

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Panattoni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2024 del R.G.E.

promossa da

XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Nata a XXXXX il XXXXX

contro

XXXXX XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Nata a XXXXX il XXXXX

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2024 del R.G.E.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	Errore. Il segnalibro non è definito.

All'udienza del 11/11/2024, il sottoscritto Ing. Panattoni Alessandro, con studio in Via Matteucci, 38 - 56124 - Pisa (PI), email segreteria@ingecosrl.com, PEC alessandro.panattoni@ingpec.eu, Tel. 050 9711185, Fax 050 3151668, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Nuda proprietà su villetta bifamiliare e resede, ubicata a Vecchiano (PI) - VIA FERRUCCIO VALCAREGGI, 7

Nuda proprietà su villetta bifamiliare e resede, ad uso civile abitazione con interno num. T2 ed ingresso al civico 7 di Via Ferruccio Valcareggi. L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati tra loro da scale interne. Si compone di ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio sottoscala al piano terra; al piano primo da due camere, disimpegno, bagno e due terrazzi; al piano sottotetto si compone di ampio locale, servizio igienico e vano caldaia. Tutto corredato da resede esterna su tre lati adibita in parte anche a parcheggio auto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Nuda proprietà su villetta bifamiliare e resede, ubicata a Vecchiano (PI) - VIA FERRUCCIO VALCAREGGI, 7

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:

- **XXXXX XXXXX** (Nuda proprietà 1/1)
Codice fiscale: **XXXXX**
Nata a **XXXXX** il **XXXXX**

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **XXXXX XXXXX** (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale: **XXXXX**
Nato/a a **XXXXX** il **XXXXX**

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

- **XXXXX XXXXX** (Nuda proprietà 1/1)

Da ricerche effettuate presso gli uffici competenti il soggetto esecutato risulta aver contratto matrimonio a **XXXXX** il **XXXXX** (atto Nr. 80 - Parte I - Serie - Anno 2006 - Ufficio 1) con l'annotazione circa il regime della separazione dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con strada (B.C.N.C. catastalmente individuato al Sub. 66 Mapp. 1968 del Fg. 29), a sud con sub. 4 ad ovest con sub. 7, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

CONSISTENZA

Giudizio di comoda divisibilità

Considerata l'articolazione e la conformazione plano-volumetrica dell'appartamento, la natura ed il posizionamento dei posti auto, non si ritiene opportuno e/o economicamente vantaggioso suddividere il complesso in lotti separati.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALI PRINCIPALI	75,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	2,70 m	PT - P1
LOCALI ACCESSORI, sottotetto	37,00 mq	51,00 mq	0,35	17,85 mq	varie	P2
TERRAZZE	- mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	-	P1
RESEDE, fino alla superficie dei locali principali	- mq	102,00 mq	0,10	10,20 mq	-	PT
RESEDE, oltre alla superficie dei locali principali	- mq	51,00 mq	0,05	2,55 mq	-	PT
Totale superficie convenzionale:				135,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,90 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	1968	8		A2	2	7 VANI	127 mq	938,14 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (All. 4). Dalle visure effettuate al N.C.E.U. del Comune di Vecchiano e in base al sopralluogo effettuato in data 04/02/2025, è stato possibile riscontrare che la planimetria catastale ultima presente in atti è conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Dai documenti forniti ai sensi dell'Art. 567, secondo comma, c.p.c. e dai necessari accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E) di Vecchiano e la Conservatoria dei RR.II. di Pisa – Servizio di Pubblicità Immobiliare e risulta che i beni indicato negli atti di pignoramento (All. n° 1) di cui alla procedura di esecuzione immobiliare a favore di **XXXXX XXXXX** (C.F. **XXXXXX**), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pisa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21/10/2024, Reg. Part. n° 14466 contro **XXXXX XXXXX** (C.F. **XXXXXX**) per la nuda proprietà, sono effettivamente intestati al soggetto esecutato.

PATTI

Dall'esame dei certificati ipotecari e dalle visure ipo-catastali effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa nonché dall'accesso agli atti presso il Comune di Vecchiano (PI), non sono state riscontrate formalità/vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento, ad eccezione di:-vincoli ed obblighi derivanti dalla Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Vecchiano con atto ai rogiti Notaio RIZZO Francesco di Viareggio in data 12/10/2004, rep. num. 249817, rac. num. 37723, registrato a Viareggio in data 20/10/2004 al num. 100670 trascritto a Pisa in data 29/10/2004 al num. 13280 di formalità;-vincoli derivanti dall'Atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio MONACO Fabio in data 10/10/2007, rep. Num. 40606, racc. num. 12555, registrato a Viareggio in data 11/10/2007 al num. 3610 serie 1T trascritto a Pisa in data 12/10/2007 al num. 13506 di formalità, avente ad obbligo di mantenere asservite alle unità immobiliari le autorimesse e le aree scoperte adibite a parcheggio ed a non mutarne la destinazione e l'utilizzazione delle aree scoperte in genere, e l'obbligo, altresì, a riportare le predette clausole negli atti che successivamente dovessero essere stipulati.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, comprese le aree esterne vertono in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Dalle visure presso l'agenzia del Territorio i beni comuni al Bene n. 1, sono così rappresentati:

- strada, B.C.N.C. catastalmente individuato al Sub. 66 Mapp. 1968 del Fg. 29 (comune ai sub. 5-6-7-8-9-10-12-87-88);
- vano contatori, B.C.N.C. catastalmente individuato al Sub. 71 Mapp. 1968 del Fg. 29 (comune ai sub. 5-6-7-8);
- vano contatori, B.C.N.C. catastalmente individuato al Sub. 75 Mapp. 1968 del Fg. 29 (comune ai sub. 7-8).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare, non risultano servitù attive o passive costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari.VINCOLI DI TUTELA, si fa presente che l'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela: - Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 142 lett. h) Usi civici, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili Esposizione: libero su tre lati; Altezza interna utile: varie, vedi allegato 4
 Str. verticali: struttura in c.a. con tamponamenti in muratura; Solai: laterocemento; Copertura: a capanna con manto di copertura in cotto; Pavimentazione interna: parte in parquet parte in gres porcellanato; Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno e vetro doppio protetti da perziane, porte interne in legno tamburate; Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-termo sanitario garantito da caldaia autonoma a gas metano con termosifoni in alluminio con termo valvole, gli scarichi dei servizi convogliano a fognatura pubblica, ed adduzione dell'acqua tramite acquedotto pubblico. Si segnala presenza di impianto di condizionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da informazioni assunte l'unità immobiliare risulta occupata dal soggetto esecutato e da sua madre la sig.ra **XXXXX XXXXX**.

PROVENIENZE VENTENNALI

Sulla base delle informazioni assunte dalla relazione notarile ventennale a firma del notaio GENEROSO Granese e dalle successive indagini presso la Conservatoria dei Registri di Pisa, condotte dal sottoscritto è emerso quanto segue:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/2009 ad oggi		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio MONACO Fabio	09/07/2009	43729	14737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	14/07/2009	14183	8288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio GAMBINI Francesco	29/10/2004	49381	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	09/11/2004	22277	13653
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/09/2002 al 29/10/2004	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	notaio GAMBINI Francesco	27/09/2002	47139	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Pisa	02/10/2002		12799

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 17/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 21/10/2024
Reg. gen. 19974 - Reg. part. 14466
A favore di **XXXXX**
Contro **XXXXX**

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui ricade il compendio immobiliare di cui fanno parte il Bene n. 1 e Bene n. 2 è ricompresa in UTOE 3P Nodica - Comparto 5, nell' "art. 27 - aree urbanizzate di recente formazione", del Regolamento Urbanistico del Comune di Vecchiano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile appurare da ricerche effettuate presso il Comune di Vecchiano (PI), il compendio immobiliare è stato oggetto di lottizzazione relativa al "Comparto 5 Via D'Ombra-Via provinciale" approvata con Delibera num. 38 del Consiglio Comunale in data 31/07/2004 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della regione Toscana num. 37 il 15/07/2004 e che relativamente al "Lotto 2" della lottizzazione "Comparto 5 Via D'Ombra-Via provinciale", di cui fa parte il bene in oggetto sono stato costruiti in forza di :

- Permesso di Costruire n. 05/00017 rilasciato dal Comune di Vecchiano il 03/08/2005 (richiesta prot num. 4601 del 21/03/2005);
- Permesso di Costruire n. 04/00025 rilasciato dal Comune di Vecchiano il 12/11/2004 e Permesso di Costruire n. 04/00027 rilasciato dal Comune di Vecchiano il 26/11/2004, relativamente all'esecuzione delle opere di Urbanizzazione dell'intero comparto composto da tre lotti di cui fa parte il "Lotto 2";
- Comunicazione di Fine lavori con Variante Finale prot. num. 12589 del 17/09/2007, relativamente ai fabbricati di cui al Lotto 2 del "Comparto 5 Via D'Ombra-Via provinciale";
- Abitabilità/Agibilità prot. num. 14272 del 22/10/2007, concretizzata con "silenzio-assenso".

Dal sopralluogo effettuato in data 04-02-2025, non sono state riscontrate difformità urbanistiche rispetto a quanto riportato nell'ultimo atto legittimato, si segnala comunque la presenza di una piccola casetta in legno per ricovero attrezzi da giardino posta sul retro della villetta in un angolo della resede esclusiva.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle verifiche effettuate l'unità immobiliare, non risulta facente parte di un condominio.

Si segnala che nell'atto di compravendita ai rogiti del notaio MONACO Fabio rep. num. 43729 reg. part. num. 8288 trascritto il 14/07/2009 a Pisa, la società **XXXXX** risulta aver redatto Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali oggetto di autentica dal Notaio MONACO Fabio in data 22/10/2007 rep. 40.663 raccolta num. 12.594, registrato a Viareggio in data 29/10/2007 al num. 3932, serie 1 trascritto a Pisa in data 30/10/2007 al num. 14871 di formalità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima dei beni è effettuata in primo luogo trovando il valore della piena proprietà per poter trovare calcolare il valore relativamente alla nuda proprietà e dell'usufrutto vitalizio applicando i coefficienti di cui alla Tabella approvata con decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 10 dicembre 2024, in Gazzetta Ufficiale n. 294 del 16-12-2024 - allegata al Testo Unico dell'imposta di registro D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

La stima della piena proprietà è effettuata con il metodo a valore venale, raffrontando i risultati con quelli ricavabili con il ricorso ai noti metodi a "costo di costruzione" e "di capitalizzazione dei redditi". Il metodo a valore venale tiene conto dei prezzi reali di compravendita occorsi in stipule effettuate recentemente nella zona per immobili paragonabili a quelli in oggetto, tenendo presente, oltre il grado di vetustà, l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le caratteristiche igieniche, i caratteri estetici, la luminosità e l'ampiezza dei locali. Nella valutazione si terrà conto, ove ricorrenti, dei seguenti deprezzamenti rispetto al valore intrinsecodeterminato con i criteri di cui sopra, ovvero:- Mancanza di garanzie per vizi del bene acquisito da procedura giudiziaria;- Eventuali costi di demolizione per presenza di opere difformi allo stato legittimato e non sanabili urbanisticamente;- Eventuali costi per la presentazione di pratiche edilizie qualora siano presenti difformità rispetto allo stato legittimato per i quali ricorrano i presupposti per una sanatoria urbanistica. Per effettuare il calcolo da cui desumere il valore della nuda proprietà occorre prendere in considerazione l'età dell'usufruttuario (anni compiuti) e verificare l'incidenza percentuale dei diritti di usufrutto e nuda proprietà con riferimento al valore della piena proprietà dell'immobile preso in considerazione. Il coefficiente si desume dalla tabella - approvata con decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 10 dicembre 2024, in Gazzetta Ufficiale n. 294 del 16-12-2024 - allegata al Testo Unico dell'imposta di registro D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 con riferimento all'attuale tasso di interesse legale del 2%.

Si segnala che nonostante il tasso legale di interesse sia stato fissato al 2%, in virtù di quanto previsto dal nuovo D.Lgs. 139/2024 - che con l'art. 2, comma 1, lettera r) ha modificato l'art. 46 del DPR 131/1986 introducendo il nuovo comma 5-ter, mentre con l'art. 1, comma 1, lettera r) ha modificato l'art. 17 del D.Lgs. 346/1990, introducendo il nuovo comma 1-ter - ai fini della determinazione del valore dell'usufrutto non può essere assunto un saggio legale d'interesse inferiore al 2,5%, saggio pertanto più elevato rispetto a quello degli interessi legali appena fissato per l'anno 2025. Pertanto la tabella fa riferimento al tasso, invariato rispetto al 2024, del 2,5%.

La tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento 2025:

Età usufruttuario	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	95,00	5,00
da 21 a 30	90,00	10,00
da 31 a 40	85,00	15,00
da 41 a 45	80,00	20,00
da 46 a 50	75,00	25,00
da 51 a 53	70,00	30,00
da 54 a 56	65,00	35,00
da 57 a 60	60,00	40,00
da 61 a 63	55,00	45,00
da 64 a 66	50,00	50,00
da 67 a 69	45,00	55,00
da 70 a 72	40,00	60,00
da 73 a 75	35,00	65,00
da 76 a 78	30,00	70,00
da 79 a 82	25,00	75,00
da 83 a 86	20,00	80,00
da 87 a 92	15,00	85,00
da 93 a 99	10,00	90,00

Dalla tabella sopra riportata in base all'età dell'usufruttuario (82 anni compiuti) che il valore percentuale è pari a 25,00 relativamente all'usufrutto mentre per la nuda proprietà in valore percentuale è pari a 75,00.

Per la determinazione della stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Nuda proprietà su villetta bifamiliare e resede, ubicata a Vecchiano (PI) - VIA FERRUCCIO VALCAREGGI, 7

Nuda proprietà su villetta bifamiliare e resede, ad uso civile abitazione con interno num. T2 ed ingresso al civico 7 di Via Ferruccio Valcareggi. L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati tra loro da scale interne. Si compone di ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio sottoscala al piano terra; al piano primo da due camere, disimpegno, bagno e due terrazzi; al piano sottotetto si compone di ampio locale, servizio igienico e vano caldaia. Tutto corredato da resede esterna su tre lati adibita in parte anche a parcheggio auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1968, Sub. 8, Categoria A2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Con la tabella sottostante viene ricavato il valore della piena proprietà:

LOTTO UNICO					
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta a schiera, ubicata a Vecchiano (PI) - fraz. Nodica - Via Ferruccio Valcareggi, 7	135,90 mq	€ 2.000,00	€ 271.800,00	100,00	€ 271.800,00
TOT.					€ 271.800,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI (%)					
Detrazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-10%				-€ 27.180,00
Detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica e/o ripristino stato					

legittimato		
Detrazione per copertura in eternit		
Detrazione per immobile occupato da terzi		
Stato d'uso e manutenzione		
Detrazione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		
Eventuali spese condominiali insolute desumibili da atti trascritti		
VALORE TOTALE DI STIMA		€ 244.620,00

VALORE DELLA PIENA PROPRIETA', IN CIFRA TONDA: 244.000,00 € (duecentoquarantaquattro mila/00)

Poiché è oggetto di vendita non la piena proprietà ma la nuda proprietà, come da norme di legge e da tabelle vigenti dei coefficienti di usufrutto/nuda proprietà, in base all'età dell'usufruttuario si ha:

- essendo l'usufruttuaria nata nel 1943 quindi con età pari a 82 anni compiuti, la percentuale del valore relativa all'usufrutto risulta quindi pari al 25%, mentre il valore della nuda proprietà di conseguenza risulta pari al 75%.

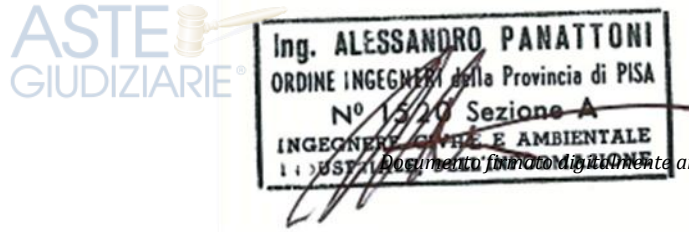
VALORE DELLA NUDA PROPRIETA', IN CIFRA TONDA: = € 244.000,00 x 75% = € 183.000,00 (centottantatre mila/00)

VALORE DELL'USUFRUTTO, IN CIFRA TONDA: = € 244.000,00 x 25% = € 61.000,00 (sessantuno mila/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 eventuali chiarimenti.

Pisa, li 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Panattoni Alessandro



Documento firmato digitalmente ai sensi dell'articolo 21, secondo comma, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82

