

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiocco Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 208/2016 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
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
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 208/2016 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.244,25	14



INCARICO

All'udienza del 11/03/2017, 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 16/03/2017 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 Pomarance (PI) - Piazza Sant'Anna n.18, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.299901; 10.873081)

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione; si accede a detta unità direttamente da Piazza Sant'Anna, attraverso ingresso e vano scala condominiale.

L'abitazione si compone di cucina e altri due locali, di cui uno di passaggio.

Fanno inoltre parte del presente lotto la comproprietà sull'ingresso, vano scala e chiostra al piano terreno, sulle soffitte e sul w.c. ricavato nel ballatoio di accesso alle predette soffitte.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/11/2017.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - Piazza Sant'Anna n.18, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è completa. Risulta depositata Certificazione Notarile redatta dal Dott. Roberto Romoli, Notaio in San Giuliano Terme, in data 06/09/2016.

TITOLARITÀ

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

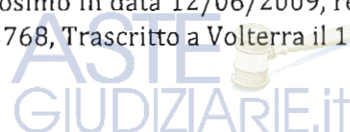
- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Il bene è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Andrea Colosimo in data 12/06/2009, repertorio 39967, raccolta 8815, registrato a Livorno il 16/06/2009 al n. 5768, Trascritto a Volterra il 17/06/2009 al n. 2868 di particolare.



CONFINI

L'unità immobiliare confina con proprietà [REDACTED] (particella 205 subalterno 6), vano scala comune, affaccio su Piazza Sant'Anna, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,30 mq	60,45 mq	1,00	60,45 mq	2,82 m	2
Totale superficie convenzionale:				60,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				60,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/1980 al 20/10/2000	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 205, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 186,18 Piano 2-3 Graffato Part. 206 Sub. 14
Dal 20/10/2000 al 13/07/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 205, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 186,18



		Piano 2-3 Graffato Part. 206 Sub. 14
Dal 13/07/2006 al 12/06/2009		Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 205, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 186,18 Piano 2-3 Graffato Part. 206 Sub. 14
Dal 12/06/2009 al 19/07/2016		Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 205, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 59 Rendita € 186,18 Piano 2-3 Graffato Part. 206 Sub. 14

I titolari 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	
	33	205	5		A4	3	3,5	59	186,18	2-3	Part. 206 Sub. 14	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, rappresenta adeguatamente lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Per quanto possa occorrere, si precisa che le comunanze (servizi igienici, chiostra, vano scala e soffitte) sono correttamente individuate nell'elaborato planimetrico in atti, ma tali porzioni sono prive di identificazione catastale.

PRECISAZIONI

Come riportato nella sezione precedente, si fa presente che le comunanze (servizi igienici, chiostra, vano scala e soffitte) sono correttamente individuate nell'elaborato planimetrico in atti, ma tali porzioni sono prive di identificazione catastale.

PATTI

Dall'esame degli atti sul bene non sono emersi patti pregiudizievoli.



STATO CONSERVATIVO

L'abitazione al momento del sopralluogo si presentava in mediocre stato di manutenzione. Il servizio igienico a comune, posto nel ballatoio di accesso alle soffitte, versa in pessimo stato di conservazione e necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

Nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Marcone Francesco del 20/10/2000 rep. 42132, viene riportato quanto segue: "L'immobile è stato trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava con tutti i diritti e gli obblighi relativi, in particolare con tutte le accessioni, pertinenze e dipendenze e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il medesimo fa parte ai sensi dell'art. 1117 e seguenti c.c. ed in particolare sull'ingresso e vano scala e chiostra al piano terreno, sul locale w.c. al piano secondo con accesso dal vano scale, sulle soffitte e sul piccolo w.c. posto al primo ripiano di accesso alle soffitte".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza non è specificata nessuna tipologia di servitù né attiva né passiva gravante sull'immobile in questione, fatta eccezione per le condominialità nascenti per legge e/o per lo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare sviluppato al piano secondo di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione, con affaccio a sud-est;

Altezza interna utile: 2,80 ml circa;

Strutture portanti verticali costituite da pareti in muratura mista pietre e mattoni;

Copertura con tipologia a capanna, in parte a falda unica ed in parte a doppia falda;

Pareti esterne e interne intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna in graniglia e rivestimento cucina in ceramica;

Finestre in legno con vetro singolo, oltre persiane in legno in pessimo stato di conservazione;

Porta di ingresso all'abitazione e porte interne in legno;

L'impianto elettrico risulta non attivo;

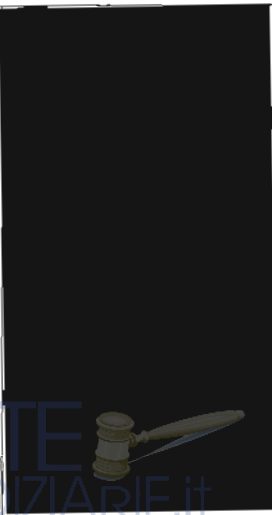
L'abitazione è priva dell'impianto termico; nel locale cucina è presente un boiler elettrico con funzione di generatore di acqua calda.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo effettuato in data 28/11/2017, risultava libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 23/04/1980 al 20/10/2000		Atto di compravendita e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Francesco Marcone	23/04/1980	72	29
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 20/10/2000 al 13/07/2006		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Volterra	02/05/1980	283	
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Francesco Marcone	20/10/2000	42132	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 13/07/2006 al 12/06/2009		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra	10/11/2000		5318
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Volterra	02/11/2000	42	
		Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	13/07/2006	229	
Dal 12/09/2009 al 19/07/2016		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra	07/08/2006		5024
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
Dal 12/09/2009 al 19/07/2016		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Andrea Colosimo	12/09/2009	39967	8815



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra	17/06/2009		2868
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio delle Entrate di Livorno	16/06/2009	5768	

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.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che sulla base delle risultanze catastali, fino alla data del 20/10/2000 risultava l'intestazione della quota di 1/3 di usufrutto a favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] dagli atti tuttavia non si evince la data della morte.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Volterra aggiornate al 19/07/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Volterra il 17/06/2009
 Reg. gen. 4600 - Reg. part. 924
 Quota: 1/1
 Importo: € 220.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 110.000,00
 Rogante: Dott. Colosimo Andrea
 Data: 12/06/2009
 N° repertorio: 39968
 N° raccolta: 8816
 Note: Grava sull'unità immobiliare oggetto di perizia.

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 10/02/2014
Reg. gen. 730 - Reg. part. 523
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Grava sull'unità immobiliare oggetto di perizia.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 06/07/2016
Reg. gen. 5461 - Reg. part. 3870
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Grava sull'unità immobiliare oggetto di perizia.

Per completezza si è provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria a carico del Sig. [REDACTED] dalla data del 19/07/2016 fino alla data del 05/01/2018, dalla quale non sono emerse ulteriori formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di perizia ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Pomarance, all'interno dell'UTOE Pomarance, in "Zona B - Insediamenti a carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria".

Il fabbricato risulta essere inoltre ricompreso in "Edifici di interesse storico e/o architettonico per i quali sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia", regolato dall'Art. 14 delle N.T.A..

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato realizzato e completamente ultimato in data antecedente al 01/09/1967.

Per opere di manutenzione straordinaria alla copertura dell'intero fabbricato, in data 28/11/2006 è stata depositata presso il Comune di Pomarance Denuncia di Inizio Attività protocollo 11336, di cui alla P.E. 270 del 04/12/2006.

In data 24/04/2007 è stata presentata la comunicazione di inizio lavori, mentre in data 05/06/2007 è stata depositata la segnalazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale delle opere.

Per opere di manutenzione straordinaria urgenti da realizzare agli spazi comuni del piano terra e del piano mezzanino, in data 28/10/2011 è stata depositata comunicazione di inizio lavori per interventi di attività edilizia libera, protocollo 0009500/2011/A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato realizzato e completamente ultimato in data antecedente al 01/09/1967.

Per opere di manutenzione straordinaria da realizzare alla copertura dell'intero fabbricato, in data 28/11/2006 è stata depositata presso il Comune di Pomarance Denuncia di Inizio Attività protocollo 11336, di cui alla P.E. 270 del 04/12/2006.

In data 24/04/2007 è stata presentata la comunicazione di inizio lavori, mentre in data 05/06/2007 è stata depositata la segnalazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale delle opere.

Per opere di manutenzione straordinaria urgenti da realizzare agli spazi comuni del piano terra e del piano mezzanino, in data 28/10/2011 è stata depositata comunicazione di inizio lavori per interventi di attività edilizia libera, protocollo 0009500/2011/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.

Non essendo riusciti ad individuare uno stato legittimo che rappresenti l'unità immobiliare in oggetto, il raffronto con lo stato dei luoghi è stato effettuato prendendo come riferimento la planimetria catastale datata 05/06/1980; da tale raffronto si è riscontrata una sostanziale conformità, precisando comunque che la planimetria catastale risulta priva di qualsiasi misura.

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 Pomarance (PI) - Piazza Sant'Anna n.18, piano 2
Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione; si accede a detta unità direttamente da Piazza Sant'Anna, attraverso

ingresso e vano scala condominiale. L'abitazione si compone di cucina e altri due locali, di cui uno di passaggio. Fanno inoltre parte del presente lotto la comproprietà sull'ingresso, vano scala e chiostra al piano terreno, sulle soffitte e sul w.c. ricavato nel ballatoio di accesso alle predette soffitte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 205, Sub. 5, Categoria A4, Graffato Part. 206 Sub. 14

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

Valore di stima del bene: € 51.382,50

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

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 e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dai Borsini FIMAA, dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (1° Semestre 2017) e da indagini effettuate presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia, della vetustà, dello stato di manutenzione e delle finiture dell'unità immobiliare. Successivamente potranno essere applicati eventuali deprezzamenti per le difformità urbanistiche riscontrate durante le operazioni di sopralluogo e per lo stato di occupazione dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomaranze (PI) - Piazza Sant'Anna n.18, piano 2	60,45 mq	850,00 €/mq	€ 51.382,50	100,00	€ 51.382,50
Valore di stima:					€ 51.382,50

Valore di stima: € 51.382,50

Deprezzamento del 10,00 %

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: € 46.244,25

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per il completamento del presente incarico non si è resa necessaria alcuna richiesta di proroga dei termini di deposito, vista la sospensione disposta a causa della sostituzione del custode giudiziario.

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 07/01/2018

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