
TRIBUNALE DI PISA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ###, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2020 del R.G.E.

contro

###

Codice fiscale: ###

###

###

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1	4
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano	4
Titolarità	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1	5
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1	5
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano	5
Consistenza	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1	5
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano	6
Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano	6
Patti	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1	7
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano	7
Stato conservativo.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1	7
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano	7
Parti Comuni.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1	7
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1	7
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano	7

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1	8
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano	8
Stato di occupazione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1	8
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano	8
Provenienze Ventennali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1	8
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1	10
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano	10
Normativa urbanistica.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1	10
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano	10
Regolarità edilizia.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1	11
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2020 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 145.300,00	15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 05/09/2023, il sottoscritto ###, con studio in ### (PI), email ###, PEC ###, Tel. ###, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA PUGNANO, 28/2, PIANO 1

Appartamento al piano primo di maggior fabbricato.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA DI PUGNANO

Corte esterna a comune con altri comproprietari.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA PUGNANO, 28/2, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA DI PUGNANO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA PUGNANO, 28/2, PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ### (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ###

###

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

- ### (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA DI PUGNANO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ### (Proprietà 1/12)
Codice fiscale: ###

###

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

- ### (Proprietà 1/12)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA PUGNANO, 28/2, PIANO 1

L'appartamento confina ad ovest e nord con proiezione su area esterna di proprietà dei signori ### e ###, ad est in parte con proiezione su area esterna di proprietà della signora ###, e in parte con proprietà del signor ###, a sud in parte con proprietà del signor ###, in parte con scala comune e in parte con proiezione con area esterna di proprietà comune a più soggetti, salvo se altri.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA DI PUGNANO

La corte esterna confina ad ovest con via Comunale di Pugnano, a sud con proprietà dei signori ### e ###, ad est con proprietà della signora ###, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA PUGNANO, 28/2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	0,00 mq	149,22 mq	1	149,22 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				149,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,22 mq		

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA DI PUGNANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	1035,00 mq	1035,00 mq	0,02	20,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,70 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA PUGNANO, 28/2, PIANO 1

Al ventennio l'unità immobiliare aveva già la consistenza e l'identificazione attuale.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA DI PUGNANO

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Cronistoria catastale" per il Bene n. 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA PUGNANO, 28/2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	187	21		A4	2	7,5	144 mq	507,42 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria in atti (All. 2) è corrispondente allo stato dei luoghi. L'elaborato planimetrico della particella 187 attualmente in atti è parziale e l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non è individuata.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA DI PUGNANO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	186				Area Urbana		00.10.35 mq	0 €	0 €	

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA PUGNANO, 28/2, PIANO 1

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico del bene pignorato.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA DI PUGNANO

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Patti" per il Bene n. 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA PUGNANO, 28/2, PIANO 1

Al momento del sopralluogo l'appartamento si trovava in mediocri condizioni di conservazione. Durante il sopralluogo il sottoscritto ha rilevato la presenza di qualche infiltrazione dalla copertura. Sul lato sud, porzione del manto di copertura necessita di essere ripristinato a seguito dello smontaggio causato probabilmente da un forte evento ventoso.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA DI PUGNANO

L'area esterna adibita a corte comune si presentava in discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA PUGNANO, 28/2, PIANO 1

Come riportato nella descrizione dell'atto di acquisto ai rogiti del Notaio ### del 12/12/1975, il vano scala che dal piano terra conduce al primo piano, risulta a comune con l'appartamento al piano terreno. Come già detto, l'elaborato planimetrico parziale attualmente in atti, non rappresenta l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e le rispettive porzioni comuni.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA DI PUGNANO

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Parti comuni" per il Bene n. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA PUGNANO, 28/2, PIANO 1

Come riportato nell'atto di acquisto ai rogiti del Notaio ### del 12/12/1975, sono comprese a favore degli acquirenti le servitù di scarico delle acque bianche e nere nella fognatura e nei pozzetti di decantazione esistenti a nord ed ovest del fabbricato, e potranno aprire finestre a prospetto della confinante proprietà.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA DI PUGNANO

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" per il Bene n. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA PUGNANO, 28/2, PIANO 1

Il fabbricato per civile abitazione di cui fa parte l'unità pignorata si sviluppa su tre piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura di laterizio intonacata (Vedi All. 3). I solai sono in latero-cemento intonacati e la copertura è in travi e travicelli. La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole marsigliesi di cotto.

L'appartamento è esposto in parte a sud, in parte ad ovest e in parte a nord.

La scala di accesso all'appartamento è ad unica rampa rivestita in lastre di marmo.

Le pareti divisorie sono in muratura di laterizio intonacato, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno, alcuni con vetro singolo, le persiane sono in alluminio verniciato, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica.

La porta di accesso all'appartamento è in legno tamburato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni in alluminio e caldaia alimentata a metano.

Gli intonaci esterni ed interni sono idoneamente tinteggiati.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA DI PUGNANO

Trattasi di corte esterna a corredo dell'edificio in comproprietà ai soggetti proprietari delle unità immobiliari adiacenti, di forma regolare con accesso carrabile e pedonale, recinzione in parte in muratura e in parte in rete e pali di acciaio priva di pavimentazione con fondo in stabilizzato di ghiaia. Sono presenti all'interno dell'area varie alberature sparse.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA PUGNANO, 28/2, PIANO 1

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore, il quale ha dichiarato che non risultano in essere contratti registrati a carico dell'unità immobiliare.

Il sottoscritto ha altresì effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Pisa con pec del 12/09/2023 protocollata in data 13/09/2023 al n. 96173 e, non avendo ricevuto alcuna risposta, ha sollecitato con altra pec del 06/08/2024 protocollata in data 07/08/2024 al n. 84138. Solo in data 10/08/2024 ha ricevuto risposta che al nominativo richiesto non risultano contratti di locazione o comodato sui beni oggetto di esecuzione (Allegato 6).

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA DI PUGNANO

La corte risulta utilizzata dai vari comproprietari sia per l'accesso alle proprie abitazioni sia per la sosta degli autoveicoli in modo casuale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA PUGNANO, 28/2, PIANO 1

Dal certificato ipotecario depositato agli atti, risulta che al ventennio la proprietà dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione era dei signori ### e ### (genitori dell'esecutato) in forza di atto di acquisto ai rogiti del notaio ### di Ponsacco del 12/12/1975 rep. 119908 registrato a Pontedera il 22/12/1975 al n. 2925 vol. 187 e trascritto presso la conservatoria di Livorno in data 31/12/1975 al n. 5383 di particolare.

A seguito della successione testamentaria di ### apertasi in data 23/06/2010, era pervenuta all'esecutato la quota di 1/2 di nuda proprietà dell'unità immobiliare, giusta dichiarazione di

successione del 16/11/2010 registrata a Livorno al n. 2495 vol. 9990 e trascritta presso la conservatoria di Livorno in data 07/01/2011 al n. 144 di particolare. Il testamento olografo del signor ### con accettazione di eredità era stato pubblicato dal Notaio ### di Livorno in data 29/07/2010 rep.18969 racc. 6483, registrato a Livorno in data 04/08/2010 al n. 8248 serie 1T e trascritto presso la conservatoria di Livorno in data 04/08/2010 al n. 9012 di registro particolare. Congiuntamente allo stesso atto è avvenuto l'acquisto di legato.

A seguito della successione testamentaria di ### apertasi in data 18/10/2010, era pervenuta all'esecutato la quota di 1/2 di piena proprietà dell'unità immobiliare, giusta dichiarazione di successione del 19/11/2010 registrata a Livorno al n. 2529 vol. 9990 e trascritta presso la conservatoria di Livorno in data 10/01/2011 al n. 184 di particolare. Il testamento olografo della signora ### con accettazione di eredità era stato pubblicato dal Notaio ### di Livorno in data 04/11/2010 rep. 91001 racc. 13222, registrato a Livorno in data 05/11/2010 al n. 11029 e trascritto presso la conservatoria di Livorno in data 05/11/2010 al n. 11825 di registro particolare.

Con la morte di ### è stato ricongiunto l'usufrutto per la quota di 1/2 con voltura per ricongiungimento di usufrutto n. 9169.1/2010 - Pratica n. PI0215787 in atti dal 09/12/2010.

Risulta trascritta, presso la conservatoria di Livorno, accettazione tacita dell'eredità in morte di ### in data 03/08/2011 al n. 8442 di particolare da parte dell'erede ### nascente da atto Notaio ### di Livorno del 02/08/2011 relativamente alla sola unità abitativa censita catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Fauglia nel Foglio 7 particella 187 sub 21.

Risulta altresì trascritta, presso la conservatoria di Livorno, accettazione tacita dell'eredità in morte di ### in data 14/05/2024 al n. 5933 di particolare, da parte dell'erede ### nascente da atto Notaio ### di Livorno del 02/08/2011 relativamente ai seguenti beni:

- unità abitativa censita catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Fauglia nel Foglio 7 particella 187 sub 21;
- area urbana censita catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Fauglia nel Foglio 7 particella 186.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA DI PUGNANO

Dal certificato ipotecario depositato agli atti risulta che al ventennio la proprietà della quota complessiva di 1/12 della corte comune era dei signori ### e ### (genitori dell'esecutato) in forza di atto di acquisto ai rogiti del notaio ### di Ponsacco del 12/12/1975 rep. 119908 registrato a Pontedera il 22/12/1975 al n. 2925 vol. 187 e trascritto presso la conservatoria di Livorno in data 31/12/1975 al n. 5383 di particolare.

A seguito della successione testamentaria di ### apertasi in data 23/06/2010, era pervenuta all'esecutato la quota di 1/24 di nuda proprietà dell'unità immobiliare, giusta dichiarazione di successione del 16/11/2010 registrata a Livorno al n. 2495 vol. 9990 e trascritta presso la conservatoria di Livorno in data 07/01/2011 al n. 144 di particolare. Il testamento olografo del signor ### con accettazione di eredità era stato pubblicato dal Notaio ### di Livorno in data 29/07/2010 rep.18969 racc. 6483, registrato a Livorno in data 04/08/2010 al n. 8248 serie 1T e trascritto presso la conservatoria di Livorno in data 04/08/2010 al n. 9012 di registro particolare. Congiuntamente allo stesso atto è avvenuto l'acquisto di legato.

A seguito della successione testamentaria di ### apertasi in data 18/10/2010, era pervenuta all'esecutato la quota di 1/24 di piena proprietà dell'unità immobiliare, giusta dichiarazione di successione del 19/11/2010 registrata a Livorno al n. 2529 vol. 9990 e trascritta presso la conservatoria di Livorno in data 10/01/2011 al n. 184 di particolare. Il testamento olografo della signora ### con accettazione di eredità era stato pubblicato dal Notaio ### di Livorno in data 04/11/2010 rep. 91001 racc. 13222, registrato a Livorno in data 05/11/2010 al n. 11029 e trascritto presso la conservatoria di Livorno in data 05/11/2010 al n. 11825 di registro particolare.

Con la morte di ### è stato ricongiunto l'usufrutto per la quota di 1/24 con voltura per ricongiungimento di usufrutto n. 9169.1/2010 - Pratica n. PI0215787 in atti dal 09/12/2010.

Risulta trascritta, presso la conservatoria di Livorno, accettazione tacita dell'eredità in morte di ### in data 03/08/2011 al n. 8442 di particolare da parte dell'erede ### nascente da atto Notaio ### di Livorno del 02/08/2011 relativamente alla sola unità abitativa (e non sulla quota di proprietà della corte comune), censita catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Fauglia nel Foglio 7 particella 187 sub 21.

Risulta altresì trascritta, presso la conservatoria di Livorno, accettazione tacita dell'eredità in morte di ### in data 14/05/2024 al n. 5933 di particolare, da parte dell'erede ### nascente da atto Notaio ### di Livorno del 02/08/2011 relativamente ai seguenti beni:

unità abitativa censita catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Fauglia nel Foglio 7 particella 187 sub 21;

Area urbana censita catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Fauglia nel Foglio 7 particella 186.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA PUGNANO, 28/2, PIANO 1

Dalla relazione notarile in atti, risultano a carico del bene pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli fino alla data del 05/06/2020:

-iscrizione di ipoteca volontaria n. 2657 di registro particolare del 03/08/2011, a favore ### con sede a Lucca, c.f. 01460540469, domicilio ipotecario eletto ###, ###, per € 213.440,00 di cui € 106.719,99 di capitale;

- trascrizione n. 4713 part. del 05/06/2020, relativa a pignoramento immobiliare notificato in data 02/04/2020, rep. 1262 a favore ### con sede in ### c.f. ###.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA DI PUGNANO

Dalla relazione notarile in atti, risultano a carico del bene pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli fino alla data del 28/05/2024:

- trascrizione n. 4009 part. del 02/04/2024, relativa a pignoramento immobiliare del 12/03/2024, rep. 1150 a favore di ### con sede in ### c.f. ###.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA PUGNANO, 28/2, PIANO 1

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Fauglia i beni si trovano all'interno dell'Unità di Paesaggio n. 1 - Piana di Valtriano e l'edificio risulta classificato come edificio di interesse storico classificato nella scheda n. A-019.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA DI PUGNANO

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Fauglia l'area scoperta adibita a corte comune, si trova all'interno del "Territorio Agricolo - aree ad esclusiva funzione agricola ai sensi dell'art. 19 e successive delle N.T.A.". Secondo il Piano strutturale Intercomunale approvato, si trova all'interno delle "Aree agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato".

Essendo la corte ancora censita al Catasto Terreni, il sottoscritto ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Fauglia come previsto al comma 2 dell'art. 30 del DPR 380/2001. Provvederà ad integrare la perizia con il certificato, non appena il Comune lo rilascerà.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA PUGNANO, 28/2, PIANO 1

Il fabbricato principale è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare richiesta di accesso agli atti per accertare la presenza di pratiche edilizie depositate presso gli archivi del Comune di Fauglia.

Dall'esito dell'istanza, è stata rinvenuta un'unica pratica edilizia riguardante interventi di manutenzione straordinaria alla copertura e alle facciate di cui alla DIA n. 68/99 prot. n. 6947 del 07/08/1999.

Non vi sono altre pratiche edilizie con all'interno grafici che dimostrino la corrispondenza all'attuale stato di fatto.

La planimetria catastale di impianto è stata depositata in data 13/12/1988 e risulta coerente con l'attuale stato di fatto. Tuttavia, nel titolo di provenienza ai rogiti del Notaio ### del 12/12/1975, la distribuzione interna dell'appartamento è così descritta: "composto al piano primo, a cui si accese da scale a comune con l'unità del piano terra, da tre stanze di cui una è buia e tre stanzini".

Nell'atto viene fatto riferimento anche al mod. 6 per la dimostrazione della ripartizione delle porzioni rurali dell'edificio nel quale è presente un grafico da cui si evince che la distribuzione interna risulta diversa rispetto al grafico della planimetria catastale. Sulla base del confronto dei due grafici si desume che siano intervenute variazioni nella distribuzione interna realizzate in assenza di titolo tra il 1975 e il 1988 (tra la data di approvazione del mod. 6 e la data di presentazione della prima planimetria catastale).

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha effettuato un rilievo dettagliato con misure dirette e successiva restituzione grafica. Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica del Mod. 6 consistono in opere di spostamento di pareti, nuove aperture e chiusure interne all'unità abitativa.

Sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio edilizia del Comune di Fauglia, per la regolarizzazione dell'unità immobiliare sarà necessario presentare una comunicazione di inizio lavori asseverata tardiva, ma la certezza in merito potrà aversi solo a seguito dell'istruttoria della pratica in questione (Allegati 2 e 4).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA PUGNANO, 28/2, PIANO 1

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, non risulta costituito in condominio. Secondo quanto riferito dall'esecutato, i costi di gestione annua dell'area esterna comune spettanti all'unità pignorata ammontano di circa € 100,00.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A FAUGLIA (PI) - VIA DI PUGNANO

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Vincoli e oneri condominiali" per il Bene n. 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1
Appartamento al piano primo di maggior fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 187, Sub. 21, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, a seguito di ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni, aventi ad oggetto unità abitative ubicate all'interno dello stesso edificio con destinazione e caratteristiche simili di quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al secondo semestre 2023, si valuta il bene in ragione di €/mq 1.100,00, pertanto:

$$\text{mq } 149,22 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 164.142,00$$

al quale si aggiunge il valore di € 1.897,50 della quota della corte esterna di cui al Bene n. 2 per cui si ha:

$$\text{€ } 164.142,00 + \text{€ } 1.897,50 = \text{€ } 166.039,50$$

Per la regolarizzazione urbanistico edilizia del bene mediante l'istruttoria della pratica edilizia in sanatoria, si stima che sarà necessaria una spesa complessiva di circa € 4.500,00 che si detraggono al valore di stima, pertanto:

$$\text{€ } 166.039,50 - \text{€ } 4.500,00 = \text{€ } 161.539,50$$

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un ulteriore deprezzamento del 10%:

$$\text{€ } 161.539,50 \times 0,90 = \text{€ } 145.385,55$$

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 145.385,55 che si arrotondano ad € 145.300,00

(Euro centoquarantacinquemilatrecento/00)

- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano
Corte esterna a comune con altri proprietari.
- Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 186, Qualità Area Urbana
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/12)

La valutazione è inclusa nel paragrafo "Stima del bene" per il Bene n. 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1	149,22 mq	1.100,00 €/mq	€ 164.142,00	100,00%	€ 164.142,00
Bene N° 2 - Corte o resede Fauglia (PI) - Via di	20,70 mq	1.100,00 €/mq	€ 22.770,00	8,33%	€ 1.897,50

Pugnano				
				Valore di stima: € 166.039,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pratiche per regolarizzazione urbanistico edilizia	4.500,00	€
Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	16.153,95	€
Arrotondamento	- 85,55	€

Valore finale di stima: € 145.300,00

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 14/08/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure catastali storiche
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria catastale ed estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Copia Mod. 6 Catasto Terreni
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elenco trascrizioni e iscrizioni all'attualità
- ✓ N° 6 Altri allegati - Richiesta anagrafe tributaria e protocolli di presentazione
- ✓ N° 7 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ricevute di trasmissione della perizia alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1
Appartamento al piano primo di maggior fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 187, Sub. 21, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Fauglia i beni si trovano all'interno dell'Unità di Paesaggio n. 1 - Piana di Valtriano e l'edificio risulta classificato come edificio di interesse storico classificato nella scheda n. A-019.
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Fauglia (PI) - Via di Pugnano
Corte esterna a comune con altri proprietari.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 186, Qualità Area Urbana
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/12)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Normativa urbanistica" per il Bene n. 1.

Prezzo base d'asta: € 145.300,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fauglia (PI) - Via Pugnano, 28/2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 187, Sub. 21, Categoria A4	Superficie	149,22 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'appartamento si trovava in mediocri condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo di maggior fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Corte o resede			
Ubicazione:	Fauglia (PI) - Via di Pugnano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/12
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 186, Qualità Area Urbana	Superficie	20,70 mq
Stato conservativo:	Area esterna adibita a corte comune in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Corte esterna a comune con altri proprietari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		