
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barandoni Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....

Premessa.....

Descrizione.....

Lotto n. Unico.....

Elenco allegati.....

Riepilogo bando d'asta.....



All'udienza del 09/01/2024, il sottoscritto Ing. Barandoni Claudio, con studio in Via Rismondo, 39 - 56123 - Pisa (PI), email claudio.barandoni@ordineingegneripisa.it, PEC claudio.barandoni@ingpec.eu, Tel. 050 577665 - 340 2848786, Fax 050 577665, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Argine Ovest n. 73, frazione San Romano

Trattasi di appartamento per civile abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra, porzione terratetto di un più ampio fabbricato, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di San Miniato (PI), frazione San Romano, Via Arginale Ovest n°73, da cui ha accesso tramite passo comune (part. 62) e corte comune, e composto al piano terra da ingresso in soggiorno, cucina, scala interna di accesso al piano primo e ripostiglio sottoscala, ed al piano primo da due camere, bagno e corridoio, della superficie lorda complessiva di mq 99 circa (foto nn°1÷8 e 14÷22), oltre a piccolo locale di sgombero, posto sul retro della scala con accesso dalla loggia della superficie lorda di mq 7 circa, loggia, della superficie di mq 3 circa (foto nn°9 2 10), piccola chiostra, della superficie di mq 1 circa (foto nn°11, 12 e 13), posti al piano terra, e terrazzo, della superficie di mq 4 circa (foto n°21), posto al piano primo. E' inoltre pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto un locale sottoscala, posto al piano terra con accesso diretto dalla corte comune, ricadente sotto altra proprietà e posto in prossimità dell'ingresso anteriore del fabbricato principale, della superficie lorda di mq 5 circa (foto nn°1, 23 e 24).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Argine Ovest n. 73, frazione San Romano

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto nel suo insieme confina con proprietà Sforza, proprietà Simone, proprietà Vierucci e corte comune, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	2,56 m	Terra/Primo
Ripostigli sottoscala esterno	3,00 mq	5,00 mq	0,30	1,50 mq	1,80 m	Terra
Locale di sgombero	5,50 mq	7,00 mq	0,30	2,10 mq	2,35 m	Terra
Loggia	3,00 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	2,80 m	Terra
Chiostra	1,00 mq	1,00 mq	0,10	0,10 mq	0,00 m	Terra
Terrazzo	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				104,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,10 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 24/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 60, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 309,62 Piano T-1 Graffato Particella 64
Dal 24/06/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 60, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 309,62 Piano T-1

		Graffato Particella 64
Dal 09/11/2015 al 03/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 60, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 309,62 Piano T-1 Graffato Particella 64

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	60	3		A4	3	5,5 vani		309,62 €	T-1	Particella 64	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti per aver apportato delle modifiche interne.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. E' stata integrata la documentazione catastale dell'immobile oggetto della presente relazione con l'acquisizione della planimetria catastale e dell'atto di compravendita del 24/06/2003 che vengono entrambi allegati alla presente.

PATTI

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento dei beni in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto al 13/05/2024, data del nostro sopralluogo, risultava in precarie condizioni d'uso e manutenzione con parte della copertura crollata ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione in atti i beni in oggetto non risultano avere parti in comune con altre unità immobiliari a meno del passo comune (part. 62), della corte comune da cui ha accesso l'immobile e di quelle derivanti dallo stato dei luoghi e dal far parte di un maggior fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti non si sono rilevate servitù, censi, livelli e usi civici sugli immobili in oggetto a meno di quelle derivanti sia dallo stato dei luoghi che dal far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di vecchia costruzione, di cui fanno parte gli immobili in oggetto, risulta essere stato edificato con struttura portante in muratura, solai misti legno/laterizio e copertura con manto in laterizio.

Gli immobili in oggetto risultano dotati di impianto elettrico non a norma, impianto idrico ed impianto di riscaldamento a radiatori che risultano tutti in condizioni fatiscenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del nostro sopralluogo gli immobili risultavano non occupati ed in stato di abbandono e pertanto nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CAMMUSO Gustavo	24/06/2003	1359	1058
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Agenzia delle Entrate di Livorno	02/07/2003	11702	6458
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate di Empoli	01/07/2003	2855 serie 1T	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 09/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Livorno il 02/07/2003
 Reg. gen. 11704 - Reg. part. 2767
 Importo: € 206.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 103.000,00
 Rogante: Notaio CAMMUSO Gustavo
 Data: 24/06/2023
 N° repertorio: 1360
 Note: Mutuo della durata di 25 anni. Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 12 Particella 60 Subalterno 3 graffato con Foglio 12 Particella 64. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 19/05/2023 ai nn.8941/1242 di rettifica.
- Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Livorno il 16/05/2023
 Reg. gen. 8941 - Reg. part. 1242
 Importo: € 206.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 103.000,00
 Rogante: Notaio CAMMUSO Gustavo
 Data: 24/06/2003
 N° repertorio: 1360
 Note: Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 12 Particella 60 Subalterno 3 graffato con Foglio 12 Particella 64 - In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Livorno il 2/07/2003 al numero generale 11704 e al numero particolare 2767 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 09/10/2023

Reg. gen. 17015 - Reg. part. 12045

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Pisa del 01/08/2023 repertorio n°3561. Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 12 Particella 60 Subalterno 3 graffato con Foglio 12 Particella 64 e per i diritti di comproprietà sull'immobile riportato in NCT a Foglio 12 Particella 62.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, sue pertinenze ed accessori, è stata iniziata anteriormente all'1 settembre 1967 come dichiarato nell'Atto di provenienza, Compravendita del 24/06/2003 allegato alla presente, successivamente per gli immobili in oggetto risulta essere stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria del 12/04/1990, prot. gen. n°11836 prat. n°764, per "sanatoria delle opere ubicate in Via Arginale O. di cui a Mod. 47/85-A", mentre in data 17/10/1990, prat. n°866/1990, risulta essere stata depositata Relazione di Asseveramento, ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85, per l'esecuzione di alcune modeste opere interne con successiva variante del 12/01/1991, prat. n°27/1991.

Non è stato possibile reperire l'abitabilità.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Relazione di Asseveramento ai sensi dell'art. 25 della legge 47/85, prat. n. 866/1990 per aver apportato delle modifiche interne ed aver eseguito la chiusura della loggia e della chiostra, pertanto si dovrà procedere alla regolarizzazione le modifiche interne con la presentazione di SCIA in sanatoria e/o di Accertamento di conformità in sanatoria ed alla demolizione delle chiusure eseguite alla loggia ed alla chiostra con un costo stimato di circa € 5.000,00 incluse spese tecniche e presentazione della nuova planimetria catastale.

Per gli impianti presenti nell'immobile che risultano in condizioni fatiscenti e quindi non a norma, anche se richieste, non ci sono state fornite alcune certificazioni come non ci è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ma quest'ultimo, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006, potrà essere predisposto prima dell'Atto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Argine Ovest n. 73, frazione San Romano

Trattasi di appartamento per civile abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra, porzione terra-tetto di un più ampio fabbricato, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di San Miniato (PI), frazione San Romano, Via Arginale Ovest n°73, da cui ha accesso tramite passo comune (part. 62) e corte comune, e composto al piano terra da ingresso in soggiorno, cucina, scala interna di accesso al piano primo e ripostiglio sottoscala, ed al piano primo da due camere, bagno e corridoio, della superficie lorda complessiva di mq 99 circa (foto nn°1÷8 e 14÷22), oltre a piccolo locale di sgombero, posto sul retro della scala con accesso dalla loggia della superficie lorda di mq 7 circa, loggia, della superficie di mq 3 circa (foto nn°9 2-10), piccola chiostra, della superficie di mq 1 circa (foto nn°11, 12 e 13), posti al piano terra, e terrazzo, della superficie di mq 4 circa (foto n°21), posto al piano primo. E' inoltre pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto un locale sottoscala, posto al piano terra con accesso diretto dalla corte comune, ricadente sotto altra proprietà e posto in prossimità dell'ingresso anteriore del fabbricato principale, della superficie lorda di mq 5 circa (foto nn°1, 23 e 24).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 60, Sub. 3, Categoria A4, Graffato Particella 64

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

Valore di stima del bene: € 62.460,00

Il valore commerciale a mq dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, sulla base delle fatiscenti condizioni d'uso e di manutenzione con parte del tetto crollato, della necessità di eseguire una ristrutturazione importante anche per la necessità di recuperare l'altezza utile al piano terreno, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 600,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Miniato (PI) - Via Argine Ovest n. 73, frazione San Romano	104,10 mq	600,00 €/mq	€ 62.460,00	100,00%	€ 62.460,00
Valore di stima:					€ 62.460,00

Valore di stima: € 62.460,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Il valore finale di stima è stato arrotondato come disposto dal G.E. con comunicazione agli Esperti stimatori nominati nelle procedure esecutive immobiliari del 10/05/2019.

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 22/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barandoni Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 24 Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ Atto di provenienza - Compravendita del 24/06/2003
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Argine Ovest n. 73, frazione San Romano

Trattasi di appartamento per civile abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra, porzione terra-tetto di un più ampio fabbricato, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di San Miniato (PI), frazione San Romano, Via Arginale Ovest n°73, da cui ha accesso tramite passo comune (part. 62) e corte comune, e composto al piano terra da ingresso in soggiorno, cucina, scala interna di accesso al piano primo e ripostiglio sottoscala, ed al piano primo da due camere, bagno e corridoio, della superficie lorda complessiva di mq 99 circa (foto nn°1÷8 e 14÷22), oltre a piccolo locale di sgombero, posto sul retro della scala con accesso dalla loggia della superficie lorda di mq 7 circa, loggia, della superficie di mq 3 circa (foto nn°9 2 10), piccola chiostra, della superficie di mq 1 circa (foto nn°11, 12 e 13), posti al piano terra, e terrazzo, della superficie di mq 4 circa (foto n°21), posto al piano primo. E' inoltre pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto un locale sottoscala, posto al piano terra con accesso diretto dalla corte comune, ricadente sotto altra proprietà e posto in prossimità dell'ingresso anteriore del fabbricato principale, della superficie lorda di mq 5 circa (foto nn°1, 23 e 24).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 60, Sub. 3, Categoria A4, Graffato Particella 64
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 51.000,00