



## TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zucchelli Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Zucchelli Barbara

  
Ing. BARBARA ZUCHELLI  
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA  
N° 2350 Sezione A  
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE  
INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico.....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

In data 09/01/2024, la sottoscritta Ing. Zucchelli Barbara, con studio in Via Toscana n.28 - 56025 - Pontedera (PI), email barbara.zucchelli@ordineingegneripisa.it, Tel. 0587/694774, veniva nominata 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 Pungilupo 49, scala A, interno 3, piano 1

### DESCRIZIONE

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di un maggior fabbricato di tipo condominiale formato da quaranta unità immobiliari, sito in Pisa, località Pisanova, via Pungilupo n.49.

L'immobile, a cui si accede da via Pungilupo attraverso resede condominiale, loggiato condominiale e vano scala condominiale contraddistinto dalla lettera A, risulta formato da un ingresso/disimpegno, un locale soggiorno-pranzo su cui affaccia un vano ad uso cucinotto, due camere di cui una matrimoniale, un bagno, un ripostiglio e due balconi, di cui uno più ampio posto sul lato sud-ovest accessibile dal soggiorno ed uno di piccole dimensioni, dotato di loggia, attestante il prospetto nord-est e accessibile dalla camera singola.

Il tutto è meglio chiarito nella planimetria dello stato rilevato in occasione del sopralluogo avvenuto in data 19/04/2024, che si produce in Allegato n.1.

Fanno parte dei diritti sul bene anche quelli sulle parti comuni del fabbricato e delle aree di pertinenza dello stesso, quali il resede che circonda il fabbricato, i vani scala condominiali, i vani ascensore, il locale caldaia, il portico a piano terra, il locale autoclave e il locale deposito posto a piano interrato; in quest'ultimo si evidenzia che una parte dell'ambiente è stato suddiviso, senza autorizzazioni edilizie e in assenza di diritti per titolarità, in piccoli locali cantina dotati di porta con serratura, utilizzati dai proprietari degli appartamenti come spazi privati e si osserva che una delle cantinette in tal modo realizzate viene attualmente utilizzata dalla proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

L'appartamento ha una superficie lorda di 80,3 mq circa, mentre la superficie lorda dei balconi è pari a circa 9,8 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Si evidenzia che l'alloggio oggetto di perizia, così come il più ampio fabbricato di cui fa parte, costituiva un bene di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata di proprietà del comune di Pisa e che lo stesso è stato venduto, attraverso atto di compravendita del 05/10/2004, all'attuale proprietà eseguita nell'ambito del piano di vendita predisposto in attuazione della L.560/1993 approvato dalla Regione Toscana con delibera 91 del CRT del 08/03/1994.

In merito ai vincoli nascenti dal regime di alloggio di edilizia residenziale pubblica si evidenzia che, come risultante anche dall'atto di provenienza, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione dell'atto stesso e comunque fino a quando non fosse pagato interamente il prezzo, l'alloggio non può essere alienato neppure parzialmente dalla parte acquirente a nessun titolo, né può essere modificata la destinazione d'uso; inoltre decorso il termine dei dieci anni citati, qualora il proprietario intenda vendere l'alloggio, deve essere data comunicazione all'ATER che può esercitare il diritto di prelazione.

In relazione a tali vincoli si osserva che:

- a riguardo dell'impossibilità di alienazione del bene e di modifica della destinazione d'uso dello stesso per dieci anni a partire dalla data di registrazione della vendita del bene da parte del comune: tale vincolo risulta decaduto per decorso dei termini;

- a riguardo del diritto di prelazione dell'ATER (oggi APES) in caso di vendita del bene una volta decorso il termine dei dieci anni dalla registrazione della vendita da parte del comune ai sensi della L.560/1993: tale diritto non trova applicazione al caso di vendita forzata del bene, come da risposta del 26/02/2024 ricevuta da APES a mezzo pec su richiesta della scrivente (si veda Allegato n.2).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stato necessario richiedere un'integrazione alla certificazione ipotecaria inizialmente prodotta dalla parte procedente (Allegato n.15) sia al fine dell'estensione del periodo di ricerca alla data di trascrizione del primo acquisto anteriore al ventennio (dal momento che l'atto di provenienza del bene risale al 2004 e quindi risulta temporalmente interno al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento che risale al 06/10/2023), sia al fine dell'estensione delle ricerche alla moglie dell'esecutato, essendo il bene stato acquistato dall'esecutato stesso in regime di comunione dei beni.

Per l'individuazione del nominativo della moglie dell'esecutato la scrivente ha effettuato richiesta all'Ufficio Stato Civile del Comune di Pisa, il quale ha prodotto a tal fine un estratto dell'atto di matrimonio.

Si produce in Allegato n.16 il Certificato Ipotecario integrato.

## 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniuge quale risultante dall'estratto di atto di matrimonio richiesto agli uffici dello Stato Civile del comune di Pisa.

## CONFINI

Il bene confina a nord-ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud-ovest con vano scala condominiale, a est con proprietà del comune di Pisa, a nord-est e a sud-ovest affaccia su resede condominiale, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,30 mq	80,30 mq	1	80,30 mq	2,79 m	1
Balcone scoperto	7,00 mq	7,90 mq	0,25	1,98 mq	0,00 m	1
Balcone in loggia	1,30 mq	1,90 mq	0,40	0,76 mq	0,00 m	1

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>83,04 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>10,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>91,34 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale del 10% indicata ai fini del calcolo della consistenza rende conto della presenza di parti comuni a corredo dell'immobile, quali il resede che circonda il fabbricato, i vani scala condominiali, i vani ascensore, il locale caldaia, il portico a piano terra, il locale autoclave e il deposito a piano interrato. Per quanto riguarda lo spazio comune a piano interrato si evidenzia che una parte dell'ambiente è stato suddiviso senza autorizzazioni edilizie in piccoli locali cantina dotati di porta con serratura utilizzati senza titolo dai singoli proprietari degli appartamenti come spazi privati e che in tal modo una delle cantinette così realizzate è attualmente occupata senza titolo dalla proprietà dell'immobile oggetto di perizia; si precisa tuttavia che tale situazione, non essendo autorizzata attraverso pratiche edilizie e atti di passaggio di proprietà, è da considerare provvisoria e da regolarizzare sia sul piano edilizio che, eventualmente, in relazione allo stato di diritto; tenuto conto dell'irregolarità dell'attuale stato di fatto e di diritto del bene, ai fini della stima si considera che le cantinette realizzate al piano interrato facciano parte delle dotazioni condominiali (e per tale motivo vanno a concorrere all'incidenza condominiale indicata) e debbano essere regolarizzate dal punto di vista edilizio come meglio specificato al paragrafo "Regolarità edilizia".

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2001 al 29/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 811 Qualità ente urbano Cl.ente urbano Superficie (ha are ca) 2758
Dal 29/11/2001 al 05/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 811, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 751,44 Piano 1
Dal 05/10/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 811, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 751,44 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 30/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 811, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 751,44 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	33	811	11	1	A2	2	6 vani	84 mq	751,44 €	1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda la planimetria catastale dell'appartamento c'è una sostanziale corrispondenza tra la stessa e lo stato di fatto dell'immobile. A tal riguardo si fa presente che il piccolo balcone con loggia attestante il lato nord dell'immobile è di fatto chiuso con infisso e quindi risulta effettivamente ad uso ripostiglio così come rappresentato nella planimetria catastale; tale destinazione tuttavia non risulta conforme all'ultima pratica edilizia in atti, che rappresenta tale spazio come un balcone con loggia (quindi privo di infisso).

Per quanto riguarda invece le parti comuni si segnala che al piano interrato nell'elaborato planimetrico sono rappresentate due aree comuni ad uso sgombero identificate rispettivamente al F.33 Part.811 Sub.5 e al F.33 Part. 813 Sub.2, sulle quali invece di fatto insistono locali chiusi ad uso cantinette esclusive attualmente occupate dai singoli condomini proprietari degli appartamenti.

Per quanto sopra si evidenzia che vi è corrispondenza catastale con lo stato di fatto per quanto riguarda la planimetria catastale delle parti esclusive (appartamento), ma poiché la presenza dell'infisso a chiusura del piccolo balcone con loggia è abusiva, si ritiene necessaria la riduzione in pristino mediante eliminazione dell'infisso stesso, a seguito della quale può essere presentata la nuova planimetria catastale con procedura DoCFa.

A riguardo degli abusi realizzati a livello condominiale al piano interrato si evidenzia che sull'ultima pratica edilizia in atti il piano interrato ha una conformazione diversa sia rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico, sia rispetto allo stato effettivo dei luoghi. Si osserva quindi che la chiusura abusiva delle cantinette del piano interrato con utilizzo delle stesse da parte dei condomini comporta uno stato di fatto sia non autorizzato a livello edilizio e catastale sia difforme in termini di diritto sui beni (catastalmente e da atto di provenienza del bene l'interrato sarebbe interamente adibito a spazi comuni) e pertanto si ritiene che la conformazione edilizia debba essere ricondotta ad una situazione di conformità con lo stato di fatto attraverso la presentazione di una pratica di sanatoria; si ritiene inoltre che successivamente alla regolarizzazione edilizia, in caso vi sia il consenso dei condomini, potrebbe essere regolarizzato anche lo stato di diritto dei condomini sui vari locali cantinetta, ma trattandosi di aspetti che dipendono dalla volontà dei vari condomini, non è allo stato attuale preventivabile tale passaggio.

Per la regolarizzazione della planimetria catastale in atti inerente l'appartamento a seguito della rimozione dell'infisso abusivo dovrà essere aggiornata la planimetria catastale con procedura DoCFa e per quanto riguarda invece il piano interrato dovrà essere aggiornato l'elaborato planimetrico. I costi per la regolarizzazione catastale, stimati in circa € 800,00 sono già ricompresi nel calcolo dei costi di regolarizzazione riportati al paragrafo "Regolarità Edilizia".

Per completezza si producono la visura storica catastale eseguita al Catasto Fabbricati (Allegato n.3), la visura storica catastale eseguita al Catasto Terreni (Allegato n.4), l'estratto di mappa catastale (Allegato n.5), l'elaborato planimetrico (Allegato n.6), l'elenco subalterni (Allegato n.7) e la planimetria catastale (Allegato n.11).

## STATO CONSERVATIVO

Sulla scorta dell'accesso agli atti effettuato presso gli archivi dell'Edilizia comunali si osserva che il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato ultimato nel 1982. Nel 2021 è stato effettuato un intervento di manutenzione straordinaria delle parti condominiali comportante il ripristino del solaio di separazione tra piano terra e piano interrato dell'edificio, a causa dello sfondellamento di porzioni dello stesso solaio in laterocemento. Nel 2023 è stato effettuato un intervento di manutenzione straordinaria delle facciate dell'edificio con accesso agli incentivi statali del cosiddetto Superbonus, che ha comportato, secondo quanto riportato sulla pratica edilizia, il miglioramento sismico con applicazione alle facciate di rete in fibra di vetro posata con rasante e l'efficientamento energetico mediante la posa di intonaco termoisolante partendo dal marcapiano del piano primo fino al sotto gronda. Le facciate verticali dell'edificio (dal piano primo fino al sottogronda) sono pertanto in buono stato conservativo. Si rileva invece il distacco della pittura all'intradosso del solaio di calpestio del piano primo attestante il porticato condominiale posto al piano terra. Non è stato invece possibile accertare lo stato manutentivo della copertura in quanto la porta di accesso alla stessa in fase di sopralluogo era chiusa con lucchetto. In tale occasione è stata rilevata, in corrispondenza dell'ultimo piano del vano scala condominiale che dà accesso alla copertura, la traccia di infiltrazioni sulla parete esterna e sul solaio di copertura del volume del vano scala stesso, con sfarinamento dell'intonaco e della pittura interni. Da quanto appreso da colloquio con l'amministratore del condominio, sulla copertura dovrebbero essere effettuate opere di coibentazione e impermeabilizzazione già deliberate. Si evidenzia inoltre che i vani scala condominiali, così come gli ingressi al piano terra presentano alcune zone con sfarinamenti degli intonaci nella parte bassa delle pareti.

In relazione invece allo stato conservativo dell'appartamento si rileva che sullo stesso non appaiono effettuate opere di manutenzione recenti e che lo stesso presenta finiture datate. Lo stato conservativo è complessivamente sufficiente, ma si rileva la presenza di muffa sulla faccia interna delle pareti perimetrali rivolte a nord, soprattutto in corrispondenza delle due camere. Pertanto si ritiene che l'immobile necessiti di un intervento di manutenzione straordinaria interno, con ammodernamento delle finiture interne, degli impianti, degli infissi e con ripulitura e sanificazione delle pareti esposte a nord, oltre alla tinteggiatura interna.

Per maggiore comprensione dello stato conservativo del bene e delle parti comuni visionate si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato n.8).

## PARTI COMUNI

Fanno parte dei diritti sul bene anche quelli sulle parti comuni del fabbricato e delle aree di pertinenza dello stesso, quali il resede che circonda il fabbricato, i vani scala condominiali, i vani ascensore, il locale caldaia posto al piano interrato, il portico a piano terra, il locale autoclave e il relativo impianto e il deposito a piano interrato; in quest'ultimo si evidenzia che una parte dell'ambiente è stato suddiviso senza autorizzazioni edilizie in piccoli locali cantina dotati di porta con serratura, utilizzati senza titolo dai singoli proprietari come spazi privati. Come già evidenziato al paragrafo "Dati catastali" e come ulteriormente specificato al paragrafo "Regolarità Edilizia", si ritiene che la situazione dell'interrato debba essere regolarizzata a livello edilizio e successivamente, qualora stabilito con delibera condominiale, debba essere regolarizzata l'occupazione delle cantinette attraverso l'acquisizione delle stesse da parte dei singoli condomini, con la stipula di idonei atti di passaggio di proprietà.

Sono inoltre parti comuni le strutture, componenti e impianti che per propria natura hanno caratteristiche strutturali o funzionali all'uso comune, per cui nel caso in esame sono da ritenersi comuni le facciate del fabbricato, le strutture dell'edificio, la copertura, l'impianto di scarico dei liquami e gli altri elementi comuni per legge e consuetudine, con particolare riferimento a quanto disciplinato dall'art. 1117 del Codice Civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti e dagli atti di provenienza del bene non si rileva la presenza di servitù esplicite a favore del bene o gravanti sullo stesso.

Si produce, per maggiore completezza, l'atto di provenienza del bene, stipulato dal Vice Segretario Generale del comune di Pisa Avv. Pietro Pescatore il 05/10/2004, rep. n.54481 (Allegato n.9).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte il bene ha struttura portante a scheletro indipendente in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio e solai in laterocemento. Le pareti sono rifinite con intonaco al civile. Il recente intervento di manutenzione straordinaria effettuato sulle facciate ha inoltre comportato, secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti presso il comune di Pisa, la posa di una rete in fibra di vetro sulle pareti esterne e l'applicazione di un intonaco termoisolante. L'edificio ha copertura piana attualmente rifinita con guaina bituminosa e secondo le informazioni assunte dall'amministratore di condominio la stessa dovrebbe essere a breve oggetto di un intervento di isolamento termico e rifacimento dell'impermeabilizzazione. I vani scala condominiali sono caratterizzati da pavimentazione in linoleum, infissi vetrati con telaio in alluminio, corrimano in ferro verniciato.

Per quanto riguarda l'appartamento, lo stesso è dotato di pavimenti in mattonelle di monocottura, porte interne in legno tamburato, infissi esterni doppi con telaio in alluminio e vetro singolo, oscuranti del tipo avvolgibili in pvc.

L'impianto elettrico è sottotraccia, fatta eccezione per alcuni punti aggiunti con passaggio in canaletta esterna.

L'impianto termico è caratterizzato da generatore di calore a gas metano a condensazione collocato sul balcone attestante il lato nord dell'immobile e radiatori in ghisa posti nei vari locali.

Il fabbricato è dotato complessivamente di tre vani scala comuni interni, ciascuno dei quali è dotato di ascensore condominiale.

L'impianto idrico è dotato di autoclave condominiale e contaltri autonomo.

Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato n.8).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniuge in regime di comunione dei beni, dalla figlia maggiorenne e dal compagno della stessa.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/1981 al 05/10/2004	**** Omissis ****	sentenza (atto dell'autorità giudiziaria)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	23/03/1981	702	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	10/06/1981	7472	5123
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	01/04/1981	702	
Dal 05/10/2004	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale Pietro Pescatore Vice Segretario comune di Pisa	05/10/2004	54481	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	19/10/2004	20717	12785
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si producono l'atto di provenienza del bene in Allegato n.9, i certificati ipotecari negli Allegato n.15 e n.16.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 11/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobile**  
Trascritto a Pisa il 06/10/2023  
Reg. gen. 19048 - Reg. part. 13927  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Si evidenzia che, essendo il bene acquistato dall'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniugato in regime di comunione dei beni con la moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è necessario che il pignoramento sia trascritto anche contro la moglie stessa.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di perizia fa parte di un maggior fabbricato ubicato nella zona est del comune di Pisa. E' attualmente vigente il Regolamento Urbanistico da ultimo variato a seguito del programma per la riqualificazione urbana di cui al DPCM 25/05/2016, con pubblicazione sul BURT del 11/10/2017. Inoltre in data 13/11/2023 è stato avviato il procedimento per la formazione del POC, che quindi è attualmente in fase preliminare di raccolta dei contributi da parte dei cittadini.

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente il fabbricato ricade in area residenziale, zona Q2 ("ambito prevalentemente residenziale della qualificazione, assetti urbani recenti discendenti dalla Pubblica Amministrazione") che risulta normata dall'art. 1.2.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento. Sull'area in cui sorge il fabbricato si rileva la presenza del vincolo per rischio aeroportuale con classificazione in zona di rischio C.

In Allegato n.10 si produce un estratto dell'elaborato grafico del Regolamento Urbanistico con l'individuazione dell'area e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico da cui si evincono i tipi di intervento edilizio eseguibili sul fabbricato e sull'immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi comunali, sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie inerenti la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia:

- Pratica edilizia n.1277 del 1973 per la costruzione di complesso residenziale Pisanova edificio "A", per la quale è stata rilasciata la licenza edilizia n.128/1974 del 22/03/1974;
- Pratica edilizia n.627 del 1975 a variante della licenza edilizia n.128/1974, per la quale è stata rilasciata la licenza edilizia n.428/1975 del 22/09/1975;
- Agibilità n.26/1983 del 10/03/1983.

Sono inoltre state reperite le seguenti pratiche edilizie recenti per la manutenzione del fabbricato di cui fa parte il bene:

- Pratica edilizia SCIA n.2020/3352 (prot. 106175 del 17/11/2020) per la manutenzione straordinaria a porzioni di solaio di calpestio del piano terra in laterocemento prospettanti sugli ambienti interrati comuni;
- Pratica edilizia CILAS n.2022/5105 (prot. 135584 del 21/11/2022) per manutenzione straordinaria con efficientamento energetico e sismico del fabbricato ai sensi del DL 34/2020 con fruizione dei benefici del cosiddetto Superbonus, comportante la rasatura delle pareti verticali della facciata con rete in fibra di vetro e finitura termoisolante, oltre alla sostituzione delle caldaie di alcuni appartamenti (non in quello oggetto di perizia, che comunque risulta piuttosto recente (2018).

### **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.

Dal raffronto tra lo stato effettivo del bene e l'elaborato grafico inerente l'appartamento allegato alla licenza edilizia n.428/1975, si ravvisano le seguenti difformità:

- la parete che si sviluppa in direzione est-ovest e che separa l'appartamento dal vano scale condominiale, risulta lievemente spostata a nord di circa 10 cm rispetto agli elaborati grafici, a favore della superficie del vano scala condominiale e a discapito dell'appartamento;
- la parete che separa la camera matrimoniale dalla camera singola attigua, risulta spostata a est di circa 30 cm rispetto agli elaborati grafici, a favore della superficie della camera singola e a discapito della camera matrimoniale;
- la parete che separa la zona notte dal disimpegno risulta spostata a nord di circa 10 cm rispetto agli elaborati grafici, a favore della superficie del disimpegno e a discapito dei locali della zona notte;
- la parete che separa il disimpegno dal ripostiglio risulta spostata a est di circa 40 cm rispetto agli elaborati grafici, a favore del disimpegno e a discapito del ripostiglio;
- il balcone che affaccia a sud risulta più ampio rispetto agli elaborati grafici, essendo la profondità maggiore di circa 30 cm e la larghezza maggiore di circa 15 cm;
- alcune aperture esterne risultano avere minore larghezza rispetto alla rappresentazione grafica, in particolar modo la finestra della camera matrimoniale e la porta-finestra del soggiorno; la porta della cucina ha larghezza minore rispetto a quella rappresentata sugli elaborati grafici;
- il piccolo balcone con loggia che affaccia a nord è di fatto chiuso con infisso vetrato e configura pertanto una piccola veranda di fatto, mentre sugli elaborati grafici consiste in un balcone loggiato aperto.

Le difformità sopra elencate sono meglio riscontrabili dal raffronto tra la planimetria del piano primo allegata alla licenza edilizia n.428/1975 (Allegato n.12) e la planimetria redatta dalla scrivente in base allo stato di fatto rilevato (Allegato n.1), sul quale sono anche evidenziate le zone di collocazione delle maggiori difformità.

Precisando che la certezza sulla corretta impostazione procedurale per la regolarizzazione delle difformità sopra elencate può essere conseguita solo con un iterativo confronto con gli uffici tecnici comunali e con il conseguente esperimento da parte degli stessi uffici di accurata pratica istruttoria ed evidenziando altresì che tale procedura non è eseguibile nel più ristretto ambito dell'incarico conferito alla scrivente, si ritiene in via preliminare che la regolarizzazione delle suddette difformità possa essere attuata dietro presentazione di una pratica di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014 e s.m.i. In via preliminare e cautelativa si ritiene che debba essere rimosso l'infisso posto a chiusura del balcone che affaccia a nord, riducendo la situazione in pristino rispetto al progetto originario.

Per quanto riguarda invece gli spazi comuni che costituiscono il fabbricato, si evidenzia che durante il sopralluogo è stata constatata la presenza di evidenti divergenze al piano interrato tra lo stato di fatto e la planimetria allegata alla licenza edilizia n.428/1975 (Allegato n.13). Infatti nel progetto era previsto che il piano interrato, il quale è accessibile attraverso una rampa inclinata, fosse occupato da un'autorimessa condominiale con stalli auto a disposizione dei condomini e da cantinette (una per ciascuna unità immobiliare), oltre a locali tecnici condominiali quali il locale caldaia e il locale autoclave. Di fatto, invece, sono state realizzate senza autorizzazione cantinette utilizzate dai singoli proprietari degli appartamenti nella zona in cui era prevista in progetto l'autorimessa con stalli auto. Premettendo, anche in questo caso, che la certezza sulla corretta impostazione procedurale per la regolarizzazione delle difformità sopra elencate non possa essere conseguita nell'ambito dell'incarico conferito alla scrivente, si ritiene in via preliminare che la regolarizzazione delle suddette difformità possa essere attuata dietro presentazione di una pratica di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014 e s.m.i. per l'intero edificio condominiale.

Per la regolarizzazione edilizia complessiva come sopra specificato (sia delle parti private che di quelle condominiali con riferimento alla quota di pertinenza del singolo appartamento) si stimano in modo sommario costi complessivi per circa € 10.000,00, comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni amministrative da versare agli enti e costi per la regolarizzazione catastale. Di tali costi si tiene conto nella stima del bene, come riportato al paragrafo "Stima".

Si precisa inoltre che, a seguito della regolarizzazione edilizia della conformazione del piano interrato, verrebbe regolarizzata la presenza di locali ad uso cantinetta, ma non la titolarità degli stessi locali, i quali potrebbero in seguito essere ceduti dal condominio ai singoli proprietari qualora vi sia interesse a procedere in tal senso da parte dei condomini. Preme specificare, quindi, che nella stima del bene non si tiene conto dell'eventuale futura "privatizzazione" del locale ad uso cantinetta (di fatto già attualmente utilizzato dagli esecutati), trattandosi di un'eventualità futura dipendente anche dalla volontà degli altri condomini di regolarizzare non solo la situazione edilizia ma anche quella di diritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.589,61

Importo spese straordinarie già deliberate: € 4.601,45

Secondo quanto riferito dall'Amministrazione di Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, le spese di gestione annuale dell'immobile ammontano a circa € 1.100,00.

Il debito scaduto in riferimento all'immobile periziato era alla data del 22/04/2024 pari a € 6.589,61, di cui € 4.601,45 è il debito scaduto per spese straordinarie inerenti l'intervento di manutenzione straordinaria con fruizione del Superbonus eseguito sul fabbricato nel 2022-2023.

A sostegno di quanto specificato si riporta la risposta fornita dall'Amministrazione Condominiale (Allegato n.14) in merito alle spese inerenti l'appartamento periziato.

Si riferisce inoltre che con riferimento al condominio di cui fa parte il bene, a quest'ultimo competono 30,299 millesimi, come da tabella millesimale trasmessa alla scrivente dall'Amministratore (Allegato n.17).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di un unico bene si è proceduto con la formazione di un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Pungiluppo 49, scala A, interno 3, piano 1

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di un maggior fabbricato di tipo condominiale formato da quaranta unità immobiliari, sito in Pisa, località Pisanova, via Pungiluppo n.49. L'immobile, a cui si accede da via Pungiluppo attraverso resede condominiale, loggiato condominiale e vano scala condominiale contraddistinto dalla lettera A, risulta formato da un ingresso/disimpegno, un

locale soggiorno-pranzo su cui affaccia un vano ad uso cucinotto, due camere di cui una matrimoniale, un bagno, un ripostiglio e due balconi, di cui uno più ampio posto sul lato sud-ovest accessibile dal soggiorno ed uno di piccole dimensioni, dotato di loggia, attestante il prospetto nord-est e accessibile dalla camera singola. Il tutto è meglio chiarito nella planimetria dello stato rilevato in occasione del sopralluogo avvenuto in data 19/04/2024, che si produce in Allegato n.1. Fanno parte dei diritti sul bene anche quelli sulle parti comuni del fabbricato e delle aree di pertinenza dello stesso, quali il resede che circonda il fabbricato, i vani scala condominiali, i vani ascensore, il locale caldaia, il portico a piano terra, il locale autoclave e il locale deposito posto a piano interrato; in quest'ultimo si evidenzia che una parte dell'ambiente è stato suddiviso, senza autorizzazioni edilizie e in assenza di diritti per titolarità, in piccoli locali cantina dotati di porta con serratura, utilizzati dai proprietari degli appartamenti come spazi privati e si osserva che una delle cantinette in tal modo realizzate viene attualmente utilizzata dalla proprietà dell'immobile oggetto di perizia. L'appartamento ha una superficie lorda di 80,3 mq circa, mentre la superficie lorda dei balconi è pari a circa 9,8 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 811, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 155.000,00

Il bene viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, in particolare da una media tra varie pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della medesima zona di beni analoghi a quelli in oggetto, nonché da indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Naturalmente il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli di natura varia. Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza del bene è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie commerciale è determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio che sono stati evidenziati nella tabella per la determinazione della consistenza del bene riportata in precedenza. Infine la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98) per la determinazione della superficie convenzionale finale. Premesso ciò, di seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo del valore unitario (€/mq) da applicare alla superficie convenzionale per la determinazione del valore di stima del bene; per brevità si riportano soltanto i fattori che comportano un deprezzamento o un incremento del valore del bene e non quelli che conducono al mantenimento del prezzo medio ricorrente: prezzo medio ricorrente (€/mq) per la tipologia e ubicazione del bene esaminato per immobili nuovi o ristrutturati come nuovi (Pisa, abitazioni di tipo economico, zona periferica (Cisanello, Pisanova, S. Cataldo, codice di zona per riferimento valori OMI: D3): 2.850,00 €/mq; fattore di ristrutturazione (necessità di manutenzione straordinaria interna importante, con rifacimento pavimenti, bagni, cucina, impianti e sostituzione infissi) -30%. Con l'applicazione del fattore di deprezzamento riportato, il valore unitario

di 2.850,00 €/mq viene abbattuto ad € 1.995,00 €/mq. Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale finale fornisce un valore complessivo del bene pari a € 182.223,30. Da tale valore devono essere detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene (quantificati nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia in € 10.000,00). Pertanto in conclusione il valore di mercato stimato per l'intero della piena proprietà del bene ammonta ad € 172.223,30. Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si avrà un valore finale abbattuto a € 155.000,97, approssimabile per difetto ad € 155.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pisa (PI) - via Pungilupò 49, scala A, interno 3, piano 1	91,34 mq	1.995,00 €/mq	€ 182.223,30	100,00%	€ 155.000,00
				Valore di stima:	€ 155.000,00

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala la mancanza di trascrizione del pignoramento contro la moglie dell'esecutato, Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge in regime di comunione dei beni con l'esecutato stesso.

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.

Pontedera, li 07/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Zucchelli Barbara

  
Ing. BARBARA ZUCHELLI  
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA  
N° 2350 Sezione A  
INGEGNERE CIVILE e AMBIENTALE  
INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato rilevato dell'appartamento in fase di sopralluogo (Aggiornamento al 19/04/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Corrispondenza con APES in merito al diritto di prelazione ex L 560/1993 (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica catastale al NCEU (Aggiornamento al 30/01/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica catastale al NCT (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 13/10/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 29/11/2001)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Elenco Subalterni (Aggiornamento al 30/01/2024)
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/04/2024)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di provenienza del bene (Aggiornamento al 05/10/2004)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Estratto di Regolamento Urbanistico vigente e di NTA (Aggiornamento al 29/05/2024)
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - Planimetria catastale dell'appartamento (Aggiornamento al 30/01/2024)
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Planimetria del piano primo allegato alla Licenza Edilizia n.428/1975 (Aggiornamento al 22/09/1975)
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - Planimetria del piano interrato allegato alla Licenza Edilizia n.428/1975 (Aggiornamento al 22/09/1975)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Comunicazione dall'Amministrazione condominiale della posizione contabile relativa all'immobile (Aggiornamento al 22/04/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificazione ipotecaria iniziale (Aggiornamento al 11/10/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Integrazione alla certificazione ipotecaria
- ✓ N° 17 Altri allegati - Tabelle millesimali (Aggiornamento al 30/05/2024)

Pontedera, li 07/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Zucchelli Barbara



<b>Ing. BARBARA ZUCHELLI</b> ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA N° 2350 Sezione A INGEGNERE CIVILE e AMBIENTALE INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Pungiluppo 49, scala A, interno 3, piano 1

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di un maggior fabbricato di tipo condominiale formato da quaranta unità immobiliari, sito in Pisa, località Pisanova, via Pungiluppo n.49. L'immobile, a cui si accede da via Pungiluppo attraverso resede condominiale, loggiato condominiale e vano scala condominiale contraddistinto dalla lettera A, risulta formato da un ingresso/disimpegno, un locale soggiorno-pranzo su cui affaccia un vano ad uso cucinotto, due camere di cui una matrimoniale, un bagno, un ripostiglio e due balconi, di cui uno più ampio posto sul lato sud-ovest accessibile dal soggiorno ed uno di piccole dimensioni, dotato di loggia, attestante il prospetto nord-est e accessibile dalla camera singola. Il tutto è meglio chiarito nella planimetria dello stato rilevato in occasione del sopralluogo avvenuto in data 19/04/2024, che si produce in Allegato n.1. Fanno parte dei diritti sul bene anche quelli sulle parti comuni del fabbricato e delle aree di pertinenza dello stesso, quali il resede che circonda il fabbricato, i vani scala condominiali, i vani ascensore, il locale caldaia, il portico a piano terra, il locale autoclave e il locale deposito posto a piano interrato; in quest'ultimo si evidenzia che una parte dell'ambiente è stato suddiviso, senza autorizzazioni edilizie e in assenza di diritti per titolarità, in piccoli locali cantina dotati di porta con serratura, utilizzati dai proprietari degli appartamenti come spazi privati e si osserva che una delle cantinette in tal modo realizzate viene attualmente utilizzata dalla proprietà dell'immobile oggetto di perizia. L'appartamento ha una superficie lorda di 80,3 mq circa, mentre la superficie lorda dei balconi è pari a circa 9,8 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 811, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di perizia fa parte di un maggior fabbricato ubicato nella zona est del comune di Pisa. E' attualmente vigente il Regolamento Urbanistico da ultimo variato a seguito del programma per la riqualificazione urbana di cui al DPCM 25/05/2016, con pubblicazione sul BURT del 11/10/2017. Inoltre in data 13/11/2023 è stato avviato il procedimento per la formazione del POC, che quindi è attualmente in fase preliminare di raccolta dei contributi da parte dei cittadini. Secondo il Regolamento Urbanistico vigente il fabbricato ricade in area residenziale, zona Q2 ("ambito prevalentemente residenziale della qualificazione, assetti urbani recenti discendenti dalla Pubblica Amministrazione") che risulta normata dall'art. 1.2.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento. Sull'area in cui sorge il fabbricato si rileva la presenza del vincolo per rischio aeroportuale con classificazione in zona di rischio C. In Allegato n.10 si produce un estratto dell'elaborato grafico del Regolamento Urbanistico con l'individuazione dell'area e un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico da cui si evincono i tipi di intervento edilizio eseguibili sul fabbricato e sull'immobile.



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pisa (PI) - via Pungilupò 49, scala A, interno 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 811, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	91,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Sulla scorta dell'accesso agli atti effettuato presso gli archivi dell'Edilizia comunali si osserva che il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato ultimato nel 1982. Nel 2021 è stato effettuato un intervento di manutenzione straordinaria delle parti condominiali comportante il ripristino del solaio di separazione tra piano terra e piano interrato dell'edificio, a causa dello sfondellamento di porzioni dello stesso solaio in laterocemento. Nel 2023 è stato effettuato un intervento di manutenzione straordinaria delle facciate dell'edificio con accesso agli incentivi statali del cosiddetto Superbonus, che ha comportato, secondo quanto riportato sulla pratica edilizia, il miglioramento sismico con applicazione alle facciate di rete in fibra di vetro posata con rasante e l'efficientamento energetico mediante la posa di intonaco termoisolante partendo dal marcapiano del piano primo fino al sotto gronda. Le facciate verticali dell'edificio (dal piano primo fino al sottogronda) sono pertanto in buono stato conservativo. Si rileva invece il distacco della pittura all'intradosso del solaio di calpestio del piano primo attestante il porticato condominiale posto al piano terra. Non è stato invece possibile accertare lo stato manutentivo della copertura in quanto la porta di accesso alla stessa in fase di sopralluogo era chiusa con lucchetto. In tale occasione è stata rilevata, in corrispondenza dell'ultimo piano del vano scala condominiale che dà accesso alla copertura, la traccia di infiltrazioni sulla parete esterna e sul solaio di copertura del volume del vano scala stesso, con sfarinamento dell'intonaco e della pittura interni. Da quanto appreso da colloquio con l'amministratore del condominio, sulla copertura dovrebbero essere effettuate opere di coibentazione e impermeabilizzazione già deliberate. Si evidenzia inoltre che i vani scala condominiali, così come gli ingressi al piano terra presentano alcune zone con sfarinamenti degli intonaci nella parte bassa delle pareti. In relazione invece allo stato conservativo dell'appartamento si rileva che sullo stesso non appaiono effettuate opere di manutenzione recenti e che lo stesso presenta finiture datate. Lo stato conservativo è complessivamente sufficiente, ma si rileva la presenza di muffa sulla faccia interna delle pareti perimetrali rivolte a nord, soprattutto in corrispondenza delle due camere. Pertanto si ritiene che l'immobile necessiti di un intervento di manutenzione straordinaria interno, con ammodernamento delle finiture interne, degli impianti, degli infissi e con ripulitura e sanificazione delle pareti esposte a nord, oltre alla tinteggiatura interna. Per maggiore comprensione dello stato conservativo del bene e delle parti comuni visionate si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato n.8).</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di un maggior fabbricato di tipo condominiale formato da quaranta unità immobiliari, sito in Pisa, località Pisanova, via Pungilupò n.49. L'immobile, a cui si accede da via Pungilupò attraverso resede condominiale, loggiato condominiale e vano scala condominiale contraddistinto dalla lettera A, risulta formato da un ingresso/disimpegno, un locale soggiorno-pranzo su cui affaccia un vano ad uso cucinotto, due camere di cui una matrimoniale, un bagno, un ripostiglio e due balconi, di cui uno più ampio posto sul lato sud-ovest accessibile dal soggiorno ed uno di piccole dimensioni, dotato di loggia, attestante il prospetto nord-est e accessibile dalla camera singola. Il tutto è meglio chiarito nella planimetria dello stato rilevato in occasione del sopralluogo avvenuto in data 19/04/2024, che si produce in Allegato n.1. Fanno parte dei diritti sul bene anche quelli sulle parti comuni del fabbricato e delle aree di pertinenza dello stesso, quali il resede che circonda il fabbricato, i vani scala condominiali, i vani ascensore, il locale caldaia, il portico a piano terra, il locale autoclave e il locale deposito posto a piano interrato; in quest'ultimo si evidenzia che una parte dell'ambiente è stato suddiviso, senza autorizzazioni edilizie e in assenza di diritti per titolarità, in piccoli locali cantina dotati di porta con serratura, utilizzati dai proprietari degli appartamenti come spazi privati e si osserva che una delle cantinette in tal modo realizzate viene attualmente utilizzata dalla proprietà dell'immobile oggetto di perizia. L'appartamento ha una superficie lorda di 80,3 mq circa, mentre la superficie lorda dei balconi è pari a circa 9,8 mq.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**Stato di occupazione:**

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniuge in regime di comunione dei beni, dalla figlia maggiorenne e dal compagno della stessa.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**Trascrizioni**

- **pignoramento immobile**

Trascritto a Pisa il 06/10/2023

Reg. gen. 19048 - Reg. part. 13927

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura