
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lo Giudice Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Patti.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.500,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 12/07/2024, il sottoscritto Ing. Lo Giudice Salvatore, con studio in Via Landi, 7 - 56124 - Pisa (PI), email logiudicesalvatore@yahoo.it, PEC salvatore.logiudice@ingpec.eu, Tel. 050 818074, Fax 050 818074, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Mandriola 39/10, piano 1

Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra con accesso indipendente dalla via Mandriola in Ponsacco tramite piccolo resede e rampa di scala di pertinenza esclusiva. Esso risulta di proprietà pro-indiviso per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. **** Omissis ****. E' composto da terrazzo esterno, cucina-soggiorno, bagno, ripostiglio e camera oltre sottotetto in parte non abitabile e piccolo resede esterno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Mandriola 39/10, piano 1

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a Ovest con proprietà **** Omissis **** salvo se altri, a Sud con proprietà **** Omissis **** salvo se altri ad Est è prospiciente la via Mandriola.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,18 mq	55,67 mq	1	55,67 mq	2,70 m	1
Terrazza	7,80 mq	7,80 mq	0,30	1,56 mq	0,00 m	1
Resede	2,90 mq	2,90 mq	0,15	0,43 mq	0,00 m	terra
Soffitta	21,52 mq	23,80 mq	0,20	4,76 mq	2,12 m	2
Totale superficie convenzionale:				62,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,42 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	483	22		A2	1	4,5	59 mq	476,43 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste conformità catastale. Risulta necessario effettuare la variazione planimetrica del bene riportando in essa la pianta del sottotetto reso parzialmente abitabile e le modifiche interne del piano primo.

Le particelle n. 483 sub 3 e sub 4 del foglio 2 risultano beni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

PATTI

La proprietà riferisce che non sono presenti contratti di affitto o di comodato gratuito per l'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

Il bene seppure di recente costruzione presenta uno scarso grado di manutenzione ed un significativo degrado delle rifiniture.

In particolare le infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura hanno deteriorato parte degli intonaci interni delle camere del sottotetto. Il bagno del piano primo presenta diffuse formazioni di muffe e licheni sulle pareti dovute al fenomeno dell'umidità di condensa. Gli intonaci esterni ed alcune parti in cemento armato dell'aggetto di gronda presentano fenomeni di deterioramento per i quali è urgente l'intervento di manutenzione. La pavimentazione e gli intonaci della terrazza esterna necessitano anch'essi di interventi manutentivi di ripristino.

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico catastale si rileva che i subalterni 3 e 4 della particella 483 del foglio 2 sono beni a comune non censibili a tutte le particelle formanti il fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare non gode di servitù attive nè su di essa gravano servitù passive se non quelle derivanti dalla presenza di impianti condominiali o di parti a comune del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante verticale del manufatto è in muratura, in particolare al piano terra ed al piano primo le pareti portanti sono in muratura armata. I solai sovrastanti i garage sono in c.a. vibrato mentre gli altri livelli sono in latero-cemento. La scala esterna è in cemento armato. I tamponamenti esterni sono in blocchi tipo Leca debitamente intonacati e tinteggiati. La copertura è a capanna con solai di falda in latero-cemento coibentati ed impermeabilizzati. Gli infissi interni ed esterni sono in legno verniciato dotati di vetrocamera. I pavimenti interni sono in monocottura ed in gres ceramico nella terrazza. Sono presenti gli impianti di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio, elettrico sottotraccia ed idraulico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare risulta disabitata da più tempo e comunque nella disponibilità dei proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/2002 al 09/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Siciliani Paolo di Pisa	09/03/2024	553831	24525
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	11/03/2004	4570	2520
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ex art 77 DPR 602/73
 Iscritto a Pisa il 27/09/2007
 Reg. gen. 20871 - Reg. part. 6339
 Quota: 1/2
 Importo: € 164.135,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 82.067,50
 Data: 27/09/2007
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ex art. 77 DPR 602/73
 Iscritto a Livorno il 19/03/2010
 Reg. gen. 5200 - Reg. part. 1212
 Quota: 1/2

Importo: € 110.299,08

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.149,54

Data: 19/03/2010

N° repertorio: 107964

N° raccolta: 61

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 23/02/2024

Reg. gen. 3097 - Reg. part. 438

Quota: 1/2

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Rogante: Notaio Siciliani Paolo Pisa

Data: 09/03/2004

N° repertorio: 553832

N° raccolta: 24526

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 05/03/2024
Reg. gen. 4746 - Reg. part. 3404
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si trova in una zona classificata dal POC del Comune di Ponsacco "Sub Sistema dell'edificato di recente formazione - Ambito 2a"

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 agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è sito su un lotto, il n. 4, di una più ampia lottizzazione approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Ponsacco in data 24/02/1999 e adottata dal Consiglio Comunale in data 28/04/1999 con Delibera n. 52.

In data 29/09/2000 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 111/2000 (Pratica Edilizia 14/2000) per la costruzione del fabbricato.

In data 20/03/2003 con prot. 4643 (P.E. 106/2003) è stato depositato dal DL accertamento di conformità ai sensi dell'art.39 della LRT 52/99 per diversa distribuzione degli spazi interni.

In data 20/03/2003 con prot. 4644 è stata presentata dal DL la comunicazione di fine lavori.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

A seguito di sopralluogo tecnico eseguito sull'unità immobiliare da personale dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Ponsacco congiuntamente al personale di Vigilanza della Polizia Municipale, il funzionario responsabile del Settore Urbanistica, constatato che il vano sottotetto dell'unità immobiliare era stato in parte reso abitabile abusivamente mediante opere di pavimentazione, installazione di impianti, formazione di scala di accesso al medesimo e formazione di pareti divisorie interne, in data 14/07/2006 con Determinazione n. 113 comminava ai proprietari la sanzione pecuniaria pari ad € 8.608,00 oltre interessi di legge ai sensi dell'art. 139 c.2 della LRT 01/2005 per sanare l'abuso. Con lettera del 26/04/2007 prot. 6362, comunicava agli stessi che in mancanza del saldo avrebbe dato avvio alla procedura di recupero coattivo dell'intera somma dovuta. I proprietari tramite Equitalia spa hanno saldato completamente la sanzione comminata sanando in tal maniera l'abuso commesso, ma non richiedendo la regolarizzazione formale dello stesso mediante il rilascio della Concessione in sanatoria

Di contro non esiste conformità edilizia tra lo stato del piano primo e i grafici allegati all'Accertamento di conformità depositato dal DL il 20/03/2023 con prot. 4643.

Per permettere la posa in opera della scala di accesso al sottotetto, sono state traslate le pareti divisorie tra il bagno e la camera e tra il disimpegno ed il ripostiglio.

Risultano pertanto da sanare le modifiche apportate al piano primo per la posa in opera della scala di collegamento e per le traslazioni delle pareti interne divisorie. Rimarranno quindi a carico dell'aggiudicatario le spese per il pagamento della sanzione e le spese tecniche per un totale complessivo stimato in € 3.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono particolari vincoli od oneri condominiali se non quelli relativi dalla manutenzione delle parti e degli impianti di proprietà a comune con le altre unità immobiliari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Mandriola 39/10, piano 1
Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra con accesso indipendente dalla via Mandriola in Ponsacco tramite piccolo resede e rampa di scala di pertinenza esclusiva. Esso risulta di proprietà pro-indiviso per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. **** Omissis ****. E' composto da terrazzo esterno, cucina-soggiorno, bagno, ripostiglio e camera oltre sottotetto in parte non abitabile e piccolo resede esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 483, Sub. 22, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 75.000,00
Unità immobiliare ubicata a Ponsacco (PI) - via Mandriola 39/10, piano 1, di recente costruzione e con accesso autonomo dalla medesima via. Risultano proprietari del bene i Sigg. **** Omissis **** essendone venuti in possesso per Atto di Compravendita da potere **** Omissis **** per la quota di proprietà ciascuno di 1/2 pro-indiviso. Identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 2, part. 483, sub. 22 Categoria A/2. Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima arrotondato del bene: € 75.000,00.
La stima del valore del bene è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo. E' stato preso

in considerazione l'andamento dei prezzi per manufatti di identica tipologia ubicati nella zona residenziale ove è ubicato. Sono state considerate le valutazioni rilevate dalle riviste specializzate di primarie agenzie immobiliari operanti in loco, nonché il non ottimale stato conservativo del bene e soprattutto la necessità di interventi di manutenzione straordinaria agli intonaci interni dell'immobile interessati da infiltrazioni di acque meteoriche e da fenomeni significativi di umidità da condensa. Lo stato di mediocre manutenzione delle facciate esterne della pavimentazione della terrazza nonché lo stato di abbandono complessivo del bene concorrono a formare la stima unitaria del bene. Pertanto il più probabile valore commerciale unitario è stato fissato in € 1.200,00 €/mq della superficie convenzionale con il quale è stato ricavata la stima pari a circa € 75.000,00 arrotondato. A tale valore andranno detratte le spese tecniche necessarie per regolarizzare le opere abusive riscontrate e descritte pari ad € 3.500,00, oltre al rischio assunto per mancata garanzia pari ad € 6.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ponsacco (PI) - via Mandriola 39/10, piano 1	62,42 mq	1.200,00 €/mq	€ 74.904,00	100,00%	€ 75.000,00
				Valore di stima:	€ 75.000,00

Valore di stima: € 75.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	6000,00	€

Valore finale di stima: € 65.500,00

La stima del valore del bene è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo. E' stato preso in considerazione l'andamento dei prezzi per manufatti di identica tipologia ubicati nella zona residenziale ove è ubicato. Sono state considerate le valutazioni rilevate dalle riviste specializzate di primarie agenzie immobiliari operanti in loco, nonché il non ottimale stato conservativo del bene e soprattutto la necessità di interventi di manutenzione straordinaria agli intonaci interni dell'immobile interessati da infiltrazioni di acque meteoriche e da fenomeni significativi di umidità da condensa. Lo stato di mediocre manutenzione delle facciate esterne della pavimentazione della terrazza nonché lo stato di abbandono complessivo del bene concorrono a formare la stima unitaria del bene. Pertanto il più probabile valore commerciale unitario è stato fissato in € 1200,00 €/mq della superficie convenzionale con il quale è stato ricavata la stima pari a circa € 75.000,00 arrotondato. A tale valore andranno detratte le spese tecniche necessarie per regolarizzare le opere abusive riscontrate ed elencate pari ad € 3.500,00, oltre al rischio assunto per mancata garanzia pari ad € 6.000,00.

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 02/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lo Giudice Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia
- ✓ N° 6 Tavola del progetto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Accertamento di conformità in variante
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Elaborato grafico in variante
- ✓ N° 8 Altri allegati - Comunicazione fine lavori
- ✓ N° 9 Altri allegati - Conformità impianti elettrici
- ✓ N° 10 Altri allegati - Determina Ufficio Urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elaborato grafico abuso edilizio rilevato
- ✓ N° 10 Altri allegati - Dichiarazione completa liquidazione sanzione
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Mandriola 39/10, piano 1
Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra con accesso indipendente dalla via Mandriola in Ponsacco tramite piccolo resede e rampa di scala di pertinenza esclusiva. Esso risulta di proprietà pro-indiviso per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. **** Omissis ****. E' composto da terrazzo esterno, cucina-soggiorno, bagno, ripostiglio e camera oltre sottotetto in parte non abitabile e piccolo resede esterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 483, Sub. 22, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare si trova in una zona classificata dal POC del Comune di Ponsacco "Sub Sistema dell'edificato di recente formazione - Ambito 2a"

Prezzo base d'asta: € 65.500,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - via Mandriola 39/10, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 483, Sub. 22, Categoria A2	Superficie	62,42 mq
Stato conservativo:	Il bene seppure di recente costruzione presenta uno scarso grado di manutenzione ed un significativo degrado delle rifiniture. In particolare le infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura hanno deteriorato parte degli intonaci interni delle camere del sottotetto. Il bagno del piano primo presenta diffuse formazioni di muffe e licheni sulle pareti dovute al fenomeno dell'umidità di condensa. Gli intonaci esterni ed alcune parti in cemento armato dell'aggetto di gronda presentano fenomeni di deterioramento per i quali è urgente l'intervento di manutenzione. La pavimentazione e gli intonaci della terrazza esterna necessitano anch'essi di interventi manutentivi di ripristino.		
Descrizione:	Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra con accesso indipendente dalla via Mandriola in Ponsacco tramite piccolo resede e rampa di scala di pertinenza esclusiva. Esso risulta di proprietà pro-indiviso per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. **** Omissis ****. E' composto da terrazzo esterno, cucina-soggiorno, bagno, ripostiglio e camera oltre sottotetto in parte non abitabile e piccolo resede esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ex art 77 DPR 602/73

Iscritto a Pisa il 27/09/2007

Reg. gen. 20871 - Reg. part. 6339

Quota: 1/2

Importo: € 164.135,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 82.067,50

Data: 27/09/2007

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ex art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Livorno il 19/03/2010

Reg. gen. 5200 - Reg. part. 1212

Quota: 1/2

Importo: € 110.299,08

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.149,54

Data: 19/03/2010

N° repertorio: 107964

N° raccolta: 61

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 05/03/2024

Reg. gen. 4746 - Reg. part. 3404

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura