

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Panattoni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2023 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	4
Patti	5
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	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2023 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
BENE N° 1 – Abitazione terra-tetto, ubicata a Terricciola (PI) - Fraz. SOIANA, VICOLO DEL POZZO, 8.....	12

All'udienza del 26/07/2023, il sottoscritto Ing. Panattoni Alessandro, con studio in Via Matteucci, 38 - 56124 - Pisa (PI), email: segreteria@ingecosrl.com, PEC: alessandro.panattoni@ingpec.eu, Tel. 050 9711185, Fax 050 3151668, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **BENE N° 1** - Abitazione terra-tetto, ubicata a Terricciola (PI) - Fraz. SOIANA, VICOLO DEL POZZO, 8

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato, da terra a tetto, ad uso abitazione, articolata a piano terra e primo, con accesso diretto da Vicolo del Pozzo.

L'unità immobiliare risulta così composta: a piano terra da ingresso-vano scala, soggiorno e cucina, al piano primo raggiungibile da scala interna, da due camere disimpegno e bagno.

LOTTO UNICO

- **BENE N° 1** - Abitazione terra-tetto, ubicata a Terricciola (PI) - Fraz. SOIANA, VICOLO DEL POZZO, 8

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Si fa presente che i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio il [REDACTED] in [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

L'estratto di matrimonio non presenta annotazioni (All. 8).

L'unità immobiliare confina a sud e ad est con proprietà [REDACTED] e [REDACTED], ad ovest con Vicolo del Pozzo e a nord con Via del Pozzo, se altri e di meglio in fatto.

CONSISTENZA

Giudizio comoda divisibilità

Considerata l'articolazione e la conformazione plano-volumetrica dell'appartamento, la natura ed il posizionamento dei posti auto, non si ritiene opportuno e/o economicamente vantaggioso suddividere il complesso in lotti separati.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO, Locali principali	70,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,70 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
6	27				A4	3	4.5	90 mq	304,45 €	T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (All. 4).

Dalle visure effettuate al N.C.E.U. del Comune di Terricciola e in base al sopralluogo da me effettuato in data 09/10/2023, è stato possibile riscontrare che la planimetria catastale ultima presente in atti è conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione per l'altezza interna riportata a piano terra.

PRECISAZIONI

Dai documenti forniti ai sensi dell'Art. 567, secondo comma, c.p.c. e dai necessari accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E) di Terricciola e la Conservatoria dei RR.II. di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare e risulta che i beni indicato negli atti di pignoramento (All. 1) di cui alla procedura di esecuzione immobiliare a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21/04/2023, Reg. Part. n° 5037 contro [REDACTED], (Proprietà 1/2 - C.F. [REDACTED]), e [REDACTED], (Proprietà 1/2 - C.F. [REDACTED]), sono effettivamente intestati ai soggetti esegutati.

Dall'esame dei certificati ipotecari e dalle visure ipo-catastali effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa nonché dall'accesso agli atti presso il Comune di Pontedera (PI), non sono state riscontrate formalità/vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Dalle visure presso l'Agenzia del Territorio l'unità immobiliare non risulta avere beni comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile appurare, non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili
Altezza interna utile: vedi planimetria catastale (Allegato 4)
Str. verticali: muratura;
Solai: solai in legno;
Copertura: a falde in legno;
Manto di copertura: tegole in cotto;
Pareti esterne ed interne: muratura;
Pavimenti e rivestimenti: gress porcellanano;
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, finestre protette da persiane;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-termo sanitario garantito da caldaia autonoma a gas metano con termosifoni in alluminio, gli scarichi dei servizi convogliano a fognatura pubblica;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla famiglia dei soggetti eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1999 al 02/04/2008	A FAVORE: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED] per la	notaio ANNA	22/07/1999	23458	4099
	quota di 1/2 e [REDACTED]	GAUDIANO			
	[REDACTED]	Trascrizione			

Dal 02/04/2008 al 30/10/2023	CONTRO: [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO (LI)	26/07/1999	13579	7679
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PONTEDERA (PI)	02/08/1999	1812	
	A FAVORE: [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per la quota di 1/2	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ANNA GAUDIANO	02/04/2008	33067	10589
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONTRO: [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED]	LIVORNO (LI)	04/04/2008	5912	3481
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PONTEDERA (PI)	03/04/2008	1755	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 30/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA, CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**
Iscritto a LIVORNO il 27/09/2010
Reg. gen. 17385 - Reg. part. 4074
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] (TERZO DATORE DI IPOTECA) E [REDACTED] (TERZO DATORE DI IPOTECA) - [REDACTED] (DEBITORE NON DATORE)
Rogante: CASAROSA Sabrina
Data: 16/09/2010
N° repertorio: 20877/8303
- **IPOTECA VOLONTARIA, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
Iscritto a LIVORNO il 04/04/2008

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 1362

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: GAUDIANO Anna

Data: 02/04/2008

N° repertorio: 33068/10590

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LIVORNO il 21/04/2023

Reg. gen. 7278 - Reg. part. 5037

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sorge il fabbricato di cui il bene in oggetto fa parte è ricompresa all'interno del Centro storico della frazione di Soiana ricadente in Edifici Esistenti al 1880 come "casa/complesso a schiera". Si fa presente che l'area su cui ricade il bene in oggetto, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, precisamente alla lett. G dell'art. 142 "I territori coperti da foreste e da boschi" e ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3.267 all'interno di "Zone boscate - zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile appurare dalle ricerche effettuate presso il Comune di Terricciola (PI), il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto della presente, sono stati oggetto di:

Asseveramento ai sensi del D.L. 88/95 con prot. num. 3723 del 15/05/1995, per "Opere di manutenzione straordinaria al tetto";

Concessione Edilizia num. 1397 del 06/03/2000, "Ristrutturazione di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione" (con rilascio di proroga di 18 mesi il 06/02/2004);

Richiesta di conformità in sanatoria prot. gen. 6036 P.E. 24 del 01/12/2005, "Opere interne eseguite in difformità alla C.E. 1397/2000".

Dal sopralluogo effettuato in data 09/10/2023, relativamente all'unità immobiliare in oggetto, è stata riscontrata una difformità nell'altezza interna del piano terra rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico che è stato possibile consultare, nell'ultima pratica sopra riportata.

A giudizio dello scrivente gli abusi/difformità sopra descritte non possono essere sanate, facendo ricorso all'Art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 con le procedure di cui all'Art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i., non ricorrendo nel caso specifico i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria, ovvero che il bene debba essere conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell'abuso sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Per quanto sopra nella determinazione della stima, si terrà conto di un deprezzamento dovuto alla necessità di regolarizzare dette opere in difformità.

La documentazione reperita si allega alla presente perizia tecnica (All. 06).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle verifiche effettuate non è stata riscontrata l'esistenza di formalità e/o vincoli di tale natura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima degli immobili è effettuata con il metodo a valore venale, raffrontando i risultati con quelli ricavabili con il ricorso ai noti metodi a "costo di costruzione" e "di capitalizzazione dei redditi". Il metodo a valore venale tiene conto dei prezzi reali di compravendita occorsi in stipule effettuate recentemente nella zona per immobili paragonabili a quelli in oggetto, tenendo presente, oltre il grado di vetustà, l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le caratteristiche igieniche, i caratteri estetici, la luminosità e l'ampiezza dei locali. Nella valutazione si terrà conto, ove ricorrenti, dei seguenti deprezzamenti rispetto al valore intrinseco determinato con i criteri di cui sopra, ovvero:

- Mancanza di garanzie per vizi del bene acquisito da procedura giudiziaria;
- Eventuali costi di demolizione per presenza di opere difformi allo stato legittimato e non sanabili urbanisticamente;
- Eventuali costi per la presentazione di pratiche edilizie qualora siano presenti difformità rispetto allo stato legittimato per i quali ricorrano i presupposti per una sanatoria urbanistica;
- Eventuali costi dovuti all'occupazione di terzi dei beni oggetto di procedura.

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

- **BENE N° 1 - Abitazione terra-tetto, ubicata a Terricciola (PI) - Fraz. SOIANA, VICOLO DEL POZZO, 8**

Trattasi di porzione di fabbricato, da terra a tetto, ad uso abitazione, articolata a piano terra e primo, con accesso diretto da Vicolo del Pozzo. L'unità immobiliare risulta così composta: a piano terra da ingresso-vano scala, soggiorno e cucina, al piano primo raggiungibile da scala interna, da due camere disimpegno e bagno. L'area dove sorge il fabbricato di cui il bene in oggetto fa parte è ricompresa all'interno del Centro storico della frazione di Soiana ricadente in Edifici Esistenti al 1880 come "casa/complesso a schiera". Si fa presente che l'area su cui ricade il bene in oggetto, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, precisamente alla lett. G dell'art. 142 "I territori coperti da foreste e da boschi" e ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3.267 all'interno di "Zone boscate - zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 27, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO UNICO					
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 1 - Abitazione terra-tetto, ubicata a Terricciola (PI) - Fraz. SOIANA, VICOLO DEL POZZO, 8	100,00 mq	€ 1.000,00	€ 100.000,00	1,00	€ 100.000,00
TOT.					€ 100.000,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI (%)					
Detrazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-10%			-€	10.000,00

Detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica e/o ripristino stato legittimato		-€ 10.000,00
Detrazione per copertura in eternit		
Detrazione per immobile occupato da terzi		
Stato d'uso e manutenzione		
Detrazione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		
Eventuali spese condominiali insolute desumibili da atti trascritti		
VALORE TOTALE DI STIMA		€ 80.000,00

VALORE IN CIFRA TONDA DELL'INTERA PROPRIETA': 80.000,00 € (ottantamila/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, lì 30/10/2023

Ing. ALESSANDRO PANATTONI
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA
N° 12/20 Sezione A
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE
1. SEZIONALE DELL'INFORMAZIONE

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Panattoni Alessandro

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'articolo 21, secondo comma, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82