

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiocco Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.000,00 (arrotondato)	16

All'udienza del 20/01/2025, il sottoscritto Geom. Fiocco Emanuele, con studio in Via Giuseppe Garibaldi, 77 - 56100 - Pisa (PI), email geom.fiocco@gmail.com, PEC emanuele.fiocco@geopec.it, Tel. 050 573570, Fax 050 573570, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Fraz. Montefoscoli, Via Foscolo Scarpetta n. 35, piano 2-3

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e terzo di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione; si accede a detta unità direttamente da Via Foscolo Scarpetta, attraverso ingresso e vano scala a comune con altre unità.

L'abitazione, a piano secondo, si compone di tre locali (uno dei quali accessibile esclusivamente dal vano scala comune), oltre cucina e servizio igienico.

Il piano terzo, accessibile dalla cucina attraverso scale interne ad uso esclusivo, è composto da un unico locale ed al suo interno è presente una scaletta in legno che consente l'accesso alla terrazza di copertura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/02/2025.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Fraz. Montefoscoli, Via Foscolo Scarpetta n. 35, piano 2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositata Certificazione Notarile redatta dal Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE).

All'interno della Certificazione viene precisato che l'attuale subalterno 13 deriva dal subalterno 6 della p.lla 76 a seguito della variazione catastale n. 004128/2010 del 29/03/2010 per fusione; tale affermazione risulta corretta solo in parte, in quanto con la suddetta variazione il subalterno 6 viene fuso al subalterno 12,

generando appunto il subalterno 13. Il subalterno 12 è stato acquistato dal sig. **** Omissis **** con atto di permuta ai rogiti del Notaio Dott. Roberto Rosselli del 02/03/2010 rep. 36170, trascritto a Livorno in data 24/03/2010 al n. 3268 di particolare.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Negli atti di provenienza il sig. **** Omissis **** dichiarava di essere celibe.

CONFINI

Le unità immobiliari, nel suo insieme, confinano con proprietà **** Omissis **** (particella 76 subalterno 11), affaccio su Via Foscolo Scarpetta, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,30 mq	143,60 mq	1	143,60 mq	3,10 m	Secondo
Abitazione	19,20 mq	26,70 mq	1	26,70 mq	2,76 m	Terzo
Terrazza	18,90 mq	18,90 mq	0,2	3,78 mq	0,00 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				174,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1972 al 14/05/1973	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 76, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8,5

Dal 14/05/1973 al 26/09/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 76, Sub. 7 Categoria A4 Cl.1
Dal 14/05/1973 al 26/09/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 76, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5
Dal 14/05/1973 al 26/09/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 76, Sub. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4
Dal 26/09/1984 al 27/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 76, Sub. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4
Dal 26/09/1984 al 19/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 76, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5
Dal 26/09/1984 al 19/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 76, Sub. 7 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1
Dal 27/08/1995 al 26/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 76, Sub. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4
Dal 19/01/2009 al 29/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 76, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 225,95
Dal 19/01/2009 al 09/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 76, Sub. 7 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 Superficie catastale 27 mq Rendita € 41,32 Piano 3
Dal 26/02/2010 al 02/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 76, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1 Rendita € 64,56 Piano 2
Dal 02/03/2010 al 29/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 76, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1 Rendita € 64,56 Piano 2
Dal 29/03/2010 al 09/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 76, Sub. 13 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 147 mq Rendita € 290,51 Piano 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	76	7		A4	1	1	27 mq	41,32 €	3	
	68	76	13		A2	1	4,5	147 mq	290,51 €	2	

Le planimetrie catastali attualmente agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, presentano delle discrepanze rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Nel particolare, entrambe le planimetrie attuali riportano erroneamente le altezze interne, nonché la posizione di varie aperture sia interne che esterne e lo spessore di alcune pareti.

Per quanto attiene la regolarizzazione della planimetria catastale, dovrà essere predisposto aggiornamento catastale con pratica Doc.Fa.

PRECISAZIONI

Per quanto riguarda la corrispondenza dei dati catastali tra atto di pignoramento e ipoteca, occorre fare una precisazione:

L'atto di pignoramento grava sulle unità immobiliari identificate nel foglio 68 del Comune di Palaia, particella 76, subalterni 7 e 13, mentre l'ipoteca grava sulle unità immobiliari identificate nel foglio 68 del Comune di Palaia, particella 76, subalterni 7 e 6.

Confrontando la planimetria del sub. 6 con quella del sub. 13 (da cui deriva in parte), si evince che l'attuale sub. 13 ha una consistenza maggiore rispetto a quella del sub 6.

Difatti, con variazione catastale n. 4128.1/2010 del 29/03/2010 per fusione, il subalterno 6 è stato accorpato con il subalterno 12 (locale abitativo acquisito dall'esecutato con Atto di permuta ai rogiti del notaio Rosselli Roberto in data 02/03/2010 rep. 36170).

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione al momento del sopralluogo si presentava in mediocre stato di manutenzione. Si rilevano, in particolare nel solaio di copertura del vano posto a sud denominato nell'elaborato grafico "locale 2", macchie di umidità ed efflorescenze dovute a possibili infiltrazioni. Anche nel locale di sgombero, a piano terzo, si evidenziano importanti infiltrazioni provenienti dalla copertura a terrazza, probabilmente causate dall'usura della guaina presente sull'estradosso del solaio della terrazza stessa, con conseguente danneggiamento e parziale crollo del controsoffitto all'interno del locale.

Occorre inoltre precisare che alcune travi in legno dell'orditura primaria risultano tarlate.

Per una migliore individuazione di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

PARTI COMUNI

Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott.ssa Giuseppa Mazzara del 19/01/2009 rep. 33527, viene riportato quanto segue: "L'immobile viene trasferito alla parte acquirente a corpo e non a misura, nell'attuale stato di fatto e di diritto, noti alla parte acquirente, con tutti i diritti, azioni, ragioni, servitù, accessori e pertinenze - non esclusa la pertinente quota millesimale sulle parti comuni anche a norma dell'articolo 1.117 e seguenti del codice civile tra le quali in particolare il resede, il locale a piano cantinato del fabbricato ed il vano scala condominiale, nulla escluso o riservato alla parte venditrice,...".

Con successivo atto di permuta ai rogiti del Notaio Dott. Roberto Rosselli del 01/03/2010 rep. 36166-36170, viene riportato quanto segue: "per effetto del presente atto **** Omissis **** non ha più alcun diritto sulla corte condominiale, su ciò che vi insiste e sul locale tecnico posto al piano cantinato".

Da quanto sopra esposto si può evincere che l'unica comunanza, fatta eccezione per le condominialità nascenti per legge e/o per lo stato dei luoghi, è quella costituita dall'ingresso e vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Negli atti di provenienza non è specificata nessuna tipologia di servitù né attiva né passiva gravante sulle unità immobiliari in questione, fatta eccezione per le condominialità nascenti per legge e/o per lo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare sviluppata ai piani secondo e terzo di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione, con affaccio a sud, ovest ed est.

Altezza interna utile: inclinata con h.min 2,35 (2,25 in cucina) ml e h.max 4,08 ml (3,85 in cucina), piana nel vano denominato "locale 3" con h. 2,19 ml, piana nel locale di sgombero a piano terzo con h. 2,76 ml al controsoffitto.

Strutture portanti verticali costituite da pareti in muratura mista pietre e mattoni in mediocre stato di conservazione

Solaio di copertura in legno e laterizio in mediocre stato di conservazione (la porzione visibile).

Porzione di copertura a terrazza in pessimo stato di conservazione, con evidenti segni di infiltrazione.

Pareti esterne e interne intonacate e tinteggiate in sufficiente stato di conservazione.

Pavimentazione interna in cotto, ceramica nel bagno.

Finestre in legno, parte con vetro singolo e parte con vetro accoppiato, in sufficiente stato di conservazione, oltre a scuri interni in legno.

L'impianto elettrico risulta solo in parte sotto traccia.

Il riscaldamento è prodotto da una stufa a pellet posta nella cucina e da due camini a legna.

Nel vano denominato "locale" è presente un condizionatore monosplit.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un bollitore elettrico ad accumulo posto nel bagno.

L'unità immobiliare è priva della fornitura di gas metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, come dichiarato dallo stesso durante il sopralluogo del 26/02/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1972 al 14/05/1973	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	03/08/1972		3408
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/1973 al 26/09/1984	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Primo Guasti	14/05/1973	20497	2025
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	18/05/1973		2931
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/1973 al 26/09/1984	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Primo Guasti	14/05/1973	20497	2025
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	18/05/1973		2931
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/1984 al	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			

27/08/1995		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/09/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/1984 al 19/01/2009	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/09/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 27/08/1995 al 02/03/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/08/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	23/04/1999	6490	3819
		Registrazione			
Dal 19/01/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	27/02/1996	34	824
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Giuseppa Mazzara	19/01/2009	33527	6355
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	30/01/2009	1513	889
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Prato	27/01/2009	960	
Dal 02/03/2010	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Roberto Rosselli	02/03/2010	36170	15016
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	24/03/2010	5549	3268
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 30/01/2009
Reg. gen. 1514 - Reg. part. 243
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Note: Grava sulle seguenti unità immobiliari: - CF Comune di Palaia, Foglio 68, particella 76, subalterno 6; - CF Comune di Palaia, Foglio 68, particella 76, subalterno 7.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Livorno il 07/11/2017

Reg. gen. 17392 - Reg. part. 3108

Quota: 1/1

Importo: € 165.258,38

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 82.629,19

Note: Grava sulle seguenti unità immobiliari: - CF Comune di Palaia, Foglio 68, particella 76, subalterno 7; - CF Comune di Palaia, Foglio 68, particella 76, subalterno 13. Si precisa che il subalterno 13 deriva dalla fusione del subalterno 6 con il subalterno 12 (quest'ultimo sub. trattasi di locale abitativo acquisito dall'esecutato con Atto di permuta ai rogiti del notaio Rosselli Roberto in data 02/03/2010 rep. 36170) avventa con variazione catastale n. 4128.1/2010 del 29/03/2010.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 18/11/2024

Reg. gen. 19434 - Reg. part. 13849

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sulle seguenti unità immobiliari: - CF Comune di Palaia, Foglio 68, particella 76, subalterno 7; - CF Comune di Palaia, Foglio 68, particella 76, subalterno 13. Si precisa che il subalterno 13 deriva dalla fusione del subalterno 6 con il subalterno 12 (quest'ultimo sub. trattasi di locale abitativo acquisito dall'esecutato con Atto di permuta ai rogiti del notaio Rosselli Roberto in data 02/03/2010 rep. 36170) avventa con variazione catastale n. 4128.1/2010 del 29/03/2010.

Per completezza si è provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria a carico del Sig. **** Omissis ****, dalla data del 18/11/2024 fino alla data del 09/05/2025, dalla quale non sono emerse ulteriori formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto fa parte, ricade secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Palaia, all'interno della UTOE di Montefoscoli, negli ambiti della conservazione - centri e nuclei storici, disciplinati dall'Art. 51 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è stato realizzato e completamente ultimato in data antecedente al 01/09/1967.

Per opere di ristrutturazione edilizia, in data 18/06/2009 è stata presentata DIA prot. n.5209, di cui alla P.E. n.72/2009; a tal proposito si precisa che la pratica interessava diverse unità immobiliari e che l'unico intervento legato all'attuale subalterno 13 è quello relativo alla realizzazione di una finestra nel locale posto a

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.

Si fa presente che a seguito di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Palaia, non sono emerse pratiche edilizie riguardanti la costruzione del fabbricato né tanto meno pratiche relative alle unità immobiliari oggetto di procedura, ad eccezione del locale posto a sud del subalterno 13 ed individuato nella DIA di cui alla P.E. n.72/2009.

Non essendo riusciti ad individuare interamente uno stato legittimo che rappresenti le unità immobiliari in oggetto, il raffronto con lo stato dei luoghi è stato effettuato prendendo come riferimento la prima traccia grafica, ovvero le planimetrie catastali datate 06/06/1973 prot. n.1646 e n.1647; a tal proposito si precisa che è stata eseguita ricerca presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio del Territorio di Pisa, al fine di rintracciare le planimetrie di impianto di cui alla partita n. 597 del Comune di Palaia, ma sia il modello 55 che la relativa busta contenente le schede planimetriche non risultano reperibili.

Dal punto di vista planimetrico, si evidenziano alcune difformità consistenti nei seguenti punti:

- Realizzazione di apertura su parete portante che collega la cucina al vano denominato "locale 1";
- Realizzazione di apertura su parete portante che collega il vano denominato "locale 1" al vano denominato "locale 2";
- Realizzazione di apertura sulla parete esterna del locale antibagno;
- Diverso posizionamento di alcune aperture esterne ed interne;
- Differenze rilevate nelle dimensioni interne e nelle altezze di alcuni locali.

Oltre a quanto riportato sopra, occorre precisare che l'attuale superficie dell'appartamento (subalterno 13) deriva da due aggiornamenti catastali che ne hanno modificato la consistenza; il primo è un frazionamento eseguito nell'anno 1973 (propedeutico all'atto di divisione Notaio Guasti del 14/05/1973 rep. 20497), mentre il secondo è la fusione del vano denominato "locale 2" al resto dell'abitazione.

Le modifiche sopra descritte sono state effettuate in assenza di titolo abilitativo in quanto da ricerche effettuate presso il Comune di Palaia, non risultano depositate richieste a nome dell'esecutato e degli aventi causa inerenti tali opere.

Quanto sopra realizzato difformemente deve essere in parte ripristinato (aperture su pareti portanti) ed in parte sanato (frazionamento e fusione) con Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa, del 10% imputabile appunto alle spese di sanatoria e/o ripristino.

Si precisa che non sono state fatte verifiche in merito alla conformità edilizia e urbanistica dell'intero complesso edilizio in quanto costituito anche da unità immobiliari di altra proprietà.

L'unità immobiliare è sprovvista degli impianti tecnologici caratteristici della civile abitazione.

Per l'immobile non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica, ma secondo quanto disposto dal D.M. 26/6/2009 e ss.mm.ii. tale documento dovrà essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Fraz. Montefoscoli, Via Foscolo Scarpetta n. 35, piano 2-3

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e terzo di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione; si accede a detta unità direttamente da Via Foscolo Scarpetta, attraverso ingresso e vano scala a comune con altre unità. L'abitazione, a piano secondo, si compone di tre locali (uno dei quali accessibile esclusivamente dal vano scala comune), oltre cucina e servizio igienico. Il piano terzo, accessibile dalla cucina attraverso scale interne ad uso esclusivo, è composto da un unico locale ed al suo interno è presente una scaletta in legno che consente l'accesso alla terrazza di copertura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 76, Sub. 7, Categoria A4 - Fg. 68, Part. 76, Sub. 13, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 130.560,00

Il più probabile valore del bene viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale (ricavata secondo i criteri della Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" sulla base di un rilievo diretto dell'unità immobiliare eseguito in sede di sopralluogo) e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dai Borsini FIMAA, dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (II° Semestre 2024) e da indagini effettuate presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia, della vetustà, dello stato di manutenzione e delle finiture delle unità immobiliari. Successivamente verranno applicati deprezzamenti per le difformità urbanistiche e catastali riscontrate durante le operazioni di sopralluogo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palaia (PI) - Fraz. Montefoscoli, Via Foscolo Scarpetta n. 35, piano 2-3	174,08 mq	750,00 €/mq	€ 130.560,00	100,00%	€ 130.560,00
Valore di stima:					€ 130.560,00

Valore di stima: € 130.560,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica/rimessa in pristino	10,00	%
Minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo	10,00	%

In considerazione delle difformità edilizie rilevate e quindi degli eventuali costi di sanatoria e/o di ripristino, si ritiene di apportare un deprezzamento pari al 10% del valore stimato.

In considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, si ritiene opportuno applicare al valore trovato un deprezzamento pari al 10 % al fine di tener conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo.

Valore finale di stima: € 104.000,00 (arrotondato)

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 12/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fiocco Emanuele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A - Elaborato Grafico
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C - Atto di Pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - Atti di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - Certificato Notarile ed ispezioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO G - Documentazione urbanistica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Fraz. Montefoscoli, Via Foscolo Scarpetta n. 35, piano 2-3

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e terzo di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione; si accede a detta unità direttamente da Via Foscolo Scarpetta, attraverso ingresso e vano scala a comune con altre unità. L'abitazione, a piano secondo, si compone di tre locali (uno dei quali accessibile esclusivamente dal vano scala comune), oltre cucina e servizio igienico. Il piano terzo, accessibile dalla cucina attraverso scale interne ad uso esclusivo, è composto da un unico locale ed al suo interno è presente una scaletta in legno che consente l'accesso alla terrazza di copertura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 76, Sub. 7, Categoria A4 - Fg. 68, Part. 76, Sub. 13, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto del presente lotto fa parte, ricade secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Palaia, all'interno della UTOE di Montefoscoli, negli ambiti della conservazione - centri e nuclei storici, disciplinati dall'Art. 51 delle N.T.A..

Prezzo base d'asta: € 104.000,00 (arrotondato)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.000,00 (ARROTONDATO)

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palaia (PI) - Fraz. Montefoscoli, Via Foscolo Scarpetta n. 35, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 76, Sub. 7, Categoria A4 - Fg. 68, Part. 76, Sub. 13, Categoria A2	Superficie	174,08 mq
Stato conservativo:	L'abitazione al momento del sopralluogo si presentava in mediocre stato di manutenzione. Si rilevano, in particolare nel solaio di copertura del vano posto a sud denominato nell'elaborato grafico "locale 2", macchie di umidità ed efflorescenze dovute a possibili infiltrazioni. Anche nel locale di sgombero, a piano terzo, si evidenziano importanti infiltrazioni provenienti dalla copertura a terrazza, probabilmente causate dall'usura della guaina presente sull'estradosso del solaio della terrazza stessa, con conseguente danneggiamento e parziale crollo del controsoffitto all'interno del locale. Occorre inoltre precisare che alcune travi in legno dell'orditura primaria risultano tarlate. Per una migliore individuazione di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e terzo di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione; si accede a detta unità direttamente da Via Foscolo Scarpetta, attraverso ingresso e vano scala a comune con altre unità. L'abitazione, a piano secondo, si compone di tre locali (uno dei quali accessibile esclusivamente dal vano scala comune), oltre cucina e servizio igienico. Il piano terzo, accessibile dalla cucina attraverso scale interne ad uso esclusivo, è composto da un unico locale ed al suo interno è presente una scaletta in legno che consente l'accesso alla terrazza di copertura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		