



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 48/2018



ALLEGATO N.15 – Perizia Formato Privacy

LOTTO n.1 e 2



Pisa, 08 ottobre 2024



Il C.T.U.

Geom. Leonardo Bettini



TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bettini Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Pregiuntino 70/A.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Pregiuntino 70/B.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini.....	12
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2018 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 300.000,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 288.000,00	23



All'udienza del 09/07/2024, il sottoscritto Geom. Bettini Leonardo, con studio in Via Elvezio Cerboni, 45 - 56100 - Pisa (PI), email studio.leonardobettini@gmail.com, PEC leonardo.bettini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Pregiuntino 70/A
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Pregiuntino 70/B

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PREGIUNTINO 70/A**

Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato del tipo bifamiliare posto in Santa Maria a Monte - via Pregiuntino n. 70/a da cui si accede. L'unità immobiliare, posta al piano terra e piano primo tra loro collegati mediante scala interna, si compone: al piano terra da un ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno e un bagno con antibagno; al piano primo da un disimpegno, due camere, un bagno, un locale di sgombero e un'ampia terrazza.

Fa altresì parte, del complesso immobiliare, un locale garage, un locale/vano tecnico e un resede a comune, con le restanti unità immobiliari, posto sui quattro lati.

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

L'accesso è stato consentito dalla **** Omissis **** in data 02/10/2024 come da verbale di sopralluogo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PREGIUNTINO 70/B

Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato del tipo bifamiliare posto in Santa Maria a Monte - via Pregiuntino n. 70/b da cui si accede. L'unità immobiliare, posta al piano terra e piano primo tra loro collegati mediante scala interna, si compone: al piano terra da un ampio soggiorno, una cucina, un bagno con antibagno e due locali ad uso ripostiglio; al piano primo da un disimpegno, due camere di cui una con locale guardaroba, un locale armadi e un bagno.

Fa altresì parte, del complesso immobiliare, un locale/vano tecnico e un resede a comune, con le restanti unità immobiliari, posto sui quattro lati.

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

L'accesso è stato consentito dalla **** Omissis **** in data 02/10/2024 come da verbale di sopralluogo.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Pregiuntino 70/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Successivamente alla data della Relazione Notarile, redatta ai sensi dell'Art. n.567c.p.c a cura del dott. **** Omissis **** notaio in **** Omissis ****, è stata depositata Domanda Giudiziale in data 10/11/2020 al repertorio n. 4152/2020 per Ordinanza di apertura del giudizio di divisione endoesecutivo ex art. 600 C.P.C

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con resede a comune su più lati, proprietà **** Omissis **** salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano



Abitazione	145,00 mq	172,00 mq	1	172,00 mq	0,00 m
Terrazza	50,00 mq	50,00 mq	0,25	12,50 mq	0,00 m
Sgombero	16,00 mq	18,00 mq	0,35	6,30 mq	0,00 m
Autorimessa	32,00 mq	36,00 mq	0,4	14,40 mq	0,00 m
Locale tecnico	17,00 mq	19,00 mq	0,15	2,85 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				208,05 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				208,05 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/1986 al 12/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 4 Categoria F4
Dal 21/04/1986 al 12/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 3 Categoria F4
Dal 12/06/1987 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 3 Categoria F4
Dal 12/06/1987 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 4 Categoria F4
Dal 23/02/2007 al 14/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 3 Categoria F4
Dal 23/02/2007 al 14/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 4 Categoria F4
Dal 14/11/2007 al 11/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 34 Rendita € 71,99
Dal 14/11/2007 al 11/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 3 Categoria A7 Cl.U, Cons. 10,5 Rendita € 1.843,75
Dal 11/07/2008 al 05/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 34

		Rendita € 71,99
Dal 11/07/2008 al 05/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 3 Categoria A7 Cl.U, Cons. 10,5 Rendita € 1.843,75
Dal 05/11/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 35 Rendita € 63,27
Dal 05/11/2010 al 08/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 636,79
Dal 09/11/2015 al 08/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 35 Superficie catastale 41 mq Rendita € 63,27

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	146	8		A2	3	6		636,79 €		
	22	146	6		C6	2	35	41 mq	63,27 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da evidenziare

PATTI

L'immobile risulta occupato dai familiari degli esecutati

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni complessive del bene, alla data del sopralluogo, risultano buone.

PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un complesso immobiliare, di tipo bifamiliare, con il resede a comune tra tutte le unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel rispetto indicato nell'atto di provenienza, compravendita ai rogiti Notaio **** Omissis **** del giorno 11 luglio 2008 repertorio n. 20474 raccolta n. 13215, all'unità immobiliare "si accede da via Pregiuntini esercitando una servitù di passo pedonale e carrabile su di una striscia di terreno di proprietà di terzi"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto, costruito nel 1979 con una struttura portante in muratura, è stato ristrutturato nel 2011 dagli attuali proprietari. I solai sono in laterocemento, mentre i tamponamenti interni sono realizzati in muratura. La copertura è rivestita in coppi, la pavimentazione del piano terra è in parte in cotto e in parte in gres porcellanato, le scale interne sono rifinite in cotto mentre il piano primo presenta una pavimentazione in parquet. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetro camera.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento a pavimento per la climatizzazione invernale e impianto di climatizzazione estiva.

Nel lotto è compreso anche un locale ad uso garage, direttamente collegato all'unità abitativa, oltre a un vano tecnico situato al di sotto del garage stesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dai genitori degli esecutati (**** Omissis ****)

PROVENIENZE VENTENNALI

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



Dal 08/06/1979 al 12/06/1987	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galeazzi Martini	08/06/1979	169137	17560
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pisa	22/06/1979		4737
		Registrazione			
Dal 12/06/1987 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro Pontedera	09/02/1988	43	662
		Registrazione			
Dal 23/02/2007 al 11/07/2008	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	23/02/2007	493	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari Pisa	22/03/2007		4064
		Registrazione			
Dal 11/07/2008 al 03/10/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mariella Mario	11/07/2008	20474	13215
		Trascrizione			



		Conservatoria dei Registri Immobiliari Pisa	17/07/2008		9907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Pontedera	15/07/2008	3743	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 04/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Pisa il 07/11/2012

Reg. gen. 17441 - Reg. part. 2465

Importo: € 3.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 27/12/2012

Reg. gen. 20698 - Reg. part. 2962

Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pisa il 03/02/2017

Reg. gen. 3890 - Reg. part. 2591

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pisa il 12/02/2018

Reg. gen. 2533 - Reg. part. 1698

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pisa il 02/12/2020

Reg. gen. 19698 - Reg. part. 13424

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade, nel rispetto del regolamento Urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte, nel tessuto urbano di formazione recente disciplinato dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria a Monte, a seguito di richiesta di accesso atti inviata a mezzo pec in data 18/07/2024, l'unità immobiliare è stata edificata in forza della concessione edilizia n. 184/1977 del 07/01/1979 (nuova costruzione di fabbricato per uso abitazione - via del Pregiuntino).

Successivamente a detta data, per il compimento di alcune opere, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Condono edilizio n. 1986/1009 - Permesso di costruire in sanatoria n. 1237 del 09/11/2007;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria 08/18 del 07/04/2008 pratica 2008/18/0;
- DIA n. 08/208 del 29/12/2008 e successiva variante in corso d'opera prot. n. 9747 del 13.07.2010
- Comunicazione Fine Lavori con Attestazione di Abitabilità o Agibilità prot. 1292 del 07/02/2011

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Dai rilievi effettuati, durante le operazioni di sopralluogo, sono emerse alcune difformità, a carico dell'unità immobiliare oggetto di procedura, rispetto a quanto risultante dai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio consistenti in:

- Modifica prospettica con chiusura di due finestre di cui la prima nel locale disimpegno e la seconda nel locale ripostiglio del piano terra;
- Altezza interna di progetto locale garage (scivolo) mt. 2,60 - altezza massima rilevata mt. 2,48 e minima mt. 2,07;
- Altezza interna di progetto locale tecnico sotto Garage mt. 2,00 - altezza rilevata mt. 1,90;
- traslazione del tramezzo tra anti-bagno e bagno del piano terra;
- lievi differenza su alcune misure interne che nel complesso rientrano nella tolleranza di legge.

In occasione dell'accesso agli atti presso il Comune di Santa Maria a Monte, avvenuto in data 03/09/2024, non è stata rinvenuta negli archivi comunali la concessione edilizia n. 184/1977 del 07/01/1979, relativa alla costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitativo in via del Pregiuntino così come attestato dagli uffici comunali con la certificazione allegata.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso del tipo bifamiliare e, alla data della perizia, non si è a conoscenza di vincoli ed oneri.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Pregiuntino 70/B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Successivamente alla data della Relazione Notarile, redatta ai sensi dell'Art. n.567c.p.c a cura del dott. **** Omissis **** notaio in **** Omissis ****, è stata depositata Domanda Giudiziale in data 10/11/2020 al repertorio n. 4152/2020 per Ordinanza di apertura del giudizio di divisione endoesecutivo ex art. 600 C.P.C

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con resede a comune su più lati, proprietà **** Omissis **** salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	168,00 mq	198,00 mq	1	198,00 mq	0,00 m	
Ripostiglio sottoscala	5,00 mq	6,00 mq	0,15	0,90 mq	0,00 m	
Locale Tecnico	3,50 mq	4,50 mq	0,15	0,67 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				199,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				199,57 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/1986 al 12/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 3 Categoria F4
Dal 12/06/1987 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 3 Categoria F4
Dal 23/02/2007 al 14/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 3 Categoria F4
Dal 14/11/2007 al 11/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 3 Categoria A7 Cl.U, Cons. 10,5 Rendita € 1.843,75
Dal 11/07/2008 al 05/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 3 Categoria A7 Cl.U, Cons. 10,5 Rendita € 1.843,75
Dal 05/11/2010 al 08/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 146, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 698,86

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	146	7		A2	3	6,5		689,86 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da evidenziare

PATTI

L'immobile risulta occupato dall'esecutata

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni complessive del bene, alla data del sopralluogo, risultano buone.

PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un complesso immobiliare, di tipo bifamiliare, con il resede a comune tra tutte le unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel rispetto indicato nell'atto di provenienza, compravendita ai rogiti Notaio **** Omissis **** del giorno 11 luglio 2008 repertorio n. 20474 raccolta n. 13215, all'unità immobiliare "si accede da via Pregiuntini esercitando una servitù di passo pedonale e carrabile su di una striscia di terreno di proprietà di terzi"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto, costruito nel 1979 con una struttura portante in muratura, è stato ristrutturato nel 2011 dagli attuali proprietari. I solai sono in laterocemento, mentre i tamponamenti interni sono realizzati in muratura. La copertura è rivestita in coppi, la pavimentazione del piano terra è in parte in cotto e in parte in gres porcellanato, le scale interne sono rifinite in cotto mentre il piano primo presenta una pavimentazione in parquet. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetro camera.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento a pavimento per la climatizzazione invernale e impianto di climatizzazione estiva.

Nel lotto è compreso un vano tecnico situato in aderenza all'unità immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato con i propri familiari (**** Omissis ****)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1979 al 12/06/1987	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galeazzi Martini	08/06/1979	169137	17560
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pisa	22/06/1979		4737
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/06/1987 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro Pontedera	09/02/1988	43	662
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/02/2007 al 11/07/2008	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Firmato Da: BETTINI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c2e68bac5975267393dda89cf2164a



		Tribunale di Pisa	23/02/2007	493		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei Registri Immobiliari Pisa	22/03/2007		4064	
		Registrazione				
Dal 11/07/2008 al 03/10/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Mariella Mario	11/07/2008	20474	13215	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei Registri Immobiliari Pisa	17/07/2008		9907	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Ufficio del Registro Pontedera	15/07/2008	3743		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 04/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Pisa il 07/11/2012
Reg. gen. 17441 - Reg. part. 2465
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 27/12/2012
Reg. gen. 20698 - Reg. part. 2962
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 03/02/2017
Reg. gen. 3890 - Reg. part. 2591
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 12/02/2018
Reg. gen. 2533 - Reg. part. 1698
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Pisa il 02/12/2020
Reg. gen. 19698 - Reg. part. 13424
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade, nel rispetto del regolamento Urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte, nel tessuto urbano di formazione recente disciplinato dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria a Monte, a seguito di richiesta di accesso atti inviata a mezzo pec in data 18/07/2024, l'unità immobiliare è stata edificata in forza della concessione edilizia n. 184/1977 del 07/01/1979 (nuova costruzione di fabbricato per uso abitazione - via del Pregiuntino).

Successivamente a detta data, per il compimento di alcune opere, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Condono edilizio n. 1986/1009 - Permesso di costruire in sanatoria n. 1237 del 09/11/2007;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria 08/18 del 07/04/2008 pratica 2008/18/0;
- DIA n. 08/208 del 29/12/2008 e successiva variante in corso d'opera prot. n. 9747 del 13.07.2010
- Comunicazione Fine Lavori con Attestazione di Abitabilità o Agibilità prot. 1292 del 07/02/2011

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Dai rilievi effettuati, durante le operazioni di sopralluogo, sono emerse alcune difformità, a carico dell'unità immobiliare oggetto di procedura, rispetto a quanto risultante dai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio consistenti in:

- Modifica prospettica con traslazione di una finestra nel locale disimpegno del piano primo;
- lievi differenza su alcune misure interne che nel complesso rientrano nella tolleranza di legge.

In occasione dell'accesso agli atti presso il Comune di Santa Maria a Monte, avvenuto in data 03/09/2024, non è stata rinvenuta negli archivi comunali la concessione edilizia n. 184/1977 del 07/01/1979, relativa alla costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitativo in via del Pregiuntino così come attestato dagli uffici comunali con la certificazione allegata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso del tipo bifamiliare e, alla data della perizia, non si è a conoscenza di vincoli ed oneri.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il complesso immobiliare si compone di un due lotti così configurati:

Lotto 1: Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato del tipo bifamiliare posto in Santa Maria a Monte - via Pregiuntino n. 70/a da cui si accede. L'unità immobiliare, posta al piano terra e piano primo tra loro collegati mediante scala interna, si compone: al piano terra da un ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno e un bagno con antibagno; al piano primo da un disimpegno, due camere, un bagno, un locale di sgombero e un'ampia terrazza.

Fa altresì parte, del complesso immobiliare, un locale garage, un locale/vano tecnico e un resede a comune, con le restanti unità immobiliari, posto sui quattro lati.

Lotto 2: Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato del tipo bifamiliare posto in Santa Maria a Monte - via Pregiuntino n. 70/b da cui si accede. L'unità immobiliare, posta al piano terra e piano primo tra loro collegati mediante scala interna, si compone: al piano terra da un ampio soggiorno, una cucina, un bagno con antibagno e due locali ad uso ripostiglio; al piano primo da un disimpegno, due camere di cui una con locale guardaroba, un locale armadi e un bagno.

Fa altresì parte, del complesso immobiliare, un locale/vano tecnico e un resede a comune, con le restanti unità immobiliari, posto sui quattro lati.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Pregiuntino 70/A
Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato del tipo bifamiliare posto in Santa Maria a Monte - via Pregiuntino n. 70/a da cui si accede. L'unità immobiliare, posta al piano terra e piano primo tra loro collegati mediante scala interna, si compone: al piano terra da un ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno e un bagno con antibagno; al piano primo da un disimpegno, due camere, un bagno, un locale di sgombero e un'ampia terrazza. Fa altresì parte, del complesso immobiliare, un locale garage, un locale/vano tecnico e un resede a comune, con le restanti unità immobiliari, posto sui quattro lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 146, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 146, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 344.000,00

Il metodo di stima adottato è quello del confronto di mercato "MARKET COMPARISON APPROACH". La valutazione degli immobili avviene attraverso il confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite, ubicati nella stessa zona di interesse e nello stesso segmento di mercato immobiliare adottando il parametro tecnico espresso in metri quadrati lordi di costruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Maria a Monte (PI) - via Pregiuntino 70/A	208,05 mq	1.654,14 €/mq	€ 344.143,83	100,00%	€ 344.000,00
Valore di stima:					€ 344.000,00

Valore di stima: € 344.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	12,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 300.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Pregiuntino 70/B
Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato del tipo bifamiliare posto in Santa Maria a Monte - via Pregiuntino n. 70/b da cui si accede. L'unità immobiliare, posta al piano terra

e piano primo tra loro collegati mediante scala interna, si compone: al piano terra da un ampio soggiorno, una cucina, un bagno con antibagno e due locali ad uso ripostiglio; al piano primo da un disimpegno, due camere di cui una con locale guardaroba, un locale armadi e un bagno. Fa altresì parte, del complesso immobiliare, un locale/vano tecnico e un resede a comune, con le restanti unità immobiliari, posto sui quattro lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 146, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 330.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Santa Maria a Monte (PI) - via Pregiuntino 70/B	199,57 mq	1.657,07 €/mq	€ 330.701,46	100,00%	€ 330.700,00
				Valore di stima:	€ 330.700,00

Valore di stima: € 330.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	12,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 288.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva e particolarità da segnalare

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure Catastali (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato Notarile (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Pratiche Edilizie (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Copia Atto di Pignoramento (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Copia Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria del 04.10.2024 con Nota (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comparabili mercato (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Comunicazione Comune di Santa Maria a Monte (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verbale sopralluogo 02.10.2024 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Perizia (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Perizia Formato Privacy (Aggiornamento al 08/10/2024)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Pregiuntino 70/A
Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato del tipo bifamiliare posto in Santa Maria a Monte - via Pregiuntino n. 70/a da cui si accede. L'unità immobiliare, posta al piano terra e piano primo tra loro collegati mediante scala interna, si compone: al piano terra da un ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno e un bagno con antibagno; al piano primo da un disimpegno, due camere, un bagno, un locale di sgombero e un'ampia terrazza. Fa altresì parte, del complesso immobiliare, un locale garage, un locale/vano tecnico e un resede a comune, con le restanti unità immobiliari, posto sui quattro lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 146, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 146, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade, nel rispetto del regolamento Urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte, nel tessuto urbano di formazione recente disciplinato dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 300.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via Pregiuntino 70/B
Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato del tipo bifamiliare posto in Santa Maria a Monte - via Pregiuntino n. 70/b da cui si accede. L'unità immobiliare, posta al piano terra e piano primo tra loro collegati mediante scala interna, si compone: al piano terra da un ampio soggiorno, una cucina, un bagno con antibagno e due locali ad uso ripostiglio; al piano primo da un disimpegno, due camere di cui una con locale guardaroba, un locale armadi e un bagno. Fa altresì parte, del complesso immobiliare, un locale/vano tecnico e un resede a comune, con le restanti unità immobiliari, posto sui quattro lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 146, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade, nel rispetto del regolamento Urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte, nel tessuto urbano di formazione recente disciplinato dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 288.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2018 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 300.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI) - via Pregiuntino 70/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 146, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 146, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	208,05 mq
Stato conservativo:	Le condizioni complessive del bene, alla data del sopralluogo, risultano buone.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato del tipo bifamiliare posto in Santa Maria a Monte - via Pregiuntino n. 70/a da cui si accede. L'unità immobiliare, posta al piano terra e piano primo tra loro collegati mediante scala interna, si compone: al piano terra da un ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno e un bagno con antibagno; al piano primo da un disimpegno, due camere, un bagno, un locale di sgombero e un'ampia terrazza. Fa altresì parte, del complesso immobiliare, un locale garage, un locale/vano tecnico e un resede a comune, con le restanti unità immobiliari, posto sui quattro lati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 288.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI) - via Pregiuntino 70/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 146, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	199,57 mq
Stato conservativo:	Le condizioni complessive del bene, alla data del sopralluogo, risultano buone.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato del tipo bifamiliare posto in Santa Maria a Monte - via Pregiuntino n. 70/b da cui si accede. L'unità immobiliare, posta al piano terra e piano primo tra loro collegati mediante scala interna, si compone: al piano terra da un ampio soggiorno, una cucina, un bagno con antibagno e due locali ad uso ripostiglio; al piano primo da un disimpegno, due camere di cui una con locale guardaroba, un locale armadi e un bagno. Fa altresì parte, del complesso immobiliare, un locale/vano tecnico e un resede a comune, con le restanti unità immobiliari, posto sui quattro lati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		