

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiocco Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 291/2015 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Nato a

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.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 291/2015 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 291.240,63	13

INCARICO

All'udienza del 20/10/2016, 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 27/10/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo civile ubicata a Peccioli (PI) - Via Mazzini n. 41, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.546467, 10.719729)

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo civile sviluppata al piano terra e primo di un più ampio fabbricato bifamiliare. Si accede a detta unità da Via Mazzini, attraverso strada gravata da servitù di passo.

Il piano terra si compone di ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno notte, due camere e due bagni, oltre a terrazzo e loggiato che circondano su tre lati l'unità immobiliare.

Il piano primo, accessibile da scale interne, è formato da ampio disimpegno con accesso a terrazza posta sul lato ovest del fabbricato, bagno, camera dotata di terrazzo posto sul lato est, ed altro locale.

Fa inoltre parte del presente lotto, la quota di comproprietà e condominio del resede e del locale tecnico, catastalmente identificato dal subalterno n. 1 (quale bene non censibile comune ai subalterni n. 2 e n. 3).

Si fa presente che a piano terra, nel sottoscala, è stata demolita una porzione del solaio di calpestio ed è stato messa in opera una scala che consente l'accesso al piano seminterrato (catastalmente identificato dal subalterno n. 2).

L'accesso è avvenuto regolarmente il giorno 10.11.2016 alla presenza dell'esecutato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo civile ubicata a Peccioli (PI) - Via Mazzini n. 41, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è completa. Risulta depositato Certificato Notarile redatto dal Dott. Sergio Rovera Notaio in Gavirate del 8 Gennaio 2016.

TITOLARITÀ

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

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



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile da periziare è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Francesco Ebner, del 1.7.1980 repertorio 37673, registrato a Pontedera il 10.7.1980 al n. 2592, trascritto a Livorno il 22.7.1980 al n. 5294 di particolare.

Il sig. [REDACTED] risulta coniugato dall'anno 1988 con la sig.ra [REDACTED]. In data 20.11.1990 i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato alla presente perizia.

CONFINI

L'abitazione confina con proprietà Aldiccioni (particella n. 1254), affaccio su corte comune (particella n. 785 subalterno n. 1) su due lati, strada di accesso (particella n. 1394), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	134,50 mq	150,95 mq	1,00	150,95 mq	2,79 m	Terra
Abitazione	68,00 mq	82,45 mq	1,00	82,45 mq	2,40 m	Primo
Terrazzi	85,25 mq	85,25 mq	0,25	21,31 mq	0,00 m	Terra - Primo
Loggiato	23,95 mq	23,95 mq	0,35	8,38 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				263,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				263,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1980 al 30/08/1989	Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED], proprietario per l'intero	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 785 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 05 40

Dal 01/07/1980 al 30/08/1989	Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] proprietario per l'intero	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 789 Superficie (ha are ca) 00 00 05
Dal 26/09/1988 al 27/12/2016	Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] proprietario per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 785, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 253 Rendita € 956,74 Piano T-1
Dal 30/08/1989 al 27/12/2016	Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] proprietario per l'intero	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 785 Qualità Ente urbano

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
	24	785	3		A2	4	9,5	253	956,74	T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, presenta delle discrepanze rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Nel particolare, la planimetria attuale non riporta due pareti a piano sottotetto; sono inoltre presenti lievi modifiche interne a piano terra.

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

PRECISAZIONI

Non sussistono particolari precisazioni da esporre.

PATTI

L'abitazione al momento del sopralluogo risultava abitata dal Sig. [REDACTED], che vi risiede con la propria famiglia. Per l'immobile non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato di manutenzione, ad eccezione di alcune finiture delle pareti esterne e delle recinzioni prospicienti l'accesso all'unità immobiliare, che

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

L'abitazione oggetto di perizia ha a comune, con l'unità immobiliare posta a piano seminterrato e identificata dal subalterno n. 2, il resede e la centrale termica (identificati dal subalterno n. 1). Per quanto possa occorrer, si fa presente che tale unità non risulta essere inserita nel pignoramento immobiliare.

atto ai rogiti del Dott. Galeazzo
966 al n. 1056. viene riportato

"Si costituisce a favore della restante proprietà del venditore, F. 24 part. 433a-434a e 244a servitù di passo con ogni mezzo sulla viottola inclusa nella vendita (F. 24 part. 434c-433b) e sulla eventuale strada che i compratori costruissero sulla particella 244b-F.24". Le particelle richiamate nell'atto e gravate da servitù corrispondono, oltre a maggior consistenza, alle attuali particelle n. 1389, n. 1390, n. 1392, n. 1393 e n. 1394 (porzione di strada di accesso all'immobile oggetto di perizia).

Si fa inoltre presente che con Atto Pubblico Amministrativo del 8.3.2004 rep. n.5/2004, trascritto a Livorno in data 23.3.2004 al n. 2975 di particolare, viene costituita servitù di passo pedonale e carrabile gravante sulle particelle n. 607, n. 609, n. 1257 e n. 1259 di proprietà del Comune di Peccioli (porzione di strada di accesso all'immobile oggetto di perizia) a favore della particella n. 785 subalterno n. 3, oltre che ad altre unità immobiliari.

immobiliare oggetto di perizia
immobiliari.

rquet nelle due camere, cen
a piano primo in parte in gr

Impianto termico: il generatore di calore, costituito da caldaia standard a basamento posta nel locale tecnico a piano seminterrato, risulta a servizio, oltre che per l'abitazione oggetto di perizia, anche per

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile risulta occupato dall'esecutato che via abita con la propria famiglia.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1980	██████████ nato a ████████ in data ██████████ C.F. ██████████ ██████████ proprietario per la quota di 1/1.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Francesco Ebner	01/07/1980	37673	5236
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	22/07/1980	7416	5294
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	10/07/1980	2592	

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE GIUDIZIARIE
 Ristrutturazione aggiornate al 26/11/2019

Iscrizioni

- 7
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Edilizio ai sensi della Legge n. 47/85, protocollo n. 6709, progressivo n. 0285224203 (Pratica Edilizia n. 438/86); si fa presente che la suddetta pratica risulta ancora in corso di definizione. In data 9.10.2012 il Comune di Peccioli ha infatti inviato una raccomandata, in risposta alla richiesta di definizione avanzata dall'esecutato, nella quale richiedeva la documentazione integrativa per il rilascio della Concessione in Sanatoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 163 rilasciata dal Comune di Peccioli in data 5.7.1974, e successiva Licenza Edilizia n. 312 rilasciata dal Comune di Peccioli in data 4.6.1976, variante al precedente titolo.

Per opere di ristrutturazione al fabbricato, in data 26.7.1984 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 635 (Pratica Edilizia n. 1236/84). Si precisa che il permesso di abitabilità contenuto all'interno della pratica è relativo all'abitazione adiacente a quella oggetto di perizia.

Per opere realizzate in difformità ai titoli abilitativi sopra citati, presumibilmente consistenti nella sola realizzazione di una terrazza a piano primo, in data 1.10.1986 è stata presentata Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47/85, protocollo n. 6709, progressivo n. 0285224203 (Pratica Edilizia n. 438/86); si fa presente che la suddetta pratica risulta ancora in corso di definizione. In data 9.10.2012 il Comune di Peccioli ha infatti inviato una raccomandata, in risposta alla richiesta di definizione avanzata dall'esecutato, nella quale richiedeva la documentazione integrativa per il rilascio della Concessione in Sanatoria.

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.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse alcune difformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici allegati ai titoli abilitativi di cui sopra, consistenti nei seguenti punti:

- Realizzazione di apertura nel solaio di calpestio del piano terra, ricavata nel sottoscala, con inserimento di scala che consente l'accesso all'unità sottostante (identificata dal subalterno 2);
- Realizzazione, a piano primo, di pareti in cartongesso per la creazione di altro vano, e creazione di apertura che consente l'accesso ad una porzione di sottotetto non abitabile;
- Ampliamento della terrazza posta a sud-ovest dell'unità immobiliare, per la quale risulta presentata Domanda di Condono Edilizio del 1.10.1986 protocollo n. 6709, ancora in corso di definizione;
- Diverso posizionamento di alcune aperture esterne, sia al piano terra che al piano primo;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Peccioli (PI) - Via Mazzini n. 41, piano T-1	263,09 mq	1.350,00 €/mq	€ 355.171,50	100,00	€ 355.171,50
Valore di stima:					€ 355.171,50

Valore di stima: € 355.171,50

Deprezzamento del 18,00 %

In considerazione delle difformità edilizie rilevate e quindi degli eventuali costi di sanatoria e/o riconduzione in pristino, si ritiene di apportare un deprezzamento pari al 3% 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 15 % 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: € 291.240,63

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 30/01/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Grafico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di Pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di Provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Notarile ed ispezioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

ASTE
GIUDIZIARIE.it