

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Bertini Luciano, nel Fallimento 12/2023 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## SOMMARIO

<a href="#">Incarico.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Premessa.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Lotto Unico.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Confini.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Precisazioni.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Patti.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Stato conservativo.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Stima / Formazione lotti.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Riepilogo bando d'asta.....</a>	<a href="#">11</a>
<a href="#">    <b>Lotto Unico.....</b></a>	<a href="#">11</a>
<a href="#">Schema riassuntivo Fallimento 12/2023 - **** Omissis ****.....</a>	<a href="#">12</a>
<a href="#">    <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.600,00.....</b></a>	<a href="#">12</a>

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Bertini Luciano, con studio in Via Ascoli, 4 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email geom.lucianobertini@gmail.com, PEC luciano.bertini@geopec.it, Tel. 050 878630, veniva nominato C.T.U. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Delle Orchidee n. 61

### DESCRIZIONE

Appartamento per abitazione (F. 50 M 926 sub. 14), posto al piano primo (secondo da terra) e sottotetto (terzo ed ultimo) del maggior fabbricato di recente costruzione (ultimato nel 2001) denominato fabbricato «G» e indicato con la lettera «G-9», ubicato nella zona suburbana del Comune di San Giuliano Terme frazione Madonna dell'Acqua Via Delle Orchidee n. 61.

Detto appartamento, al quale si accede direttamente dalla Via delle Orchidee a mezzo di passo pedonale pubblico e ingresso indipendente e mediante scala esterna che parte dal suo resede esclusivo (posto sul lato nord del fabbricato), è composto: al piano primo da ingresso-soggiorno, cucina con terrazzo, disimpegno notte, w.c. doccia, due camere con annesso terrazzo; al piano sottotetto da ampio locale al quale si accede mediante scala a chiocciola posta nel disimpegno.

Si precisa che la suddetta descrizione è riferita alla planimetria catastale rispetto la quale sono state rilevate le differenze descritte in appresso.

### LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Delle Orchidee n. 61

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione è completa.

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio non si rileva nessuna annotazione.

## CONFINI

Nel suo complesso confina a Nord con Via delle Begonie, a Sud con l'alloggio denominato «G-7», a Est con passo pedonale pubblico, a Ovest con Via delle Begonie, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,64 mq	66,70 mq	1	66,70 mq	0,00 m	
Terrazzi	8,50 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	0,00 m	
Sottotetto	59,00 mq	66,70 mq	0,3	20,01 mq	0,00 m	
Resede	80,00 mq	80,00 mq	0,05	4,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>92,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>92,84 mq</b>		

La superficie utilizzata (rilevata in parte direttamente ed in parte dalle planimetrie catastali) è la Superficie esterna lorda (SEL) determinata secondo le indicazioni del Codice Delle Valutazioni Immobiliari, delle Linee Guida ABI e del Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 attualmente ritirata) ai quali si applicano i relativi Coefficienti di differenziazione reperiti in letteratura ed adeguati dallo scrivente al mercato locale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/2002 al 04/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 50, Part. 926, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 96 m2 Totale escluse aree scoperte: 88 m2 mq Rendita € 649,44 Piano T-1 - 2

I dati indicati nella Sentenza Dichiarativa di Fallimento sono corrispondenti alle certificazioni catastali in atti.

## DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)								
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	926	14		A2	3	5 vani	Totale: 96 m2 Totale escluse aree scoperte: 88 m2 mq	649,44 €	T-1 - 2	

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

La planimetria catastale in atti, che identifica il bene in questione, non corrisponde per quanto segue:

Manca la parete di separazione tra cucina e soggiorno.

L'altezza interna del piano primo non è indicata.

Nel piano sottotetto sono stati realizzati dei divisori.

Al piano terreno non è indicato il locale sottoscala esterno.

L'altezza media del sottotetto non è corrispondente.

L'opportunità di correggere le planimetrie catastali è correlata l'esito delle regolarizzazioni edilizie di cui in appresso.

## **PRECISAZIONI**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è congruente.

## **PATTI**

Niente da rilevare.

## **STATO CONSERVATIVO**

Il bene in oggetto è di realizzazione abbastanza recente (ultimato nel 2001) e si presenta in discrete condizioni considerata la sua vetustà.

L'esposizione è da considerarsi normale ed i suoi locali, sufficientemente aerati, sono di normali dimensioni in rapporto al loro utilizzo ed alla tipologia del fabbricato.

I locali sono arredati.

## **PARTI COMUNI**

L'immobile è inserito in un condominio per il quale non è nominato un amministratore.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Il bene in questione non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive ad eccezione dei diritti/doveri di comproprietà e condominio sulle parti e spazi che sono comuni per legge uso e consuetudine, delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere e da ciò che risulta iscritto e trascritto.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il bene oggetto della presente è posto nella parte terminale nord-est del maggiore fabbricato (del tipo "alloggi a schiera"), la cui ultimazione è avvenuta nel 2001, che si articola su due piani fuori terra; il tutto costituito (per quanto rilevabile visivamente) da una struttura verticale in muratura; le tamponature sono in muratura e gli orizzontamenti ed il tetto (del tipo a capanna con manto di copertura in tegole in laterizio e dotato di pluviali e

canale di gronda) sono in latero-cemento, i paramenti delle facciate, parte intonacati al civile e parte a faccia vista, sono in buone condizioni.

I pavimenti, al piano terreno e nel sottotetto, sono in piastrelle di gres porcellanato (o similari); la cucina è rivestita, solo in corrispondenza delle sue apparecchiature, con piastrelle di ceramica (o similari); il bagno (dotato di sanitari e rubinetterie di qualità commerciale) è rivestiti con piastrelle di ceramica (o similari); le aperture esterne sono dotate di soglie in pietra.

Le scale esterne sono rivestite in pietra e sono dotate di ringhiera metallica a disegno semplice; le sale a chiocciola interne sono in legno; i terrazzi sono pavimentati in gres e sono dotati di ringhiera in ferro a disegno semplice.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera con persiane in legno; gli infissi interni sono del tipo tamburato in legno; il portoncino d'ingresso è in legno bozzato; tutti gli infissi sono in buone condizioni ad eccezione del portoncino d'ingresso che presenta segni d'usura.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con mascherine su prese ed interruttori.

L'impianto di riscaldamento è del tipo con caldaia a gas metano con produzione dell'acqua calda posta nel sottotetto e radiatori in metallo verniciato in tutti i locali.

Il resede (tenuto a prato con siepi perimetrali e alcune essenze arbore) è dotato di marciapiedi (lungo il fabbricato) e vialino pavimentato in porfido a posa opus incertum e di recinzione in bozze. Sul resede si trovano alcuni arredi da giardino.

Il bene, nel suo complesso, si presenta in discrete condizioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Dal certificato di residenza, stato civile e stato di famiglia, nell'immobile in questione, risulta residente il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con i propri familiari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 04/12/2002	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Notaio CACCETTA ANGELO Sede PISA (PI)	04/12/2002	55120
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Trascrizione</b>
		Pisa	06/12/2002	<b>Reg. gen.</b>
				16153
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 17/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

• **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Pisa il 31/03/2023

Reg. gen. 6289 - Reg. part. 4549

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente è localizzato nell'Utoe 21-Madonna dell'Acqua Zona C art. 20 NTA all'interno dell'area di lottizzazione P.E.E.P..

Pericolosità Sismica locale S.3 elevata

Pericolosità idraulica I.3 elevata

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'unità in questione fa parte dell'edificio realizzato a seguito dei titoli edilizi, dove è denominato Fabbricato G, che seguono:

Concessione Edilizia n. C98/0217 del 29/05/1998 P.E. 186/97.

Variante C2001/0110 del 13/08/2001 P.E. 711/2000.

Certificato di Fine lavori Prot. 37281 del 21/09/2001.

Attestazione di Abitabilità Prot. 37284 del 21/09/2001.

A seguito di Istanza di accesso agli atti dello scrivente, l'ufficio Settore Tecnico e Governo del Territorio del Comune di San Giuliano Terme, ha attestato che la Pratica Edilizia 711/2000 relativa al LOTTO G (Variante e rinnovo della Concessione Edilizia N. C98/217, Zona P.E.E.P. lotti F - G - H - I) non risulta ad oggi reperibili negli archivi comunali.

Pertanto, anche se l'immobile è supportato da un titolo edilizio, non è possibile verificarne la regolarità nel suo stato attuale anche in relazione alla superficie delle camere che sono inferiori ai minimi normati ed al sottotetto in parte utilizzato illegittimamente come camera.

Lo scrivente rileva inoltre che le difformità riscontrate rispetto la planimetria catastale potrebbero qualificarsi come difformità edilizie.

La determinazione delle eventuali prescrizioni, sanzioni, oneri economici ed eventuali opere di messa in pristino è di esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà effettuare le relative determinazioni soltanto a seguito della richiesta dei necessari provvedimenti autorizzativi e/o di sanatoria corredati di tutti gli opportuni e necessari elaborati progettuali esecutivi.

Considerato che allo stato non è possibile determinare nemmeno presuntivamente quelli che potrebbero essere gli oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi occorrenti per l'eventuale

regolarizzazione del bene lo scrivente, nella sua successiva valutazione, ritiene di applicare un deprezzamento del valore (riferito al rischio assunto per mancata garanzia per vizi, vizi occulti) che tenga conto dell'incertezza economica conseguente le predette condizioni che si riflettono sull'appetibilità del bene.

L'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi dell'art. 6 del Dlgs 192/2005 (s.m.e.).

L'appartamento è provvisto delle seguenti dichiarazioni:

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte del 27/01/2001 depositata in Comune in allegato all'Attestazione di Abitabilità.

La predetta certificazione, non verificata dallo scrivente, è stata rilasciata dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico alla regola d'arte del 23/11/2000 depositata in Comune in allegato all'Attestazione di Abitabilità.

La predetta certificazione, non verificata dallo scrivente, è stata rilasciata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il condominio è sprovvisto di amministratore e quindi non è possibile acquisire i dati in ordine a vincoli od oneri condominiali.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene in questione è un lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Delle Orchidee n. 61

Appartamento per abitazione (F. 50 M 926 sub. 14), posto al piano primo (secondo da terra) e sottotetto (terzo ed ultimo) del maggior fabbricato di recente costruzione (ultimato nel 2001) denominato fabbricato «G» e indicato con la lettera «G-9», ubicato nella zona suburbana del Comune di San Giuliano Terme frazione Madonna dell'Acqua Via Delle Orchidee n. 61. Detto appartamento, al quale si accede direttamente dalla Via delle Orchidee a mezzo di passo pedonale pubblico e ingresso indipendente e mediante scala esterna che parte dal suo resede esclusivo (posto sul lato nord del fabbricato), è composto: al piano primo da ingresso-soggiorno, cucina con terrazzo, disimpegno notte, w.c. doccia, due camere con annesso terrazzo; al piano sottotetto da ampio locale al quale si accede mediante scala a chiocciola posta nel disimpegno. Si precisa che la suddetta descrizione è riferita alla planimetria catastale rispetto la quale sono state rilevate le differenze descritte in appresso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 926, Sub. 14, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 83.000,00

Per determinare il più probabile valore di mercato lo scrivente ha ritenuto di adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare e attraverso l'analisi del segmento immobiliare.

A tale fine è stata svolta una ricerca di mercato attraverso la consultazione dei portali immobiliari con i quali sono stati individuati immobili offerti in vendita comparabili con quello oggetto di stima.

I suddetti dati si sono rivelati in linea con i macro dati reperibili in letteratura e nei siti specialistici di rilevazione.

Nell'ambito del processo estimale, tenuto conto delle fonti di rilevazione utilizzate e del relativo processo d'elaborazione dati, gli elementi raccolti sono stati analizzati e sviluppati al fine di identificare il più probabile valore di mercato in relazione alle caratteristiche dell'unità immobiliare in questione.

Dall'analisi critica dei suddetti elementi il valore unitario di mercato del bene oggetto di valutazione, tenuto conto dell'ubicazione e delle condizioni di vetustà e conservazione in cui si trova, è stato determinato in €/mq. 1.790,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Giuliano Terme (PI) - Via Delle Orchidee n. 61	92,84 mq	1.790,00 €/mq	€ 166.183,60	50,00%	€ 83.091,80
				Valore di stima:	€ 83.091,80

Valore di stima: € 83.000,00

#### Deprezamenti

Tipologia	Valore	Tipo
deprezzamento		
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 70.600,00

RISCHIO ASSUNTO PER MANCATA GARANZIA PER VIZI, VIZI OCCULTI e per la mancata reperibilità dello stato finale edilizio per cui non è possibile verificarne la relativa regolarità.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 1) Documentazione Fotografica.
- ✓ Altri allegati - 2) Irreperibilità stato legittimo.
- ✓ Altri allegati - 3) Planimetria catastale.
- ✓ Altri allegati - 4) Visura catastale storica.
- ✓ Altri allegati - 5) Certificato ipotecario.
- ✓ Altri allegati - 6) Certificazioni anagrafiche.
- ✓ Altri allegati - 7) Versione per la privacy.

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Delle Orchidee n. 61

Appartamento per abitazione (F. 50 M 926 sub. 14), posto al piano primo (secondo da terra) e sottotetto (terzo ed ultimo) del maggior fabbricato di recente costruzione (ultimato nel 2001) denominato fabbricato «G» e indicato con la lettera «G-9», ubicato nella zona suburbana del Comune di San Giuliano Terme frazione Madonna dell'Acqua Via Delle Orchidee n. 61. Detto appartamento, al quale si accede direttamente dalla Via delle Orchidee a mezzo di passo pedonale pubblico e ingresso indipendente e mediante scala esterna che parte dal suo resede esclusivo (posto sul lato nord del fabbricato), è composto: al piano primo da ingresso-soggiorno, cucina con terrazzo, disimpegno notte, w.c. doccia, due camere con annesso terrazzo; al piano sottotetto da ampio locale al quale si accede mediante scala a chiocciola posta nel disimpegno. Si precisa che la suddetta descrizione è riferita alla planimetria catastale rispetto la quale sono state rilevate le differenze descritte in appresso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 926, Sub. 14, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente è localizzato nell'Utoe 21-Madonna dell'Acqua Zona C art. 20 NTA all'interno dell'area di lottizzazione P.E.E.P.. Pericolosità Sismica locale S.3 elevata Pericolosità idraulica I.3 elevata

**Prezzo base d'asta: € 70.600,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**FALLIMENTO 12/2023 - \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.600,00**

<b>Ubicazione:</b>	San Giuliano Terme (PI) - Via Delle Orchidee n. 61	
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b> 1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 926, Sub. 14, Categoria A2	<b>Superficie</b> 92,84 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in oggetto è di realizzazione abbastanza recente (ultimato nel 2001) e si presenta in ordinarie condizioni considerata la sua vetustà. L'esposizione è da considerarsi normale ed i suoi locali, sufficientemente aerati, sono di normali dimensioni in rapporto al loro utilizzo ed alla tipologia del fabbricato. I locali sono arredati.	
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per abitazione (F. 50 M 926 sub. 14), posto al piano primo (secondo da terra) e sottotetto (terzo ed ultimo) del maggior fabbricato di recente costruzione (ultimato nel 2001) denominato fabbricato «G» e indicato con la lettera «G-9», ubicato nella zona suburbana del Comune di San Giuliano Terme frazione Madonna dell'Acqua Via Delle Orchidee n. 61. Detto appartamento, al quale si accede direttamente dalla Via delle Orchidee a mezzo di passo pedonale pubblico e ingresso indipendente e mediante scala esterna che parte dal suo resede esclusivo (posto sul lato nord del fabbricato), è composto: al piano primo da ingresso-soggiorno, cucina con terrazzo, disimpegno notte, w.c. doccia, due camere con annesso terrazzo; al piano sottotetto da ampio locale al quale si accede mediante scala a chiocciola posta nel disimpegno. Si precisa che la suddetta descrizione è riferita alla planimetria catastale rispetto la quale sono state rilevate le differenze descritte in appresso.	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.	