

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pagni Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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
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.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 160.000,00	13

All'udienza del 03/10/2023, il sottoscritto Geom. Pagni Marco, con studio in Via Provinciale Francesca, 282 - 56020 - Santa Maria a Monte (PI), email marco@studiotecnicopagni.it, PEC marco.pagni@geopec.it, Tel. 0587 704 005, Fax 0587 704 005, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Angelo Battelli, scala A, interno 17, piano 5

Trattasi di appartamento facente di maggior fabbricato condominiale a più piani fuori terra; l'unità è posta al piano quinto ed è accessibile da androne e vano scale condominiali per tramite della scala "A".
Si compone di ingresso, soggiorno con terrazzo, due camere, cucina con terrazzo, ripostiglio e bagno.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Angelo Battelli, scala A, interno 17, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

vi è completezza della doc.ne di cui all'art. 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

confinante con vano scala condominiale, affacci su spazio condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,00 m	5
Balcone scoperto	8,50 mq	8,50 mq	0,30	2,55 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				102,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	340	24	1	A2	2	5	101 mq	626,2 €	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come da elaborato predisposto non corrisponde esatta corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la rappresentazione della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Importante

Considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali

offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le evenienze e peculiarità esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pisa per concordare e coordinare eventuali sanatorie, obblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, monetizzazioni per mancato reperimento degli standard, etc.

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Eventuali costi di regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico - edilizia), quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015):

Per l'eventuale regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate non emerse in questa fase per una eventuale carenza documentale da parte dell'uff. tecnico comunale sono considerati con attribuzione di un deprezzamento del valore stimato finale per il rischio assunto per mancata garanzia.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale del complesso è buono, così come lo stato conservativo dell'unità che presenta comunque tracce di muffe nel locale cucina.

PARTI COMUNI

L'unità è ricompresa in maggior complesso condominiale, le parti comuni sono tutte quelle previste per legge e in particolare aree esterne comuni, androne-vano scale-ascensore, scarichi reflui.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla scorta della disamina della documentazione agli atti e quella reperita non emerge esistenza di Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: c.a.

Esposizione: ovest-est

Altezza interna utile: 3,00

Str. verticali: muratura finite a civile

Solai: latero-cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: esterne intonaco civile tinteggiato ; interne intonaco civile tinteggiato

Pavimentazione interna: ceramiche commerciali

Infissi esterni ed interni: ante a battente in legno e vetro, porte tamburate,

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, impianto idro-termo-sanitario

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità risulta essere occupato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1998 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio di Perna Annalisa		7577	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2006 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Perna Annalisa	22/12/2006	16493	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2021 al	**** Omissis ****	Compravendita			

23/10/2023	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Di Perna Annalisa	16/12/2021	24013	11888
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pisa	20/12/2021	26534	18830
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pisa	20/12/2021	13257	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
 Iscritto a Pisa il 03/10/2022
 Reg. gen. 20258 - Reg. part. 3534
 Quota: 1/1
 Importo: € 205.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 173.473,46
 Rogante: Tribunale di Pisa

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Pisa il 20/09/2010
 Reg. gen. 17528 - Reg. part. 10801
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Pisa il 07/06/2023
 Reg. gen. 11071 - Reg. part. 8110
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, sue pertinenze ed accessori è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 in forza della Concessione Edilizia n. 178 rilasciata dal Comune di Pisa in data 1962;

il fabbricato fu dichiarato abitabile dal Comune di Pisa in data 1965 con Autorizzazione n. 655;

Lo stato dei luoghi NON corrispondere esattamente alla rappresentazione dei grafici allegati all'ultimo titolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, sue pertinenze ed accessori è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 in forza della Concessione Edilizia n. 178 rilasciata dal Comune di Pisa in data 1962;

il fabbricato fu dichiarato abitabile dal Comune di Pisa in data 1965 con Autorizzazione n. 655;

Lo stato dei luoghi NON corrispondere esattamente alla rappresentazione dei grafici allegati all'ultimo titolo.

Risulterà necessario avanzare presso il Comune di Pisa una richiesta di accertamento tecnico a sanatoria ai sensi della L.R. 65/2014 al fine di ottenere titolo a sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate ed elencate (vedasi dettaglio elaborato grafico di rilievo).

Note

La verifica edilizio-urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Per l'eventuale regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate non emerse in questa fase per una eventuale carenza documentale da parte dell'uff. tecnico comunale sono considerati con attribuzione di un deprezzamento del valore stimato finale per il rischio assunto per mancata garanzia.

Considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pisa per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, monetizzazioni per mancato reperimento degli standard, etc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sulla scorta di quanto riferito dall'amministratore di condominio del maggior complesso entro il quale l'unità oggetto della presente rientra, emerge un saldo dovuto per l'amministrazione (oneri a carico dell'unità oggetto di E.I.) da parte della eseguita ammontante ad euro 3.151,12 per rate condominiali non pagate; sempre sulla scorta di quanto riferito dall'amministratore emerge che l'assemblea condominiale del 17/10/2023 ha deliberato lavori straordinari elettrici/edili per un totale di euro 70.600,00 di cui di competenza dell'esecutata per euro 1.398,10, da ripartire in 5 rate mensili consecutive a decorrere dal 10/11/2023

- Il preventivo annuo della gestione condominiale per l'appartamento dell'esecutata è di euro 838,97

- A livello condominiale, attualmente vi è in corso un contenzioso per un risarcimento danni ad un'autovettura per una porzione di cornicione caduto nel lontano 2015.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 Pisa (PI) - Via Angelo Battelli, scala A, interno 17, piano 5
Trattasi di appartamento facente di maggior fabbricato condominiale a più piani fuori terra; l'unità è posta al piano quinto ed è accessibile da androne e vano scale condominiali per tramite della scala "A". Si compone di ingresso, soggiorno con terrazzo, due camere, cucina con terrazzo, ripostiglio e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 340, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 179.000,00
Il procedimento di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta; Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto o in alternativa nella impossibilità di reperire immobili compravenduti nel medesimo segmento di mercato.
Il valore indicato quale prezzo a base d'asta, in considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, tiene conto inoltre degli aspetti relativi alle garanzie circa la regolarità edilizio-urbanistica e catastale, avendo depurato il valore staggito degli eventuali costi per regolarizzazioni ed aggiornamenti edilizio/urbanistici e catastali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pisa (PI) - Via Angelo Battelli, scala A, interno 17, piano 5	102,55 mq	1.750,00 €/mq	€ 179.462,50	100,00%	€ 179.000,00
				Valore di stima:	€ 179.000,00

Valore di stima: € 179.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	4550,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 160.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La doc.ne edilizio-urbanistica data la notevole dimensione della stessa.

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.

Santa Maria a Monte, li 06/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pagni Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - risposta Ag. Entrate su locazioni (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 05/12/2023)



- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - pec amministratore condominiale (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 05/12/2023)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Angelo Battelli, scala A, interno 17, piano 5
Trattasi di appartamento facente di maggior fabbricato condominiale a più piani fuori terra; l'unità è posta al piano quinto ed è accessibile da androne e vano scale condominiali per tramite della scala "A". Si compone di ingresso, soggiorno con terrazzo, due camere, cucina con terrazzo, ripostiglio e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 340, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, sue pertinenze ed accessori è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 in forza della Concessione Edilizia n. 178 rilasciata dal Comune di Pisa in data 1962; il fabbricato fu dichiarato abitabile dal Comune di Pisa in data 1965 con Autorizzazione n. 655; Lo stato dei luoghi NON corrispondere esattamente alla rappresentazione dei grafici allegati all'ultimo titolo.

Prezzo base d'asta: € 160.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Angelo Battelli, scala A, interno 17, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 340, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	102,55 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale del complesso è buono, così come lo stato conservativo dell'unità che presenta comunque tracce di muffe nel locale cucina.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento facente di maggior fabbricato condominiale a più piani fuori terra; l'unità è posta al piano quinto ed è accessibile da androne e vano scale condominiali per tramite della scala "A". Si compone di ingresso, soggiorno con terrazzo, due camere, cucina con terrazzo, ripostiglio e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'unità risulta essere occupato dall'esecutata.		