

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tomei Tommaso, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2024 del R.G.E.

promossa da

contro

Codice fiscale: .

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
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

All'udienza del 11/10/2024, il sottoscritto Ing. Tomei Tommaso, con studio in Viale Michelangelo Buonarroti, 20 - 56122 - Pisa (PI), email tommaso.tomei@ordineingegneripisa.it; totomei@libero.it, PEC tommaso.tomei@ingpec.eu, Tel. 347 1564088, Fax 050 5200877, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2024 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 Santa Croce sull'Arno (PI)

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione, articolata su un unico piano fuori terra, facente parte di un edificio condominiale. Unità immobiliare posizionata prima da destra guardando il fabbricato dal lato via L'alloggio identificato nel
dotato di un resede esclusivo su due lati. Internamente si articola in ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, locale bagno w.c. ed una camera. Si accede al bene dalla predetta via a mezzo di vialetto condominiale e dal resede esclusivo.

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** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI)

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:

- Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a sud-est con via , a ovest co vialetto e androne condominiale e a nord-est con via

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,60 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,70 m	Terra
Giardino	101,50 mq	135,70 mq	0,15	20,35 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				81,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/1984 al 01/07/2016		Catasto Fabbricati Piano Terra Graffato
Dal 01/07/2016 al 31/10/2024		Catasto Fabbricati Piano Terra Graffato

Originariamente di proprietà con sede in , per la piena proprietà, per essere ad essa pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Francesco Andolfi, il 16/05/1984, rep. 18024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il 19/05/1984 al n. 4524 di formalità.

Costituzione del 20/04/1990 in atti dal 21/04/1990 U.I. non acquisite all'impianto meccanografico (n.200B.1/1990) - intestati a , con sede a

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	713	13		A2	2	4		330,53 €	Terra	890

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato dei luoghi.
Il locale disimpegno e il locale bagno w.c. non corrispondono allo stato dei luoghi rilevato.

STATO CONSERVATIVO

Da un indagine di tipo visivo il bene risulta in buono stato manutentivo sia internamente che esternamente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il condominio è costituito da struttura portante in cemento armato. Gli orizzontamenti costituiti da solai il latero-cemento. Internamente l'alloggio presenta pavimento in ceramica. Le soglie e davanzali in sono pietra, gli infissi esterni sono in pvc, il portoncino d'ingresso in legno. Le porte interne sono in legno. Il tutto è in buono stato di conservazione. Sono presenti l'impianto elettrico ed idro-sanitario. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Project: Do: TOMELTOMMISO Ewocccc Do: AB|IBABECSP A NG CA 3 Serial#: 7092f825e620094b7df940723903c3b5

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 risulta attualmente invariata.

Pignoramento Immobiliare: del 22/05/2024 favore:

. Pubblico Ufficiale: Uffici Giudiziari di Pisa (PI) in data

06/05/2024, rep. 2349.



Iscrizioni

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

Iscritto a Pisa il 01/07/2016

Reg. gen. 136239 - Reg. part. 36243

Importo: € 200.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 3,10 %

Rogante: RUTA LEONARDO

Data: 01/07/2016

N° repertorio: 136239

N° raccolta: 36243

Note: Oggi alla

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 06/05/2024

Reg. gen. 2349 - Reg. part. 7298

A favore di

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile sito in area individuata nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno, come zona "T", ambiti di trasformazione in zona residenziale e dei servizi correlati.

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

La costruzione del fabbricato condominiale in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è stata eseguita in forza della Concessione Edilizia n.187/1978 rilasciata dal Comune di Santa Croce sull'Arno il 15 aprile 1978. Successivamente è stata rilasciata la Concessione n.521/1980 per variante in corso d'opera, ritirata il 10 settembre 1980.

Nel 1983 è stata rilasciata l'Abitabilità (Fascicolo n.18/78).

Infine in data 24/06/2016 è stata depositata un'istanza di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 143 c.3 della L.R.T. 10.11.2014 n.65. Tale istanza è stata depositata per rappresentare l'esatta rappresentazione grafica del muro di recinzione del resede esclusivo. L'oggetto della variante finale alla Concessione Edilizia n.521/1980 è costituito nella diversa dislocazione del muro di recinzione del resede che presenta una forma e un andamento planimetrico, leggermente diverso da quello previsto in fase di progetto, pur non costituendo una variazione essenziale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (Classe energetica G – vedere atto di provenienza allegato alla presneta).
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile in oggetto non corrisponde all'ultima pratica edilizia presente in atti (Concessione Edilizia n.521/1980).

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- 1) E' stato demolito quasi completamente il tramezzo divisorio tra il soggiorno e la cucina, realizzando di fatto un unico locale (per garantire il rapporto aeroilluminante (DM 5 luglio 1975), dovrà essere ripristinato il tramezzo divisorio. In alternativa da valutare la possibilità di sostituire il portone d'ingresso con altro portone munito della sufficiente superficie trasparente per garantire il rapporto illuminante di Legge.
- 2) Nel disimpegno è stato ricavato un piccolo ripostiglio e allargato il locale bagno-w.c. e nel resede giardino è stata lievemente aumentata la zona pavimentata. Tali difformità al fine della loro regolarizzazione necessitano dello strumento edilizio dell'Accertamento di Conformità di Sanatoria ai sensi della L.R.t. n. 65/2014.
- 3) Sul resede, sul lato nord insiste una piccola baracca in legno (da rimuovere).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Fatta la richiesta all'Amministratore del condominio, Rag. Molinaro, !
confronti del condominio pari a circa 3500,00 euro.

ha un debito nei

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

• **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI)**

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione, articolata su un unico piano fuori terra, facente parte di un edificio condominiale. Unità immobiliare posizionata prima da destra guardando il fabbricato dal lato

L'alloggio identificato nel N.C.E.U. al foglio 16, particella 713, sub. 13 graffata con la particella 890, è dotato di un resede esclusivo su due lati. Internamente si articola in ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, locale bagno w.c. ed una camera. Si accede al bene dalla predetta via a mezzo di vialetto condominiale e dal resede esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 713, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 890

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

Valore di stima del bene: € 85.417,50 arrotondata a **€ 85.000,00**.

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del primo semestre 2024, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Santa Croce sull'Arno, zona centrale. - Tipologia abitazione civile a destinazione residenziale. Nel caso in oggetto, è stato calcolato il valore massimo ridotto del 10% per possibili vizi occulti, da cui il prezzo unitario risulta pari a 1.215,00 euro/mq. Al valore stimato, occorre detrarre inoltre gli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale, relative prestazioni professionali oltre al costo per la rimozione della baracca in legno ed eventuali debiti nei confronti del condomini, il tutto stimato in circa 10.000,00 euro, ovvero circa il 10,0% del valore di mercato calcolato, da cui il valore unitario relativo all'appartamento risulta pari a 1093,50 euro/mq, arrotondato a 1050,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI)	81,35 mq	1.050,00 €/mq	€ 85.417,50	100,00%	€ 85.417,50
Valore di stima:					€ 85.417,50

La stima complessiva del Lotto risulta quindi pari a **€ 85.417,50, arrotondata a 85.000,00 euro.**

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 21/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Tomei Tommaso

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza Rep. n.136238 del 1.7.2016
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 1 Estratto di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale in atti (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Variante C.E. n.521
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Istanza variante del 2016



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI)
Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione, articolata su un unico piano fuori terra, facente parte di un edificio condominiale. Unità immobiliare posizionata prima da destra guardando il fabbricato dal lato . L'alloggio identificato nel N.C.E.U. al foglio 16, particella 713, sub. 13 graffata con la particella 890, è dotato di un resede esclusivo su due lati. Internamente si articola in ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, locale bagno w.c. ed una camera. Si accede al bene dalla predetta via a mezzo di vialetto condominiale e dal resede esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 713, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 890 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile sito in area individuata nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno, come zona "T", ambiti di trasformazione in zona residenziale e dei servizi correlati.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 713, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 890	Superficie	81,35 mq
Stato conservativo:	Da un indagine di tipo visivo il bene risulta in buono stato manutentivo sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione, articolata su un unico piano fuori terra, facente parte di un edificio condominiale. Unità immobiliare posizionata prima da destra guardando il fabbricato dal lato 'L'alloggio identificato nel N.C.E.U. al foglio 16, particella 713, sub. 13 graffata con la particella 890, è dotato di un resede esclusivo su due lati. Internamente si articola in ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, locale bagno w.c. ed una camera. Si accede al bene dalla predetta via a mezzo di vialetto condominiale e dal resede esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		