

# TRIBUNALE DI PISA

ASTE  
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Del Punta Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2021 del R.G.E.

promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
[Redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
[Redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2021 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.000,00</b> .....	13



All'udienza del 11/04/2022, il sottoscritto Ing. Del Punta Alessia, con studio in Fiorentina214/c - 56121 - Pisa (PI), email ing.delpunta@gmail.com, PEC alessia.delpunta@ingpec.eu, Tel. 347 8277958, Fax 050 5201017, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dei Somari n.3

Terratetto di due piano fuori terra con destinazione d'uso civile abitazione così costituito: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, wc, sala da pranzo; al piano primo disimpegno, tre camere da letto e bagno. Completa la proprietà il giardino esclusivo che circonda l'immobile su due lati; il giardino è accessibile dall'immobile e dalla pubblica via attraverso cancello carrabile. L'ingresso all'abitazione è posto su via dei Somari.

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

L'immobile risulta disabitato e l'accesso è stato effettuato alla presenza del custode giudiziario.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dei Somari n.3

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]



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

- [REDACTED]

Regime di separazione dei beni così come dichiarato nell'atto di compravendita.

## CONFINI

L'immobile confina [REDACTED].

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	145,00 mq	1,00	145,00 mq	0,00 m	T-1
Giardino	107,00 mq	107,00 mq	0,10	10,70 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>155,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>155,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda è stata calcolata considerando la superficie della scala soltanto al piano terra.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1994 al 22/06/2002	[REDACTED] per 1/2 della piena proprietà; [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 794, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.264,67 Piano T-1
Dal 22/06/2002 al 19/03/2009	[REDACTED] per 1/1 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 794 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.264,67 Piano T-1
Dal 19/03/2009 al 09/11/2015	[REDACTED] per 1/2 della piena proprietà; [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 794 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.264,67

		Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 03/05/2022	██████████, per 1/2 della piena proprietà ██████████, per 1/2 della piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 794, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale 160mq, Totale escluse aree scoperte 148 mq mq Rendita € 1.264,67 Piano T-1

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

I dati catastali coincidono con quanto riportato nel verbale di pignoramento.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	124	794			A2	3	7,5 vani	totale 160mq totale escluse aree scoperte 148 mq mq	1264,67 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Rispetto alla stato dei luoghi la planimetria catastale presenta piccole difformità. Il tutto è meglio descritto nel capitolo regolarità edilizia.

I dati catastali coincidono con quanto riportato nel verbale di pignoramento.

### PATTI

L'immobile risulta libero e in evidente stato di abbandono.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile verte in evidente stato di abbandono e risulta in modesto stato conservativo.

Sono presenti rifiuti ed escrementi.

### PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano trascritti servitù, censo, livello, usi civici, se non quelli nascenti per natura dallo stato dei luoghi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile con struttura portante in muratura e copertura a capanna con elementi in laterizio.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le finestre hanno vetro singolo, i pavimenti e i rivestimenti sono in gres o simili. L'immobile è tinteggiato internamente ed esternamente, le finestre sono dotate in parte di avvolgibili e in parte di persiane.

L'immobile è in evidente stato di abbandono e risultano disattivate tutte le utenze, per cui non è stato possibile verificarne il funzionamento degli impianti e nulla può essere detto sulla corretta esecuzione degli stessi, poiché gli impianti sono realizzati sottotraccia e presso gli archivi comunali non sono presenti i certificati di conformità.

Sono altresì presenti: impianto elettrico, impianto idro-termo-sanitario, gas.

Il resede esclusivo è in parte pavimentato e in parte adibito a giardino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero e in evidente stato di abbandono.

Da interrogazione della banca dati di Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Pisa, non risultano contratti di affitto in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1970 al 17/09/1987	[REDACTED] proprietario per 1/2 della piena proprietà; [REDACTED] proprietario per 1/2 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Guglielmo Gambini	29/12/1970		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. Pisa	19/01/1971	719	534
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 17/09/1987 al  
22/12/1992

██████████  
proprietario per 1/6 della  
piena proprietà; ██████████  
██████████ proprietario  
per 1/6 della piena  
proprietà;  
██████████, il  
02/08/1927, proprietario  
per 1/6 della piena  
proprietà. Codice  
Fiscale/P.IVA:  
██████████

Denuncia di successione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	17/09/1987		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CC.RR.II. Pisa	09/10/1989	12887	8551
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/12/1992 al  
22/06/2002

██████████  
proprietario per 2/6 della  
piena proprietà; ██████████  
██████████ proprietario  
per 2/6 della piena  
proprietà. Codice  
Fiscale/P.IVA:  
██████████

Denuncia di successione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	22/12/2002		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CC.RR.II. Pisa	01/12/1995	14842	9660
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/06/2002 al  
19/03/2009

██████████  
proprietario  
per 1/1 della piena  
proprietà. Codice  
Fiscale/P.IVA:  
██████████

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Conso Aldo	22/06/2002	1955	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CC.RR.II.Pisa	06/07/2002	13156	8837
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/03/2009

██████████  
proprietario  
per 1/2 DELLA PIENA  
PROPRIETA'; ██████████  
██████████ proprietario  
per 1/2 DELLA PIENA  
PROPRIETA'. Codice  
Fiscale/P.IVA:  
██████████

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Cariello Massimo	19/03/2009	15696	4583
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CC.RR.II. Pisa	24/03/2009	5789	3681
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 risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 21/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 24/03/2009  
Reg. gen. 5790 - Reg. part. 1018  
Quota: 1/1  
Importo: € 654.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno spa  
[REDACTED]  
Capitale: € 326.568,00

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 23/06/2021  
Reg. gen. 13085 - Reg. part. 9233  
Quota: 1/2  
A favore di BANCO BPM SPA  
[REDACTED]

In seguito ad ispezioni presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa, si rileva a carico del comproprietario, oltre a quanto indicato nella tabella soprastante, le seguenti formalità:

- trascrizione nn. 2689/1905 del 12/02/2019, nascente da atto giudiziario - decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio emesso dal Tribunale di Pisa, con sede in Pisa, in data 29/01/2019 rep. n. 193/2019 a favore di Massa dei creditori del procedimento, contro Ferraro Patrizia. Il liquidatore Pucci Andrea risulta come creditore intervenuto nella presente procedura.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile situato all'interno del Centro storico di Pisa, dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, risulta residenza ordinaria, compreso piano terra, soggetta a interventi di ristrutturazione urbanistica, con destinazione residenziale.

Per quanto riguarda le aree scoperte queste sono classificate come "aree di pertinenza passibili di trasformazione a parcheggi".

Infine risulta, all'interno del resede, una tettoia, classificata come "edificato esistente - fuori elenco - costruzioni o manufatti accessori". Si precisa che di tale manufatto però non risulta riscontro nelle pratiche edilizie reperite presso gli archivi comunali.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato in forza alle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Pisa:

- 1- Licenza edilizia n. 356/1963 del 13/12/1963, protocollo 1044, intestata a Gagliardi Anita e successivamente volturata a Farnesi Corrado. SI precisa che la detta licenza è riferita a n. 2 immobili e che l'oggetto della presente relazione è identificato, nei disegni, con la lettera "B";
- 2- Variante in corso d'opera n. 395/1968 del 18/02/1968;
- 3- Autorizzazione per l'abitabilità n. 1613 del 20/06/1969.

Sull'immobile non risultano vincoli storici od artistici, ma essendo ubicato all'interno delle mura urbane e quindi urbanisticamente classificato nell'area "centro storico" ogni intervento edilizio è soggetto anche al parere preventivo della Soprintendenza.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nulla può essere detto riguardo il funzionamento e l'esecuzione degli impianti, poichè non sono presenti i certificati di conformità, sono eseguiti sottotraccia e alla data del sopralluogo tutte le utenze risultavano disattivate.

Diffomità riscontrate:

- 1- sono presenti lievi diffomità interne e prospettiche, quali spessori murari diversi, posizione delle tramezzature interne, allineamento e dimensioni delle finestre, parapetto del terrazzo prospiciente via dei Somari;
- 2- nella licenza edilizia non è indicato il ripostiglio esterno, che pertanto risulta abusivo;
- 3- negli elaborati grafici della licenza edilizia non sono riportate le sistemazioni esterne, ovvero non è possibile verificare la legittimità del cancello carrabile;
- 4- negli elaborati grafici della licenza edilizia non è indicata la tettoia esterna presente, allo stato dei

luoghi, in corrispondenza dell'angolo nord del giardino.

Le difformità descritte ai punti n. 1 e n.3 posso essere sanate così come previsto dal vigente regolamento urbanistico, l'importo necessario per la presentazione delle pratiche, delle sanzioni e dell'aggiornamento catastale è stimato in euro 7.000,00.

Per le difformità descritte ai punti 2 e 4 si prevede il ripristino dello stato dei luoghi con un costo stimato di euro 2.000,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano in essere vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dei Somari n.3**  
 Terratetto di due piano fuori terra con destinazione d'uso civile abitazione così costituito: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, wc, sala da pranzo; al piano primo disimpegno, tre camere da letto e bagno. Completa la proprietà il giardino esclusivo che circonda l'immobile su due lati; il giardino è accessibile dall'immobile e dalla pubblica via attraverso cancello carrabile. L'ingresso all'abitazione è posto su via dei Somari.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 794, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Valore di stima del bene: € 147.915,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Pisa (PI) - Via dei Somari n.3	155,70 mq	1.900,00 €/mq	€ 295.830,00	50,00%	€ 147.915,00
Valore di stima:					€ 147.915,00

Valore di stima: € 147.915,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9000,00	€



Valore di stima arrotondato così come previsto dal verbale di conferimento incarico.

La stima è 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, ricordando che l'immobile, in stato di abbandono si trova in modesto stato conservativo e necessita di bonifica per liberarlo dai rifiuti ivi accatastati.

I valori di stima e di riferimento sono quelli degli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia1 delle Entrate relativi al secondo semestre del 2021 e il Borsino Immobiliare (luglio 2022) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato EDIFICI RESIDENZIALI:= 1.800,00 euro/mq.

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 21/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Del Punta Alessia



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dei Somari n.3

Terratetto di due piano fuori terra con destinazione d'uso civile abitazione così costituito: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, wc, sala da pranzo; al piano primo disimpegno, tre camere da letto e bagno. Completa la proprietà il giardino esclusivo che circonda l'immobile su due lati; il giardino è accessibile dall'immobile e dalla pubblica via attraverso cancello carrabile. L'ingresso all'abitazione è posto su via dei Somari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 794, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'immobile situato all'interno del Centro storico di Pisa, dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, risulta residenza ordinaria, compreso piano terra, soggetta a interventi di ristrutturazione urbanistica, con destinazione residenziale. Per quanto riguarda le aree scoperte queste sono classificate come "aree di pertinenza passibili di trasformazione a parcheggi". Infine risulta, all'interno del resede, una tettoia, classificata come "edificato esistente - fuori elenco - costruzioni o manufatti accessori". Si precisa che di tale manufatto però non risulta riscontro nelle pratiche edilizie reperite presso gli archivi comunali.

**Prezzo base d'asta: € 110.000,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00**

Bene N° 1 - Terratetto			
<b>Ubicazione:</b>	Pisa (PI) - Via dei Somari n.3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 794, Categoria A2	<b>Superficie</b>	155,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile verte in evidente stato di abbandono e risulta in modesto stato conservativo. Sono presenti rifiuti ed escrementi.		
<b>Descrizione:</b>	Terratetto di due piano fuori terra con destinazione d'uso civile abitazione così costituito: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, wc, sala da pranzo; al piano primo disimpegno, tre camere da letto e bagno. Completa la proprietà il giardino esclusivo che circonda l'immobile su due lati; il giardino è accessibile dall'immobile e dalla pubblica via attraverso cancello carrabile. L'ingresso all'abitazione è posto su via dei Somari.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

