
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barandoni Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 286/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 15/06/2022, il sottoscritto Ing. Barandoni Claudio, con studio in Via Rismondo, 39 - 56123 - Pisa (PI), email claudio.barandoni@ordineingegneripisa.it, PEC claudio.barandoni@ingpec.eu, Tel. 050 577665 - 340 2848786, Fax 050 577665, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/06/2022 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 Casciana Terme Lari (PI) - Vicolo Montalbano 7

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione, porzione di maggior fabbricato di due piani fuori terra, che si sviluppa da terra a tetto, di proprietà del Sig. **** Omissis **** posto in Comune di Casciana Terme Lari (PI) Vicolo Montalbano n°7 da cui ha accesso, e composto al piano terra, primo fuori terra, da ingresso in soggiorno, cucina-tinello, disimpegno e bagno-w.c., ed al piano primo, secondo fuori terra a cui si accede tramite scala interna posta nel soggiorno, da camera, della superficie lorda complessiva di mq 70 circa (foto nn°1÷10), oltre a soppalco a forma di elle lungo i lati sud ed ovest della camera ed a cui si accede tramite scala interna, della superficie di mq 9 circa (foto nn°11÷12).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Vicolo Montalbano 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto confina a nord con **** Omissis **** ed ad est, sud ed ovest con **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	2,80 m	Terra/Primo
Soppalco praticabile	9,00 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	2,00 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				74,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/2001 al 08/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 184, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 167,33 Piano T-1
Dal 09/11/2002 al 30/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 184, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 39 mq Rendita € 90,64 Piano T
Dal 08/05/2006 al 11/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 184, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 253,97 Piano T-1-2
Dal 30/08/2013 al 27/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 184, Sub. 9 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 90,12 Piano T

Dal 27/09/2013 al 11/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 184, Sub. 9 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 90,12 Piano T
Dal 11/10/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 184, Sub. 10 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 360,49 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 01/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 184, Sub. 10 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 76 mq - Totale escluse aree scoperte: 76 mq Rendita € 360,49 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	184	10		A4	3	4 vani	Totale: 76 mq - Totale escluse aree scoperte: 76 mq	360,49 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti per la non corretta rappresentazione sia delle scale interne che del soppalco.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stata integrata la documentazione catastale dell'immobile oggetto della presente relazione con l'acquisizione degli atti di compravendita del 27/01/2001 e del 27/09/2013 che viene allegato alla

presente.

PATTI

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento dei beni in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto al 16/09/2022, data del ns. sopralluogo, risultava in normali condizioni d'uso e manutenzione come anche il fabbricato di cui lo stesso fa parte.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione in atti i beni in oggetto non risultano avere parti in comune con altre unità immobiliari a meno di quelle derivanti dallo stato dei luoghi e dal far parte di un maggior fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti non si rileva servitù, censi, livelli e usi civici sugli immobili in oggetto a meno di quelle nascenti sia dallo stato dei luoghi che dal far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di vecchia costruzione, di cui fa parte l'abitazione in oggetto, risulta essere stato edificato con struttura portante in muratura, solai misti legno/laterizio e copertura con manto alla toscana in coppi ed embrici.

Gli immobili in oggetto risultano dotati di impianto elettrico e di impianto idrico ma non risulta dotato di impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato **** Omissis **** che vi risiede stabilmente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio VARRATI Valerio	27/01/2001	15708	6595
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	07/02/2001	2132	1298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzie delle Entrate di Pisa	13/02/2001	408	
Dal 09/11/2002 al 27/09/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio VARRATI Valerio	09/11/2002	17225	7577
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	20/11/2002	19463	11633
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio VARRATI Valerio	27/09/2013	25890	14423
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	07/10/2013	12632	8576
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 02/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 17/12/2013
Reg. gen. 15816 - Reg. part. 2595
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 55.000,00
Rogante: Notaio VARRATI Valerio
Data: 13/12/2013
N° repertorio: 26033
N° raccolta: 14544
Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 23/11/2021
Reg. gen. 21116 - Reg. part. 14578
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza allegato alla presente.

Successivamente risultano essere state presentate:

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 10/07/2001, protocollo n°6325 pratica 3711, per "Smantellamento e rifacimento del manto di copertura con eventuale sostituzione di alcuni travicelli deteriorati, spicconatura e rifacimento dell'arriccio e dell'intonaco interno, smantellamento e rifacimento dei pavimenti interni";

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 30/05/2002, protocollo n°4272 pratica 3805, per "Fusione di due unità immobiliari per la formazione di un'unica abitazione";

Accertamento di Conformità del 10/02/2004, protocollo 1627 pratica 4034, per "Modifiche interne a fabbricato per civile abitazione" con rilascio di Attestazione di Conformità in Sanatoria del 12/05/2005 e successivo deposito di Attestazione di Abitabilità o Agibilità ai sensi dell'art.86 della L.R. n°1/05 dell'1/07/2006 protocollo n°8619.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici delle autorizzazioni rilasciate per una difforme esecuzione delle scale interne, della presenza al piano primo di una porta di collegamento con l'adiacente immobile Part. 184 Sub. 7 e della realizzazione del soppalco, oltre che lungo la parete sud, anche lungo la parete ovest. Per quanto sopra si dovrà quindi procedere sia alla chiusura della porta del piano primo che alla regolarizzazione delle difformità riscontrate con successivo aggiornamento della planimetria catastale per un costo stimato di € 3.000,00 incluse spese tecniche.

Non è stata consegnata alcuna certificazione degli impianti ma, allegata all'Attestazione di Abitabilità depositata l'1/07/2006, Prot. n°8619, è stata reperita la Dichiarazione di conformità dell'impianto del 18/02/2003 per "tubazione gas dal punto fornitura in acciaio zincato fino diramazione est-caldaia tubazione rame x p. cottura" rilasciata da **** Omissis ****

Si fa anche presente che in merito agli impianti ed all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) all'art. 5 dell'Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Valerio Varrati di Pisa del 27/09/2013 rep. 25890, allegato alla presente, è testualmente riportato:

"La parte venditrice garantisce la conformità di tutti gli impianti, anche comuni, come definiti dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/1/2008, esistenti nei beni in oggetto, alla normativa in materia.

Ai sensi della vigente normativa in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le relative informazioni nonché la documentazione, comprensiva dell'APE del fabbricato in oggetto, redatto dall'Ing. BAGAGLI Valerio in data 10/9/2013, depositato presso il Comune in cui lo stesso è posto in data 11 settembre 2013, dal quale risulta che il medesimo ricade in classe energetica "G"; detto attestato viene da me allegato al presente atto sotto la lettera "B", previa dichiarazione della parte venditrice che successivamente alla data del rilascio non sono intervenute cause di decadenza della sua validità temporale."

Inoltre si fa presente che per l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006, potrà essere presentato all'Atto di trasferimento.

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 Casciana Terme Lari (PI) - Vicolo Montalbano 7. Trattasi di appartamento per civile abitazione, porzione di maggior fabbricato di due piani fuori terra, che si sviluppa da terra a tetto, di proprietà del Sig. **** Omissis **** posto in Comune di Casciana Terme Lari (PI) Vicolo Montalbano n°7 da cui ha accesso, e composto al piano terra, primo fuori terra, da ingresso in soggiorno, cucina-tinello, disimpegno e bagno-w.c., ed al piano primo, secondo fuori terra a cui si accede tramite scala interna posta nel soggiorno, da camera, della superficie lorda complessiva di mq 70 circa (foto nn°1÷10), oltre a soppalco a forma di elle lungo i lati sud ed ovest della camera ed a cui si accede tramite scala

interna, della superficie di mq 9 circa (foto nn°11÷12).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 184, Sub. 10, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 85.790,00

Il valore commerciale a mq dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, sulla base delle condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 1.150,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - Vicolo Montalbano 7	74,60 mq	1.150,00 €/mq	€ 85.790,00	100,00%	€ 85.790,00
Valore di stima:					€ 85.790,00

Valore di stima: € 85.790,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 74.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato come disposto dal G.E. con comunicazione agli Esperti stimatori nominati nelle procedure esecutive immobiliari del 10/05/2019.

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 14/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barandoni Claudio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 12 Foto
- ✓ Atto provenienza del 27/01/2001
- ✓ Atto provenienza del 27/09/2013
- ✓ Perizia versione privacy

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Vicolo Montalbano 7
Trattasi di appartamento per civile abitazione, porzione di maggior fabbricato di due piani fuori terra, che si sviluppa da terra a tetto, di proprietà del Sig. **** Omissis **** posto in Comune di Casciana Terme Lari (PI) Vicolo Montalbano n°7 da cui ha accesso, e composto al piano terra, primo fuori terra, da ingresso in soggiorno, cucina-tinello, disimpegno e bagno-w.c., ed al piano primo, secondo fuori terra a cui si accede tramite scala interna posta nel soggiorno, da camera, della superficie lorda complessiva di mq 70 circa (foto nn°1÷10), oltre a soppalco a forma di elle lungo i lati sud ed ovest della camera ed a cui si accede tramite scala interna, della superficie di mq 9 circa (foto nn°11÷12).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 184, Sub. 10, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 74.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PISA - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA****GUBER BANCA spa****CONTRO****N° 286/21****Giudice dell'esecuzione Dott. Marco Zinna****RELAZIONE INTEGRATIVA**

A seguito della comunicazione del Sig. Giudice del 02/05/2023, dove si chiede di aggiornare la perizia alla luce degli eventi segnalati in merito allo stato di conservazione dell'immobile oggetto del pignoramento e da quanto riferito dal Custode nella sua relazione e documentazione fotografica, è stato effettuato un nuovo sopralluogo all'immobile in oggetto sito in Casciana Terme alla presenza degli esecutati e del custode in data 22/05/2023.

In tale occasione si è constatato un peggioramento della situazione statico/strutturale: una lesione già rilevata nella zona disimpegno è sensibilmente ampliata, sono apparsi nuovi movimenti di alcuni orizzontamenti evidenziati dal distacco degli stessi dalle pareti perimetrali e dalla rottura delle relative tavole in laterizio, fenomeni concentrati sempre nella zona disimpegno/bagno. Quest'ultimo, peraltro, presentava prima un controsoffitto che nascondeva il solaio soprastante.

Alla luce di quanto emerso il sig. _____ ha provveduto a posizionare un travetto a sostegno del solaio a copertura del bagno per "arginare" ulteriori cedimenti.

La situazione emersa non è delle migliori e denuncia movimenti strutturali che hanno interessato porzione dell'edificio. Si precisa che l'immobile pignorato non è isolato, ma si trova

Ing. Claudio Barandoni

all'interno di un più vasto complesso a schiera le cui altre porzioni presentano, sul prospetto principale, lesioni e deformazioni.

Gli interventi per il consolidamento dell'unità possono seguire due tipologie: per le strutture in elevazione mediante l'esecuzione di opere mirate a ricostituire le porzioni lesionate ed eventualmente ad inserire nuovi elementi atti a contenere ulteriori possibili movimenti orizzontali, per quelle di fondazione introducendo elementi che vadano a scaricare più in profondità i carichi agenti.

Ovviamente le due tipologie di intervento hanno un'incidenza piuttosto differente, sia di ordine temporale che economico e, qualora il quadro fessurativo fosse frutto (come potrebbe essere) di cedimenti fondali, eventuali lavori di consolidamento delle sole strutture in elevato non sarebbe sufficienti a fermare il fenomeno.

Si ritiene pertanto opportuno accertare se il quadro fessurativo riscontrato è frutto di movimenti ancora in atto, dovuti ad esempio ad un progressivo abbassamento della falda freatica, o a eventi oramai conclusi. A tale scopo si consiglia di effettuare un monitoraggio delle lesioni più significative mediante l'applicazione di appositi dispositivi posti "a cavallo delle stesse" e atti a evidenziare eventuali ulteriori movimenti. Tali osservazioni dovranno essere effettuate per circa 15 mesi per avere un riscontro attendibile sugli eventuali fenomeni in atto (deve essere coperto l'arco temporale di un anno per ammortizzare eventuali piccoli movimenti dovuti alla oscillazione annuale della falda).

Alla luce dei relativi risultati si potrà quindi valutare quale tipologia di consolidamento effettuare e come intervenire in modo mirato.

Di seguito si allegano fotografie a riguardo.

A disposizione per chiarimenti

Claudio Barandoni



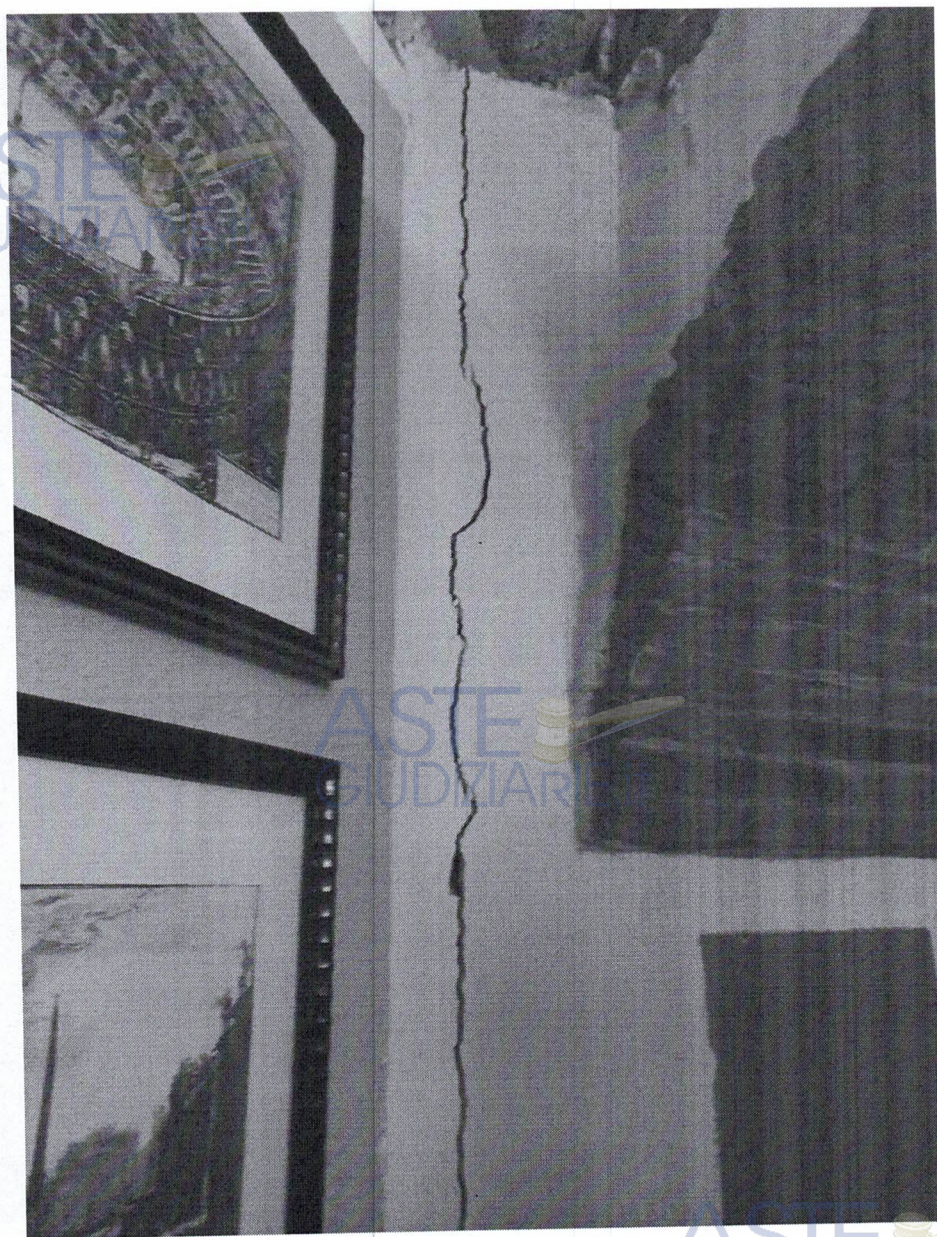


Foto 1: lesione verticale

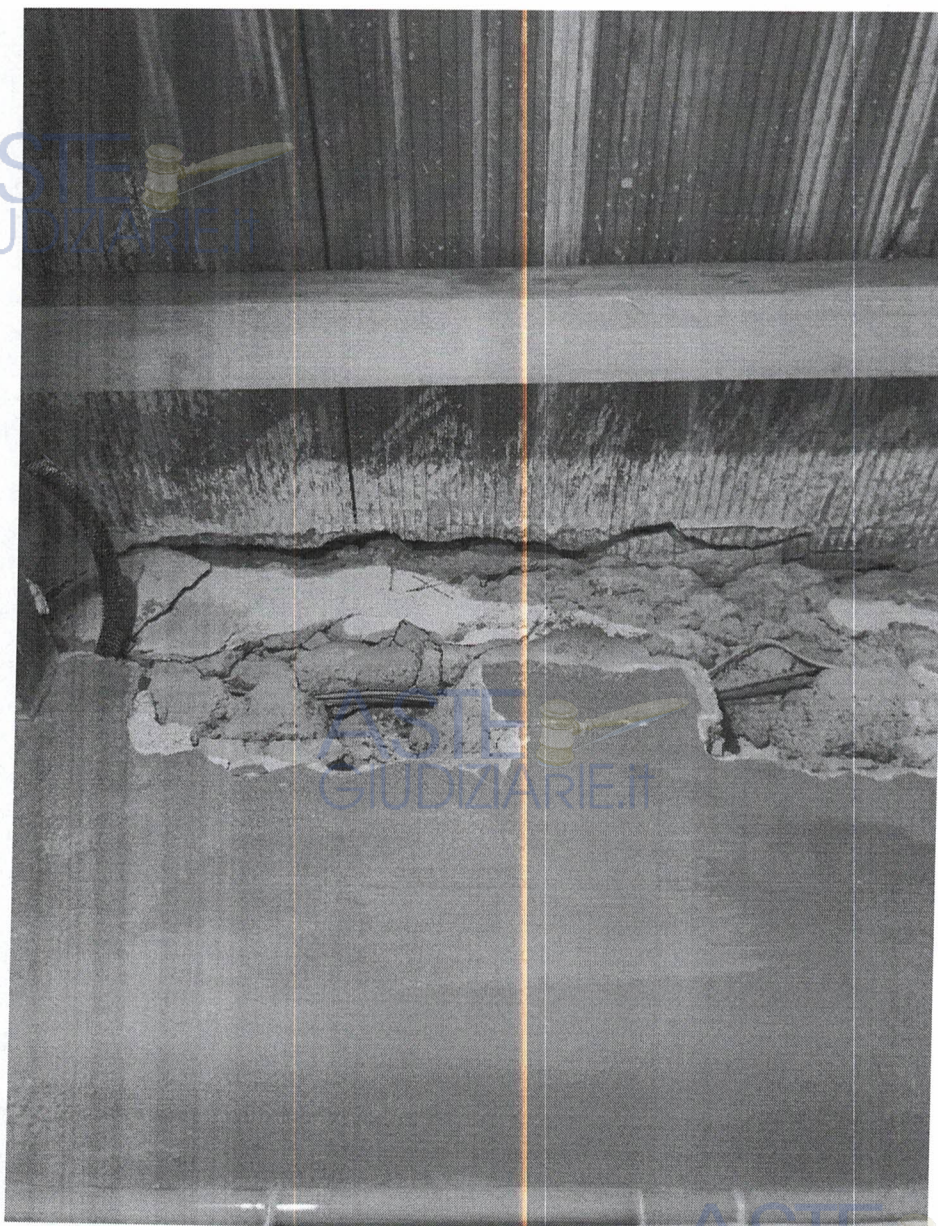


Foto 2: Bagno – rottura mezzane e inserimento travicello



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 3: movimento solaio con distacco dal muro



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PISA - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA

GUBER BANCA spa

CONTRO

N° 286/21

Giudice dell'esecuzione Dott. Marco Zinna

RELAZIONE INTEGRATIVA

A seguito della comunicazione del Sig. Giudice del 01/06/2023, dove si chiede di determinare, sia pure con approssimazione ed in via di simulazione, i costi da assumersi nelle due fattispecie prefigurate ("per le strutture in elevazione mediante l'esecuzione di opere mirate a ricostituire le porzioni lesionate ed eventualmente ad inserire nuovi elementi atti a contenere ulteriori possibili movimenti orizzontali, per quelle di fondazione introducendo elementi che vadano a scaricare più in profondità i carichi agenti) si è provveduto a formulare il relativo computo metrico estimativo di massima che si allega e dal quale si evince:

Stima costo opere in elevato € 17.000;

Stima costo opere di fondazione € 7.000;

Imprevisti € 1.200

Stima Onorari professionali € 2.000 + € 1.000 nel caso di opere di fondazione.

A detti costi deve sommarsi IVA prevista per Legge.

Ing. Claudio Barandoni

Si precisa inoltre che in tali oneri è previsto anche un intervento al solaio di copertura dell'unità in esame che coinvolge necessariamente la corrispondente porzione del piano superiore.

Conclusioni

La precedente perizia relativa all'immobile in oggetto aveva portato ad un valore finale di stima pari a € 74.000.

Tale valore deve ora essere deprezzato dei costi previsti per le opere di consolidamento precedentemente analizzate, supponendo quindi per queste ultime una spesa pari a circa € 30.000 si otterrebbe un valore di stima dell'immobile pari a € 44.000.

Considerando però che tali lavori porterebbero comunque ad un miglioramento della situazione allora stimata si può assumere come valore di stima dell'immobile € 50.000.

A disposizione per chiarimenti

Claudio Barandoni

Firmato Da: BARANDONI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 6ae478434b9c0cb20c84f5976e3b

