

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lamagna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 238/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.....	10

Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123.....	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 238/2016 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.000,00	20



All'udienza del 19/06/2023, il sottoscritto Ing. Lamagna Alessio, con studio in Via Pierin del Vaga, 6 - 56100 - Pisa (PI), email ing.alessiolamagna@gmail.com, PEC alessio.lamagna@ingpec.eu, Tel. 3496058656, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/08/2023 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 San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Unità abitativa posta al piano primo di più ampio fabbricato e composta da disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, n.2 camere e bagno in piano sfalsato.

Vi si accede da portone posto di lato al fabbricato attraverso resede comune; si raggiunge poi l'appartamento attraversando corridoio e un vano scale, è compreso ripostiglio sottoscala posto a piano terreno.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Unità ad uso Ripostiglio posta al piano terra di più ampio fabbricato.

Vi si accede da portone posto di lato al fabbricato attraverso resede comune.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

L'appartamento unitamente ai locali al piano terra confinano a Sud e ad Ovest con sub.12 (Resede a Comune), ad est con particella 306 sub. 15 al piano terra e p.lla 307 al primo piano , salvo se altri.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Il locale ad uso Ripostiglio confina Sud e ad Est con sub.8, ad Ovest con sub.12 (Resede a Comune).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	3,05 m	1
Ingresso/Rip.Sottoscala	9,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento al D.P.R.138/1998 e alle Indicazioni OMI.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ripostiglio	11,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento al D.P.R.138/1998 e alle Indicazioni OMI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2000 al 07/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 306, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 117 mq

ASTE GIUDIZIARIE®	Rendita € 407,87 Piano S1
----------------------	------------------------------

L'Unità deriva dai sub.3-5-6 della part.306, giusta variazione del 12/12/2000 prat.n.228013 in atti dal 12/12/2000-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni, Ristrutturazione, Frazionamento e Fusione (N.6964.1/2000)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2000 al 07/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 306, Sub. 13 Categoria C2 Cl.2, Cons. 15 Superficie catastale 117 mq Rendita € 43,38 Piano T

L'Unità deriva dai sub.10-7 della part.306, giusta variazione del 13/11/2001 prat.n.192429 in atti dal 13/11/2001.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	306	8		A4	2	4,5	117 mq	407,87 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	306				ENTE URBANO		920 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In planimetria catastale si rileva differente altezza, errato posizionamento vano scale e differente conformazione del disimpegno di ingresso a piano terra, errato posizionamento finestre, differente posizionamento cucina e ripostiglio nonché mancata rappresentazione di ripostiglio sottoscala a piano terra. Oltre quanto sopra si rileva anche piccola differenza in merito alla superficie dell'unità immobiliare indicata in visura e identificativo del piano.

Si evidenzia inoltre errata rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico.

Per regolarizzare quanto sopra esposto occorrerà predisporre pratica di Variazione Catastale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	306	13		C2	2	15		43,38 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	306				ENTE URBANO		920 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In planimetria catastale si rileva differente altezza, errato posizionamento porta di accesso, mancata rappresentazione di finestra.

Oltre quanto sopra si rileva anche differenza in merito alla superficie dell'unità immobiliare indicata in visura.

Si evidenzia inoltre errata rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico.

Per regolarizzare quanto sopra esposto occorrerà predisporre pratica di Variazione Catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Nessuna Precisazione

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Nessuna Precisazione

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Nessun Patto da segnalare.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Nessun Patto da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

L'unità abitativa risulta in discrete condizioni manutentive.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Il locale risulta in discrete condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Sub.12 della particella 306 quale Bene Comune Non Censibile - resede a Comune con il sub.13 ed altri.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Sub.12 della particella 306 quale Bene Comune Non Censibile - resede a Comune con il sub.8 ed altri.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Risulta diritto di passo posto su lato ovest, indicato graficamente in planimetria catastale e menzionato su atto di compravendita del 06/12/1963 rep.n. 6007 trascritto a Pisa il 12/06/1963 r.p. 4003 (Atto con il quale diveniva proprietario).

Nello stesso si fa riferimento a "...servitù attive e passive inerenti e quanto altro risultante dall'atto del

05/08/1925, registrato a Pisa il 20 successivo al n.250.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Risulta diritto di passo posto su lato ovest, indicato graficamente in planimetria catastale e menzionato su atto di compravendita del 06/12/1963 rep.n. 6007 trascritto a Pisa il 12/06/1963 r.p. 4003 (Atto con il quale diveniva proprietario).

Nello stesso si fa riferimento a "...servitù attive e passive inerenti e quanto altro risultante dall'atto del 05/08/1925, registrato a Pisa il 20 successivo al n.250.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Fondazioni: Non rilevabili.

Esposizione: Nord-Sud

Altezza interna utile: variabile nei locali principali da 3,00 a 3,15m (nella cucina).

Str. verticali: Muratura intonacata.

Solai: Latero-cementizi.

Pavimentazione interna unità abitativa: parte in gres e parte in monocottura.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno con vetro ed avvolgibili, infissi interni in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto termico con caldaia a gas posizionata nel locale ripostiglio a piano terra (sub.13), radiatori in alluminio in tutta la casa.

Tutti gli impianti sono sprovvisti di dichiarazioni di conformità.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Fondazioni: Non rilevabili.

Esposizione: Nord-Sud

Altezza interna utile: 300cm

Str. verticali: Muratura intonacata internamente sia per l'unità abitativa che per la pertinenza

Solai: legno.

Pavimentazione interna: Ceramica.

Infissi esterni ed interni: Infisso esterno in pvc con vetro, porta di ingresso in legno.

Impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

E' presente caldaia a gas e boiler.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2001 al 20/03/2002	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE E CESSIONE DEI DIRITTI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	09/05/2001	10.910	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registro di Pisa	23/05/2001	8017-8018	5017-5018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2002	**** Omissis ****	VENDITA USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/03/2002	11.783	3623
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registro di Pisa	09/04/2002	6701	4589
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 15/06/2012	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
**** Omissis ****	15/06/2012	19.865	8.615
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registro di Pisa	20/06/2012	9676	7034
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 22/11/2005
Reg. gen. 25488 - Reg. part. 5733
Importo: € 200.000,00
Capitale: € 100.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a PISA il 03/08/2011
Reg. gen. 14646 - Reg. part. 2915
Importo: € 260.000,00
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 25/08/2016
Reg. gen. 15529 - Reg. part. 10621

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a PISA il 03/08/2011
Reg. gen. 14646 - Reg. part. 2915
Importo: € 260.000,00
Capitale: € 130.000,00

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 25/08/2016

Reg. gen. 15529 - Reg. part. 10621

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

L'unità ricade all'interno dell'UTOE n.14 (METATO) dello strumento urbanistico vigente (Piano Operativo Comunale). Consultando la tavola relativa a tale UTOE (P.O.C. adeguamento 2022) si evince il fabbricato è classificabile come "Nuclei storici consolidati-Zona A" di cui all'art.18 delle N.T.A. ed inoltre ricade all'interno di "Zona di Recupero" e più precisamente nel comparto 2 sub.2.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

L'unità ricade all'interno dell'UTOE n.14 (METATO) dello strumento urbanistico vigente (Piano Operativo Comunale). Consultando la tavola relativa a tale UTOE (P.O.C. adeguamento 2022) si evince il fabbricato è classificabile come "Nuclei storici consolidati-Zona A" di cui all'art.18 delle N.T.A. ed inoltre ricade all'interno di "Zona di Recupero" e più precisamente nel comparto 2 sub.2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

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

In merito all'unità in oggetto ad uso abitativo sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. n.379/1962 relativa a "esecuzione sfondi" (trasformazione facciata);
- P.E. n.642/1968 relativa a "Trasformazione di facciata"
- Concessione Edilizia n.321/1977 relativa a "Trasformazioni interne a piano terra"

Per quel che riguarda il piano primo non essendo state reperite pratiche edilizie, ai sensi dell'art.9bis del DPR 380/2001 viene presa in considerazione Planimetria Catastale del 30/12/1939 allegata alla presente.

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 piano terra, prendendo come riferimento la Concessione Edilizia n.321/1977 sono presenti difformità interne relative alle dimensioni dell'ingresso ed alla conformazione dello stesso e del vano scale.

A piano primo, prendendo come riferimento la Planimetria catastale del 30/12/1939, si rileva:

- Mancanza di piccolo corpo edilizio (appendice) che sulla planimetria catastale viene rappresentato su fronte nord e costituente il wc;
- Realizzazione del nuovo in wc in posizione differente;
- Varie modifiche interne riguardanti realizzazione ripostiglio, modifica aperture interne;
- Realizzazione di finestra posta in Cucina;
- Differente altezza interna in quanto in planimetria catastale viene riportata altezza pari a 3,30m mentre sul posto si rilevano altezze inferiori.

Le sopracitate difformità dovranno essere regolarizzate mediante pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria.

Con tale pratica non potrà essere sanato il bagno in quanto quest'ultimo ha, allo stato attuale, una altezza media inferiore ai 2.40m richiesti dal Regolamento Edilizio vigente (art.28 c.2), ragione per cui una volta rilasciata la Sanatoria dovrà essere immediatamente presentata pratica edilizia per la creazione dello stesso servizio igienico (con allaccio alla pubblica fognatura) cui dovrà seguire Attestazione asseverata di Agibilità da depositare presso la pubblica amministrazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

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

In merito all'unità in oggetto sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.321/1977 relativa a "Trasformazioni interne a piano terra"

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.

Prendendo come riferimento la Concessione Edilizia n.321/1977 sono presenti le seguenti difformità:

- Misure interne del locale differenti rispetto a quanto legittimato, nella fattispecie la concessione riporta 3,20m x 3,50m, da sopralluogo si rilevano 3,00m x circa 3,55;

- Diversa destinazione del locale, infatti la concessione riporta "Salottino" ed invece viene rilevato un ripostiglio;
- Diverso posizionamento della finestra (posta a nord sulla concessione e rilevata a nastro su fronte ovest).

Le sopracitate difformità dovranno essere regolarizzate mediante pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA E. DE AMICIS N.123

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 San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123**
Unità abitativa posta al piano primo di più ampio fabbricato e composta da disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, n.2 camere e bagno in piano sfalsato. Vi si accede da portone posto di lato al fabbricato attraverso resede comune; si raggiunge poi l'appartamento attraversando corridoio e un vano scale, è compreso ripostiglio sottoscala posto a piano terreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 306, Sub. 8, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 306, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 174.000,00
Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.

Si è tenuto inoltre conto che il fabbricato è all'interno di un comparto soggetto a Piano di Recupero.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123

Unità ad uso Ripostiglio posta al piano terra di più ampio fabbricato. Vi si accede da portone posto di lato al fabbricato attraverso resede comune.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 306, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 306, Sub. 13, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 10.150,00

Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.

Viene preso in considerazione un valore unitario pari alla metà di quello adottato per l'unità abitativa.

Si è tenuto inoltre conto che il fabbricato è all'interno di un comparto soggetto a Piano di Recupero.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	120,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 174.000,00	100,00%	€ 174.000,00
Bene N° 2 - Deposito San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123	14,00 mq	725,00 €/mq	€ 10.150,00	100,00%	€ 10.150,00
				Valore di stima:	€ 184.150,00

Valore di stima: € 184.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistico-Edilizia e Catastale comprendenti realizzazione nuovo bagno nell'unità ad uso a finalizzato a deposito Agibilità	15000,00	€

Valore finale di stima: € 169.150,00

Valore finale di stima arrotondato: € 170.000,00

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 eventuali chiarimenti.

Pisa, li 11/06/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lamagna Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 10/06/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Estratto Ortofoto (Aggiornamento al 10/06/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Foto esterne ed interne Sub.8 (Aggiornamento al 10/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foto esterne ed interne Sub.13 (Aggiornamento al 10/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco Ispezioni (Aggiornamento al 10/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento Urbanistico (Aggiornamento al 10/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale storica (Aggiornamento al 10/06/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123
Unità abitativa posta al piano primo di più ampio fabbricato e composta da disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, n.2 camere e bagno in piano sfalsato. Vi si accede da portone posto di lato al fabbricato attraverso resede comune; si raggiunge poi l'appartamento attraversando corridoio e un vano scale, è compreso ripostiglio sottoscala posto a piano terreno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 306, Sub. 8, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 306, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità ricade all'interno dell'UTOE n.14 (METATO) dello strumento urbanistico vigente (Piano Operativo Comunale). Consultando la tavola relativa a tale UTOE (P.O.C. adeguamento 2022) si evince il fabbricato è classificabile come "Nuclei storici consolidati-Zona A" di cui all'art.18 delle N.T.A. ed inoltre ricade all'interno di "Zona di Recupero" e più precisamente nel comparto 2 sub.2.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123
Unità ad uso Ripostiglio posta al piano terra di più ampio fabbricato. Vi si accede da portone posto di lato al fabbricato attraverso resede comune. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 306, Sub. 13, Categoria C2 al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 306, Sub. 13, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità ricade all'interno dell'UTOE n.14 (METATO) dello strumento urbanistico vigente (Piano Operativo Comunale). Consultando la tavola relativa a tale UTOE (P.O.C. adeguamento 2022) si evince il fabbricato è classificabile come "Nuclei storici consolidati-Zona A" di cui all'art.18 delle N.T.A. ed inoltre ricade all'interno di "Zona di Recupero" e più precisamente nel comparto 2 sub.2.

Prezzo base d'asta: € 170.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123		
Diritto reale:	Proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 306, Sub. 8, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 306, Qualità ENTE URBANO	Superficie	120,00 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa risulta in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	Unità abitativa posta al piano primo di più ampio fabbricato e composta da disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, n.2 camere e bagno in piano sfalsato. Vi si accede da portone posto di lato al fabbricato attraverso resede comune; si raggiunge poi l'appartamento attraversando corridoio e un vano scale, è compreso ripostiglio sottoscala posto a piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via E. De Amicis n.123		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 306, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 306, Sub. 13, Categoria C2	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Il locale risulta in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	Unità ad uso Ripostiglio posta al piano terra di più ampio fabbricato. Vi si accede da portone posto di lato al fabbricato attraverso resede comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		