

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baggiani Valerio, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2023 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.000,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

## INCARICO

All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Arch. Baggiani Valerio, con studio in Via Volpe, 112 - 56121 - Pisa (PI), email info@baggianiarchitetto.it, PEC valerio.baggiani@archiworldpec.it, Tel. 335 7014190, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2024 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 Cascina (PI) - VIA PAOLO SAVI SUD 23-A , piano 1

## DESCRIZIONE

Trattasi di un modesto appartamento di vecchia costruzione ristrutturato nel 2006 e facente parte di un più grande fabbricato condominiale composto da 12 app.ti, e sito in Cascina frazione Marciana , posto al piano primo di detto fabbricato e si compone di ingresso in soggiorno-pranzo con nicchia cucina ,disimpegno, camera e bagno. Si accede al bene da via comunale mediante cortile di proprietà di terzi gravato da servitù di passo pedonale e carrabile da esercitarsi sul cortile con la precisazione che la sosta è consentita solo per operazioni di carico e scarico per il tempo strettamente necessario; e da vano scala esterno condominiale tramite ballatoio comune ad altre unità,questo identificato al(F32 part 3 sub24).

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 bene è ubicato nella frazione di Marciana a pochi km dalla SS Romagnola dove si trovano tutti i servizi primari.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA PAOLO SAVI SUD 23-A , 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] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [redacted]  
[redacted]  
[redacted]
- [redacted] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

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

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

stato civile libero

**CONFINI**

Il bene confina con [redacted], [redacted], [redacted] parti comuni ,salvo se altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	56,00 mq	0	56,00 mq	2,99 m	1
Totale superficie convenzionale:				56,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è sito nella frazione di Marciana a poca distanza dalla Tosco Romagnola dove si trovano tutti i servizi

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/2009 al 23/11/2009	## [REDACTED] ## CF [REDACTED] ##PROPRIETARIO PER LA QUOTA DI 1/1##	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 32, Part. 3, Sub. 28 Categoria F4 Superficie catastale 56 mq Piano 1
Dal 23/11/2009 al 19/01/2012	## [REDACTED] ## CF [REDACTED] PROPRIETARIO ##PER LA QUOTA DI 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 3, Sub. 28 Categoria F4 Piano 1
Dal 19/01/2012 al 07/05/2019	## [REDACTED] ## CF [REDACTED] PROPRIETARIO ##PER LA QUOTA DI 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 32, Part. 3, Sub. 28 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 VANI Superficie catastale 56 mq Rendita € 240,15 Piano 1
Dal 07/05/2019 al 15/11/2019	## [REDACTED] ## CF## [REDACTED] ## PROPRIETARIA PER LA QUOTA DI 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 32, Part. 3, Sub. 28 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 VANI Superficie catastale 56 mq Rendita € 240,15 Piano 1
Dal 15/11/2019 al 10/06/2024	## [REDACTED] ## CF ## [REDACTED] ## PROPRIETARIO PER LA QUOTA DI 1/2 ; ## [REDACTED] ## CF ## ## [REDACTED] ## PROPRIETARIA PER LA QUOTA DI 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 32, Part. 3, Sub. 28 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 VANI Superficie catastale 56 mq Rendita € 240,15 Piano 1

I dati catastali corrispondono a 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
	32	3	28		A2	2	3	56 mq	240,15 €	1	

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

Nessuna nota da segnalare

Nessuna nota da segnalare

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la completezza dei documenti ex art 567. Gli esecutati risultano dagli atti in stato civile libero. Gli esecutati risultano irreperibili.

## PATTI

Il bene risulta occupato dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con contratto di locazione del 30/09/2019, reg ag entrate da tale sig [REDACTED] [REDACTED] in data 04/04/2019 con prot 19040418472315548

## STATO CONSERVATIVO

Il bene è documentato durante il sopralluogo non è in buone condizioni, al limite dell'agibilità, poco ricambio d'aria e di luce insufficiente; la sola porta che consente un ricambio d'aria del locale soggiorno è il portone vetrato di ingresso. Presenza di infiltrazioni dal soffitto con condense e muffe. Il bene necessita di una manutenzione ordinaria importante.

## PARTI COMUNI

Il bene ha le seguenti parti comuni: F32 mapp3 sub 33 resede, sub 24 scala condominiale e ballatoio

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si è rilevata una servitù di passo pedonale e carrabile già costituita per destinazione dal padre di famiglia, da esercitarsi sul cortile di proprietà di [REDACTED] che immette alla scala esterna condominiale. La sosta è consentita solo per operazioni di scarico e per il tempo strettamente necessario. Come riportato nell'atto Romoli del 23/11/2019 rep 32811/6044 reg a Pisa 25/11/19 n 1882 e trascritto il 26/11/19 al n 14005

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è parte integrante di un fabbricato di vecchia costruzione ristrutturato tra il 2006 ed il 2009. Solai in laterizio copertura a tetto infissi in alluminio pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato tamponamenti in poroton o simili, tramezzi di forati. Impianti tradizionali con caldaia indipendente posta in una nicchia nel bagno. Il bene è privo di posto auto e resede esclusivo. Non ci sono le certificazioni degli impianti, a prima vista sembrano a norma in conformità alla normativa dell'epoca in cui sono stati realizzati. Il bene è provvisto di APE redatto nel 2019.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/04/2019
- Scadenza contratto: 30/09/2023

## Stato della causa in corso per il rilascio

Il bene risulta occupato dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con contratto di locazione del 30/09/2019, reg ag entscaduto ed rinnovabile; il canone annuo risulta da contratto pari ad €4800,00. ovvero €400,00 mensili.

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Il bene risulta occupato dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con contratto di locazione del 30/09/2019, reg ag entrate da tale sig Lupi Bruno LPUBRN60C11G843K in data 04/04/2019 con prot 19040418472315548.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 23/11/2009 al 07/05/2019	## [REDACTED] ## NATO A [REDACTED] IL [REDACTED] ## PROPRIETARIO	COMPRAVENDITA			
		ROMOLI ROBERTO	23/11/2009	32811	6044

	QUOTA DI 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	26/11/2009		14005
		Registrazione			
	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISA	25/11/2009	1882	
		DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 07/05/2019 al 15/11/2019	## [REDACTED] # NATA IN [REDACTED] IL [REDACTED] # [REDACTED] # QUOTA DI 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	TRIBUNALE DI PISA	07/05/2019	439	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	14/05/2019	9146	6341
	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
Dal 15/11/2019 al 08/05/2024	## [REDACTED] # NATO A ## [REDACTED] IL [REDACTED] # [REDACTED] # QUOTA 1/2 E [REDACTED] ## [REDACTED] # NATA IN [REDACTED] IL [REDACTED] ## QUOTA 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LAZZERONI FILIPPO	15/11/2019	23819	9715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED]	PISA	28/11/2019		15573
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FIRENZE	28/11/2019	22278	

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 11/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a PISA il 28/11/2019  
Reg. gen. 22791 - Reg. part. 3899  
Quota: 1/1  
Importo: € 224.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 112.000,00  
Percentuale interessi: 2,95 %  
Rogante: LAZZERONI FILIPPO  
Data: 15/11/2019  
N° repertorio: 23820  
N° raccolta: 9716

#### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PISA il 21/11/2019  
Reg. gen. 22377 - Reg. part. 16324  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene ricade nel UTOE 8 Marciana tav 9 RU di cui alla variante di monitoraggio del giugno 2023 e censito come edificio di in-teresse ambientale 3 (ambito zone storiche di cui all'art 24 NTA.)

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il bene è stato costruito prima del 1 sett 1967 e ristrutturato con DIA 786 del 10/11/2006 con fine lavori del 7/10/2009. Il bene risulta conforme alla planimetria catastale. Tuttavia i lavori realizzati che hanno comportato la nuova planimetria catastale tutt'ora agli atti, non sono stati autorizzati da nessun titolo edilizio successivo alla DIA sopra citata; e pertanto illegittimi. Il bene è sprovvisto di agibilità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Ape risulta agli atti del 27/09/2019 con CL energetica E ; trasmesso e redatto in via telematica dal geom Martini Matteo in data 13/11/19 prot 95002

Lo stato dei luoghi da un punto di vista catastale è conforme , mentre da un punto di vista edilizio è difforme. Occorre pertanto presentare una Accertamento di conformità in sanatoria e/o aderire al recente decreto salva casa n 69/2024 per rendere conforme il bene alla normativa vigente.Nell'occasione il tecnico potrà dichiarare l'agibilità se sussistono le condizioni. Si presume una spesa tecnica complessiva di €3000,00 oltre le sanzioni comunali previste del decreto legge.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.763,77

L'amministratore del condominio è ██████████ che ha comunicato il debito maturato ad oggi dagli esecutati pari ad € 2.763,77 per la quota millesimale di 76,7100 millesimi

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - VIA PAOLO SAVI SUD 23-A , piano 1  
Trattasi di un modesto appartamento di vecchia costruzione ristrutturato nel 2006 e facente parte di un più grande fabbricato condominiale composto da 12 app.ti, e sito in Cascina frazione Marciana , posto al piano primo di detto fabbricato e si compone di ingresso in soggiorno-pranzo con nicchia cucina ,disimpegno, camera e bagno. Si accede al bene da via comunale mediante cortile di proprietà di terzi gravato da servitù di passo pedonale e carrabile da esercitarsi sul cortile con la precisazione che la sosta è consentita solo per operazioni di carico e scarico per il tempo strettamente necessario; e da vano scala esterno condominiale tramite ballatoio comune ad altre unità,questo identificato al(F32 part 3 sub24).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 3, Sub. 28, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 134.000,00

Il metodo di stima usato è sintetico attraverso il borsino immobiliare , OMI ed agenzie locali. Sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il grado di rifiniture

adottate, l'accessibilità il contesto architettonico lo stato conservativo. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il piu probabile valore di compravendita da attribuire ai beni di stima, nel valore sono già state considerate le difformità rilevate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cascina (PI) - VIA PAOLO SAVI SUD 23- A, piano 1	56,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 134.400,00	100,00%	€ 134.000,00
Valore di stima:					€ 134.000,00

Valore di stima: € 134.000,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	10,00	%

**Valore finale di stima: € 120.000,00**

Il metodo di stima usato è sintetico attraverso il borsino immobiliare, OMI ed agenzie locali. Sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il grado di rifiniture adottate, l'accessibilità il contesto architettonico lo stato conservativo. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il piu probabile valore di compravendita da attribuire ai beni di stima. Nel valore sono già state considerate le difformità rilevate.

#### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli esecutati risultano irreperibili.



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.

Pisa, li 11/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Baggiani Valerio

