TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bulgarella Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2022 del R.G.E.

contro

**** Omissis ****

Firmato Da: BULGARELLA IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59b64c780203aa96e491769cab4d3007

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

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
Stato conservativo 5
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riserve e particolarità da segnalare 10

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

Firmato Da: BULGARELLA IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59b64c780203aa96e491769cab4d3007

INCARICO

All'udienza del 15/09/2022, il sottoscritto Ing. Bulgarella Ignazio, con studio in Via Mazzini, 26 - 56125 - Pisa (PI), email ignaziobulgarella@tiscali.it, PEC ignazio.bulgarella@ingpec.eu, Tel. 347 5263357, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Edmondo de Amicis, piano Terra e Primo

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è una porzione di un maggior fabbricato di antica costruzione, da terra a tetto, per civile abitazione, sito lungo la via Edmondo de Amicis, località Arena Metato, nel comune di San Giuliano Terme. L'unità immobiliare, che ha accesso principale dalla via De Amicis, è composto al piano terra da ingresso, ripostiglio sottoscala e cucina. Dalla scala interna si accede al piano primo composto da disimpegno, soggiorno, due camere ed il bagno. Sono annessi all'immobile un resede di pertinenza esclusiva sul quale insistono due locali di sgombero.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Edmondo de Amicis, piano Terra e Primo

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 1/1)

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

Firmato Da: BULGARELLA IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59b64c780203aa96e491769cab4d3007

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinante a Nord con la via Edmundo de Amicis;
Confinante ad Sud con con il resede esclusivo della particella n.534, di altra proprietà;
Confinante ad Est con il fabbricato residenziale di altra proprietà censito alla particella n.247;
Confinante ad Ovest con il fabbricato residenziale di altra proprietà censito alla particella n.69.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - PT	38,00 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	3,80 m	Terra
Abitazione - P1	80,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	3,90 m	Primo
Ripostigli esterni	28,00 mq	32,00 mq	0,20	6,40 mq	0,00 m	Terra
Giardino Esclusivo	140,00 mq	140,00 mq	0,10	14,00 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**155,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**155,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/08/1999** al **04/11/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 37, Part. 70, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 589,15 Piano T-1 Graffato graffato alla particella 197 subalterno 2
Dal **04/11/1999** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 37, Part. 70, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 589,15 Piano T-1

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

Firmato Da: BULGARELLA IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59b64c780203aa96e491769cab4d3007

		Graffato graffato alla particella 197 subalterno 2
Dal **09/11/2015** al **27/01/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 37, Part. 70, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 589,15 Piano T-1 Graffato graffato alla particella 197 subalterno 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	70	3		A4	2	6,5 vani		589,15 €	T-1	graffato alla particella 197 subalterno 2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo presso l'abitazione sono state riscontrare le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale in atti:
- demolizione della muratura al piano terra che separava la il locale cucina dal locale corridoio/ingresso;
- formazione di cabina armadio al piano primo all'interno della camera da letto.

A seguito di adeguamento urbanistico delle difformità catastali occorrerà presentare un DOCFA per variazione catastale dell'unità immobiliare.
Non è stato possibile visionare dall'interno i ripostigli esterni in quanto chiusi a chiave.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione è appena sufficiente: gli impianti risultano vetusti e necessitano di manutenzione straordinaria, inoltre al piano primo sono visibili infiltrazioni d'acqua dal solaio si copertura che stanno intaccando l'orditura secondaria in legno. Sono inoltre apprezzabili degli avvallamenti del solaio del piano primo che meritano un approfondimento di natura strutturale.
Le facciate del fabbricato sono in cattivo stato di manutenzione.

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

Firmato Da: BULGARELLA IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59b64c780203aa96e491769cab4d3007

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti o unità a comune con altri soggetti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti risulta essere presente una servitù di transito sul resede esclusivo a favore del bene identificato al foglio 37, part. 70, sub.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione oggetto di procedura è di antica costruzione, la porzione abitativa si sviluppa su due piani fuori terra.
La struttura portante è in muratura di pietre e mattoni in laterizio, mentre i solai di piano e di copertura sono realizzati in legno e mezzane in cotto.
Il manto di copertura in coppi e tegole toscane.
L'impianto elettrico risulta essere in parte sottotraccia incassato nelle murature ed in parte a vista.
L'impianto di riscaldamento si compone di elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia a gas e da una stufa integrati da una stufa a legna posta al piano primo.
La copertura composta da orditura in legno e mezzane necessita di manutenzione straordinaria per risolvere le infiltrazioni d'acqua che stanno intaccando i travetti di legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla coniuge ed il figlio non esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 20/01/1992 al 04/11/1999</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto pubblico</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio di Mario</td><td>20/01/1992</td><td>95974</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: BULGARELLA IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59b64c780203aa96e491769cab4d3007

Dal **04/11/1999** al **24/11/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		FORZIATI PIACENTINO	04/11/1999	12499,	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pisa	05/11/1999	18400	11480;
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di della Provincia di Pisa - comune San Giuliano Term aggiornate al 20/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Garanzia di un debito
  Iscritto a Pisa il 18/03/2010
  Reg. gen. 5020 - Reg. part. 1014
  Quota: 1/1
  Importo: € 74.275,74
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pisa il 06/03/2019
  Reg. gen. 4387 - Reg. part. 645
  Quota: 1/1
  Importo: € 11.937,42
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

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

Firmato Da: BULGARELLA IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59b64c780203aa96e491769cab4d3007

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pisa il 04/01/2022
  Reg. gen. 119 - Reg. part. 20
  Quota: 1/1
  Importo: € 26.206,69
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Pisa il 20/05/2022
  Reg. gen. 10548 - Reg. part. 7537
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Operativo vigente del comune di San Giuliano Terme, l'abitazione ed i suoi locali accessori esterni ricadono in zona B1: zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica,
caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale (art.19 della vigenti Norme Tecniche di Attuazione).
Categorie di intervento che interessano l'abitazione desumibile dal regesto dei fabbricati interni all'UTOE:
- Abitazione n.39/UTOE 18:
Ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma preesistente, restauro e risanamento conservativo e riqualificazione architettonica finalizzata nell'eliminazione degli interventi incoerenti che si sono sovrapposti alla tipologia edilizia originaria determinando un degrado formale dell'edificio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato e gli annessi, oggetto di perizia, sono di antica costruzione. Come indicato dal vigente Piano Operativo, risultano infatti essere stati costruiti tra gli anni 1924 e 1928.
Tramite ricerca ed accesso agli atti amministrativi eseguito presso gli uffici del Comune di San Giuliano Terme non è stato possibile reperire alcun titolo edilizio che abbia riguardato la costruzione o le eventuali modifiche interne.
La rappresentazione di riferimento risulta quindi la planimetria catastale in atti risalente al 1999.
Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto osservare alcune difformità tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi.

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

Firmato Da: BULGARELLA IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59b64c780203aa96e491769cab4d3007

Durante il sopralluogo presso l'abitazione sono state riscontrare le seguenti difformità:
- demolizione di muratura portante al piano terra che separava la il locale cucina dal locale corridoio/ingresso;
- formazione di cabina armadio al piano primo all'interno della camera da letto.
Tali difformità necessitano di adeguata pratica di sanatoria urbanistica/edilizia e strutturale.
A seguito del rilascio della conformità in sanatoria occorrerà presentare una pratica DOCFA per variazione catastale dell'unità immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene oggetto di perizia è costituiti da una abitazione con annesso resede sul quale insistono due locali accessori.
Per la stessa conformazione del bene si ritiene che non sia necessaria la formazione di più lotti.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Edmondo de Amicis, piano Terra e Primo
  L'immobile oggetto di perizia è una porzione di un maggior fabbricato di antica costruzione, da terra a tetto, per civile abitazione, sito lungo la via Edmondo de Amicis, località Arena Metato, nel comune di San Giuliano Terme. L'unità immobiliare, che ha accesso principale dalla via De Amicis, è composto al piano terra da ingresso, ripostiglio sottoscala e cucina. Dalla scala interna si accede al piano primo composto da disimpegno, soggiorno, due camere ed il bagno. Sono annessi all'immobile un resede di pertinenza esclusiva sul quale insistono due locali di sgombero.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 70, Sub. 3, Categoria A4, Graffato graffato alla particella 197 subalterno 2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 178.710,00
  La stima è stata eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima di riferimento sono quelli degli immobili di zona, raffrontati con i Borsini immobiliari e con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2022 semestre 1, desumenti un valore medio di mercato per immobili di caratteristiche similari (abitazioni di tipo economica) ed in condizioni di normale utilizzo, di 1.150,00 euro al mq.
  Sono da applicarsi però dei deprezzamenti che tengano conto del particolare stato di conservazione che richiede alcuni interventi di manutenzione straordinaria, nonché il deprezzamento derivante dalla predisposizione della pratica di sanatoria necessaria alla regolarizzazione delle difformità riscontrate. L'ottenimento della conformità in sanatoria potrebbe richiedere l'esecuzione di opere edilizie per l'adeguamento della ampia apertura realizzata al piano terra su muro portante.

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

Firmato Da: BULGARELLA IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59b64c780203aa96e491769cab4d3007

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto San Giuliano Terme (PI) - via Edmondo de Amicis, piano Terra e Primo	155,40 mq	1.150,00 €/mq	€ 178.710,00	100,00%	€ 178.710,00
				Valore di stima:	€ 178.710,00

Valore di stima: € 178.710,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per la regolarizzazione urbanistica/edilizia, strutturale e catastale delle opere eseguite senza titolo edilizio.	10000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Arrotondamento	839,00	€

Valore finale di stima: **€ 150.000,00**

La stima è stata eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima di riferimento sono quelli degli immobili di zona, raffrontati con i Borsini immobiliari e con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2022 semestre 1, desumenti un valore medio di mercato per immobili di caratteristiche similari (abitazioni di tipo economica) ed in condizioni di normale utilizzo, di 1.150,00 euro al mq.
Sono da applicarsi però dei deprezzamenti che tengano conto del particolare stato di conservazione che richiede alcuni interventi di manutenzione straordinaria, nonché il deprezzamento derivante dalla predisposizione della pratica di sanatoria necessaria alla regolarizzazione delle difformità riscontrate. L'ottenimento della conformità in sanatoria potrebbe richiedere l'esecuzione di opere edilizie per l'adeguamento della ampia apertura realizzata al piano terra su muro portante.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnale.

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

Firmato Da: BULGARELLA IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59b64c780203aa96e491769cab4d3007

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 09/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bulgarella Ignazio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale in atti
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico stato rilevato durante il sopralluogo (Aggiornamento al 16/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di Trascrizione Atto di Provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione peritale in formato Privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Schema riassuntivo

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

Firmato Da: BULGARELLA IGNAZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59b64c780203aa96e491769cab4d3007