formazione, normate dall'art. 27 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Vecchiano.

L'immobile rientra all'interno dei Comuni con presenza accertata di usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto della presente procedura è stato edificato con Concessione Edilizia n.92/00217 del 08/04/1993 per la costruzione di fabbricato residenziale costituito da n.10 alloggi nel comparto 6 di Vecchiano e successiva Concessione Edilizia in variante n.94/00061 del 11/04/1994, Prat. Ed. 1994/0104. In data 29/12/1994 è stata rilasciata dal Comune di Vecchiano Certificato di Abitabilità n.94/00034 per l'immobile di cui sopra.

Successivamente ai titoli di cui sopra in data 30/06/1995 Prat. Ed.229/1995 è stata depositata al Comune di Vecchiano D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria relativa alla ritinteggiatura esterna di tutto il fabbricato condominiale.

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.

In relazione al titolo sopra citato si sono riscontrate delle difformità tra il rilievo condotto sul posto e quanto riportato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia n.61 del 11/04/1994 quale variante al titolo originario.

Appartamento - piano primo

Dal confronto di cui sopra sono emerse lievi variazioni del perimetro esterno delle porzioni immobiliari oggetto di procedura ed altre discrepanze interne ad esse e di prospetto, variazioni queste a giudizio dello scrivente rientranti nelle tolleranze costruttive previste dall'art.34/bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per le quali allo stato attuale non necessitano di interventi di sanatoria dato che non costituiscono violazioni edilizie, tra queste vi sono:

- Traslazioni di pareti ed aperture interne;
- Lievi spostamenti delle aperture esterne;
- Altezza interna dei locali;
- Irregolarità geometriche.

D'altro canto per i beni che formano il presente lotto si sono riscontrate le seguenti difformità tra quanto assentito e quanto rilevato sul posto, violazioni che non rientrano nelle tolleranze costruttive previste dall'art.34/bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.:

- 1) Realizzazione di una modesta parete in cartongesso in corrispondenza dell'ingresso dell'abitazione;
- 2) Spostamento di circa 10 cm della parete posta a divisione tra il locale bagno ed il disimpegno a beneficio di quest'ultimo;
- 3) Spostamento della parete posta a divisione tra il locale bagno e la camera a beneficio del bagno;
- 4) Modifiche dimensionali di alcune aperture esterne dell'abitazione;

Garage - piano terra

Dal confronto di cui sopra sono emerse lievi variazioni (sia in altezza che in larghezza) dell'apertura di accesso al bene pignorato, variazioni queste a giudizio dello scrivente rientranti nelle tolleranze costruttive previste dall'art.34/bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per le quali allo stato attuale non necessitano di interventi di sanatoria dato che non costituiscono violazioni edilizie.

Le difformità di cui sopra, da una prima valutazione tecnico-discrezionale, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria di cui all'art.36/bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Dalle ricerche condotte non risultano agli atti istanze di condono non ancora rilasciate per i beni oggetto di procedura esecutiva.

Non ricorrendo le condizioni di cui all'art.40, sesto comma, della Legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i., l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere non conformi la normativa ed i luoghi condotti in pristino.

In subordine potrà regolarizzare le opere conformi qualora ricorrano i presupposti di cui all'art.36/bis del D.P.R. n.380/2001 nei tempi previsti dall'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, sopra descritte, pur nella precisa volontà da parte dello scrivente ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine nascenti da tale attività, il medesimo ausiliario deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto. Poiché i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, prescrizioni, oneri, sanzioni e pagamenti, finanche alla messa in pristino dello stato dei luoghi competono per legge agli uffici tecnici deputati; manifestazione che tali uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati progettuali di dettaglio; lo scrivente nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate ha ritenuto, nella successiva valutazione del bene, in un quadro orientativo e previsionale, di applicare un deprezzamento del valore del bene stimato che tenga conto in indirizzo prudenziale, dell'incertezza economica di quanto sopra evidenziato, che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del bene ed è assorbente i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi.

Per quanto attiene gli impianti si precisa che gli stessi sono conformi all'epoca della loro realizzazione, non si è reperita copia delle certificazioni degli impianti e allo stato attuale se ne ignora la conformità.

Si precisa infine che le assunzioni di cui sopra e quanto successivamente indicato, fa riferimento alla normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere prodotto ed allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del Dlgs 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 convertito in Legge 90/2013.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 544,21

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 555,03

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'attuale Amm.re pro-tempore del condominio, alla data del 29/11/2024, comunicava che non vi sono spese straordinarie deliberate. I millesimi di proprietà generale di spettanza per i beni oggetto di procedura, risultano essere pari a 92,443.

Si precisa che alla data del 29/11/2024 non risultavano spese ordinarie non pagate negli ultimi due anni.

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 Vecchiano (PI) - Via dei Mille n.17, piano 1

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio corpo di fabbrica condominiale, elevato di tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto. L'appartamento oggetto di procedura risulta essere ubicato al piano primo (secondo fuori terra) del maggior edificio di cui sopra e più precisamente risulta essere l'unità posta alla destra per chi giunge al pianerottolo delle scale a detto piano. La medesima unità si compone da ingresso in soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, bagno e due camere, oltre ad un balcone posto a sud dell'appartamento al quale si accede dal soggiorno-pranzo, oltre che da una delle due camere. Fa parte del presente lotto ed annesso in proprietà esclusiva all'abitazione di cui sopra, quale pertinenza della stessa, anche un locale ad uso garage posto al piano terra dell'edificio condominiale e più precisamente la seconda unità posta alla sinistra del vano scale condominiale che serve l'appartamento oggetto della presente procedura, guardando da Via dei Mille verso il prospetto principale del condominio. L'accesso alle unità di cui sopra avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via dei Mille e poi tramite resede e spazi di manovra condominiali; inoltre per l'appartamento è garantito l'accesso al piano primo mediante l'ingresso con il relativo vano scale comune, ubicati nella porzione ovest dell'edificio, che servono gli appartamenti presenti in detta porzione del maggior corpo di fabbrica. Il quartiere è posto in zona semi-centrale rispetto al centro di Vecchiano, pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1537, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 29, Part. 1537, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 128.900,00

Il procedimento di stima adottato è quello pluriparametrico (M.C.A.) che permette di determinare il valore dei beni immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Pertanto si è proceduto all'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (nel caso specifico non oltre 12 mesi) e successivamente si è proceduto alla rilevazione dei dati immobiliari del subject e dei comparabili, alla scelta delle caratteristiche da considerare nel procedimento, nella stima dei prezzi marginali e nella redazione della tabella di valutazione allegata. Oltre a quanto sopra ed ai fini della ricerca dei dati utilizzabili e reperibili, relativi al mercato immobiliare di zona, si sono consultati altresì i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate oltre che il Borsino immobiliare della FIMAA ed altri reperibili in letteratura, conducendo altresì una ricerca di

mercato oralmente in zona (anche se non ufficiale) al fine di confermare ulteriormente i dati precedentemente rilevati. Il valore unitario medio di mercato riscontrato nella zona in cui sono inseriti i beni oggetto di stima (dalla rilevazione dei dati riscontrabili presso le agenzie operanti in zona) è risultato essere pari ad € 1.600,00/mq; dalla sintesi valutativa effettuata con il procedimento di Market Comparison Approach (M.C.A) tale valore, che tiene conto della tipologia dell'immobile, delle sue caratteristiche tecnico-economiche, nonché del suo stato di uso e manutenzione, di vetustà ed obsolescenza, è risultato essere pari a 1.570,00/mq in valore arrotondato.

Si precisa che i comparabili acquisiti hanno ad oggetto la compravendita di beni similari compravenduti nell'anno corrente, nel medesimo immobile in cui si trovano i beni pignorati oggetto di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vecchiano (PI) - Via dei Mille n.17, piano 1	82,13 mq	1.570,00 €/mq	€ 128.900,00	100,00%	€ 128.900,00
Valore di stima:					€ 128.900,00

Valore di stima: € 128.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%

Valore finale di stima: € 121.000,00

Al valore di stima si ritiene di dover operare ulteriori deprezzamenti che tengano conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e delle irregolarità edilizie riscontrate.

In ordine a quanto sopra si assume il valore finale di stima in cifra tonda in € 121.000,00.

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

Cascina, li 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palumbo Danilo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 10/04/2024)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Borsini immobiliari e M.C.A.
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione anagrafica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestazione invii elaborato peritale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Versione privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - Via dei Mille n.17, piano 1

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio corpo di fabbrica condominiale, elevato di tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto. L'appartamento oggetto di procedura risulta essere ubicato al piano primo (secondo fuori terra) del maggior edificio di cui sopra e più precisamente risulta essere l'unità posta alla destra per chi giunge al pianerottolo delle scale a detto piano. La medesima unità si compone da ingresso in soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, bagno e due camere, oltre ad un balcone posto a sud dell'appartamento al quale si accede dal soggiorno-pranzo, oltre che da una delle due camere. Fa parte del presente lotto ed annesso in proprietà esclusiva all'abitazione di cui sopra, quale pertinenza della stessa, anche un locale ad uso garage posto al piano terra dell'edificio condominiale e più precisamente la seconda unità posta alla sinistra del vano scale condominiale che serve l'appartamento oggetto della presente procedura, guardando da Via dei Mille verso il prospetto principale del condominio. L'accesso alle unità di cui sopra avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via dei Mille e poi tramite resede e spazi di manovra condominiali; inoltre per l'appartamento è garantito l'accesso al piano primo mediante l'ingresso con il relativo vano scale comune, ubicati nella porzione ovest dell'edificio, che servono gli appartamenti presenti in detta porzione del maggior corpo di fabbrica. Il quartiere è posto in zona semi-centrale rispetto al centro di Vecchiano, pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1537, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 29, Part. 1537, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di procedura ricade all'interno delle Aree urbanizzate di recente formazione, normate dall'art. 27 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Vecchiano. L'immobile rientra all'interno dei Comuni con presenza accertata di usi civici.

Prezzo base d'asta: € 121.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vecchiano (PI) - Via dei Mille n.17, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1537, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 29, Part. 1537, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	82,13 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in un buono stato conservativo, vista e considerata l'epoca della sua costruzione (anno 1994), sia per quanto riguarda le sue finiture interne che esterne; gli impianti sono in un discreto stato di conservazione e presumibilmente conformi all'epoca della loro realizzazione, a tal proposito si precisa che non è stato possibile acquisire le certificazioni relative agli impianti presenti nell'appartamento, pertanto se ne ignora la conformità. I locali sono sufficientemente aerati ed illuminati, godono di rifiniture contemporanee in buono stato manutentivo, sono sufficientemente ampi e ben distribuiti, l'esposizione non è ottimale in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali. Le finiture esterne del bene sono da considerarsi in discreto stato e non necessitano di interventi di straordinaria manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio corpo di fabbrica condominiale, elevato di tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto. L'appartamento oggetto di procedura risulta essere ubicato al piano primo (secondo fuori terra) del maggior edificio di cui sopra e più precisamente risulta essere l'unità posta alla destra per chi giunge al pianerottolo delle scale a detto piano. La medesima unità si compone da ingresso in soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, bagno e due camere, oltre ad un balcone posto a sud dell'appartamento al quale si accede dal soggiorno-pranzo, oltre che da una delle due camere. Fa parte del presente lotto ed annesso in proprietà esclusiva all'abitazione di cui sopra, quale pertinenza della stessa, anche un locale ad uso garage posto al piano terra dell'edificio condominiale e più precisamente la seconda unità posta alla sinistra del vano scale condominiale che serve l'appartamento oggetto della presente procedura, guardando da Via dei Mille verso il prospetto principale del condominio. L'accesso alle unità di cui sopra avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via dei Mille e poi tramite resede e spazi di manovra condominiali; inoltre per l'appartamento è garantito l'accesso al piano primo mediante l'ingresso con il relativo vano scale comune, ubicati nella porzione ovest dell'edificio, che servono gli appartamenti presenti in detta porzione del maggior corpo di fabbrica. Il quartiere è posto in zona semi-centrale rispetto al centro di Vecchiano, pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato essere occupato dagli esecutori [REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria**

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

[REDACTED]

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili**

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura