

TRIBUNALE DI PISA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Carugini Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2023 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:

Nato a

Codice fiscale:

Nato a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 di 10

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	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2023 del R.G.E.....	10
Lotto Unico	10



INCARICO

All'udienza del 21/06/2023, il sottoscritto Per. Carugini Pierluigi, con studio in Via Pandolfo Fancelli, 2 - 56122 - Pisa (PI), email pcarugini@gmail.com, PEC pierluigi.carugini@pec.epi.it, Tel. 348 2503435 - 050 562042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Marzana, 9, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione che si sviluppa interamente al piano terreno di un più ampio fabbricato, costituito da cucina pranzo, soggiorno, camera da letto matrimoniale con bagno, disimpegno, altro bagno, camera da letto singola e due ripostigli. Si accede all'immobile dalla via Marzana tramite corte a comune con altre proprietà. L'appartamento è inserito in un contesto rurale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Marzana, 9, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Attesto 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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato a [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

Confina a nord ed est con particella 25 sub 5, proprietà [REDACTED]; a sud con particella 290, corte a comune; ad ovest con corte a comune; a nord ed est con proprietà [REDACTED], salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,00 mq	131,00 mq	1	131,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				131,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/1994 al 15/10/2017	[REDACTED] proprietà per 3/4; [REDACTED] proprietà per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 25, Sub. 11 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 194,19 Piano T
Dal 30/05/1997 al 30/05/1997	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 25, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 705,00
Dal 17/05/2018 al 19/10/2023	[REDACTED] proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 25, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 466,36 Piano T

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
	58	25	11		A2	2	6 vani	140 mq	466,36 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Ho proceduto all'integrazione della documentazione catastale con l'acquisizione della Planimetria della visura storica e dell'estratto di mappa dell'immobile che vengono allegate alla presente

PATTI

Dalla documentazione in atti non ho riscontrato questioni rilevanti ai fini del trasferimento dell'immobile in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo del 14 luglio 2023 l'immobile in oggetto, risultava essere non in buone condizioni d'uso e di manutenzione; si notavano zone di imbiancature e intonaci danneggiati con parti incoerenti e distaccate, alcuni cavi elettrici si trovano all'esterno delle murature.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto risulta facente parte di un maggior fabbricato, pertanto sono parti comuni la proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per situazione dei luoghi o per destinazione costruttiva ed in particolare del resede comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ho rilevato l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto a meno delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi, per vincoli facente parte di un più ampio fabbricato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte anche l'immobile in oggetto, ha la struttura portante in muratura mista, i solai sono in struttura metallica piana e a voltine; le murature e divisori interni sono in muratura mista e laterizio; la struttura della copertura è in legno con scempiato e manto in laterizio. I prospetti e le pareti e murature interne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno tamburato e mordenzato, le finestre e le persiane sono in alluminio anodizzato. I pavimenti sono in mattonelle di graniglia e monocottura. I rivestimenti nella zona cucina e nei bagni sono in ceramica i bagni sono dotati di tutti i sanitari necessari. L'appartamento risulta dotato di impianto elettrico e idraulico con necessità di manutenzione e revisione, i radiatori sono in alluminio e sono alimentati da caldaia murale a gas metano, con produzione anche di acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del 14/07/2023, data del sopralluogo, risultava essere nella disponibilità dell'esecutata e dei propri familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/2018 al 26/10/2023	[REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Permuta - Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Rosselli	17/05/2018	48532	23564
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	21/05/2018	5369-70-71	5372
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato (Pisa)	21/05/2018	1286	1T

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 24/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Vedi nota di deposito della documentazione ipocatastale

NORMATIVA URBANISTICA

Area di completamento urbano e territorio rurale



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

- Concessione Edilizia n. 996/94 in data 14/09/1995 e variante n. 493/96 del 28/05/1997, per lavori di ristrutturazione;
- Concessione in sanatoria n. 2574/86 del 03/05/1986 prot. g.le 9386 e pratica 3460/85 del 18/07/1986 prot. g.le 15557, rilasciate in data 22/07/20002;
- CLA prot. 16946 in data 13/06/2017 prot. 16946 (P.E. n. 446/2017; per la realizzazione di un piccolo wc all'interno di una camera da letto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sono in attesa della documentazione da parte del comune e poiché non mi saranno rilasciate prima dell'udienza, la documentazione verrà integrata di seguito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Marzana, 9, piano T
Appartamento per civile abitazione che si sviluppa interamente al piano terreno di un più ampio fabbricato, costituito da cucina pranzo, soggiorno, camera da letto matrimoniale con bagno, disimpegno, altro bagno, camera da letto singola e due ripostigli. Si accede all'immobile dalla via Marzana tramite corte a comune con altre proprietà. L'appartamento è inserito in un contesto rurale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 25, Sub. 11, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 91.700,00

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate e ricalibrate e tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione, della superficie, dello stato di conservazione e lo stesso può farsi ad ascendere a €/mq 800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Miniato (PI) - Via Marzana, 9, piano T	131,00 mq	800,00 €/mq	€ 91.700,00	100,00%	€ 91.700,00
				Valore di stima:	€ 91.700,00

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 28/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Carugini Pierluigi

ED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 111989

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it