TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giraldi Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e5552

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Dati Catastali 4
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione 5
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 6
Regolarità edilizia 7
Vincoli od oneri condominiali 7
Stima / Formazione lotti 7
Riepilogo bando d'asta 10
Lotto Unico 10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2024 del R.G.E. 11
Lotto Unico 11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e5552

INCARICO

All'udienza del 04/10/2024, il sottoscritto Arch. Giraldi Chiara, con studio in Via Benedetto Croce, 25 - 56125 - Pisa (PI), email info@giraldi-iacomoni.it, PEC chiara.giraldi@archiworldpec.it, Tel. 050 5205677, Fax 050 5205677, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Mazzini n. 120 Pisa, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione facente parte di maggior fabbricato costituito principalmente da due blocchi di appartamenti, avente ciascun blocco accesso da propria scala identificata con distinto numero civico; il tutto ubicato in via Mazzini nn. 116-120. L'appartamento in oggetto è posto al piano terra del fabbricato e ha accesso dal numero civico 120 tramite ampio ingresso condominiale dalla prima porta posta a dx dell'ingresso; sulla sx dell'ingresso si diparte la scala a servizio delle altre unità immobiliari.
Detto appartamento risulta essere composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e camera. E' annesso all'appartamento, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un locale garage (sub. 1) posto al piano terra ed avente accesso da via Mazzini 118.
Al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare il locale garage su cui ormai è stata costituita la servitù nei confronti del condominio per installazione dell'autoclave.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Mazzini n. 120 Pisa, piano T

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)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e5552

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina con via Mazzini, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, ssa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,45 mq	66,93 mq	1	66,93 mq	2,60 m	T
Giardino	32,07 mq	32,07 mq	1	32,07 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	99,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	99,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza interna di 2,60 è del controsoffitto nella planimetria catastale l'altezza indicata è di 5,50 ma non è stato possibile verificare se tale dato sia effettivamente veritiero.

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	404	5	1	A2	2	4 vani	76 mq	500,96 €	T	

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e5552

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile corrisponde quasi completamente ad eccezione della parte finale del corridoio in prossimità della camera da letta dove si evidenziano delle difformità murarie nei tramezzi di divisione dei "disimpegni" che in effetti sono armadi a muro.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo appare buono.

PARTI COMUNI

Risulta essere il garage in cui è stata costituita la servitù di uso e manutenzione della caldaia condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**** Omissis **** costituisce a carico del locale garage, acquistato con il presente atto, rappresentato catastalmente nel seguente modo: part. 404 sub. 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, mq 16, rendita Lire 222.400; ed a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto, rappresentate catastalmente nel seguente modo; part. 404 sub. 3, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, rendita lire 2.860.000; part. 404 sub. 6, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 6, rendita lire 1.455,000; part. 404 sub. 7, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, vani 10, rendita lire 4.400.000; particelle, fra loro graffate, 404 sub. 9 e 631 sub. 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, rendita lire 1.576.250; di proprietà di **** Omissis ****, che accettano, servitù per installazione, accesso e manutenzione all'impianto autoclave a servizio di tutte le unità immobiliari del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di vecchia costruzione ha una struttura muraria portante in muratura mista, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno e vetro controsoffitto, riscaldamento di tipo tradizionale, i pavimenti sono: nel corridoio e nella cucina/soggiorno si possono vedere le piastrelle in graniglia originarie dell'epoca di costruzione del bene, nel bagno i rivestimenti sono in ceramica, mentre il pavimento della camera da letto è in gress porcellanato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere la residenza dell'esecutato malato (sclerosi multipla) e del badante.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e5552

PROVENIENZE VENTENNALI

La quota di 1/1 di proprietà, è pervenuta al sig. **** Omissis ****, per acquisto dai sig.ri **** Omissis ****, nato a Pisa il 20.02.1934; **** Omissis ****, nata a Crema (CR) il 20.06.1931; **** Omissis ****, nato a Pisa il 07.07.1954; **** Omissis ****, nato a Crema (CR), il 31.10.1962 e**** Omissis ****, nato a Crema 19 agosto 1955, con atto di compravendita ricevuto dal notaio Cappelli Pietro, sede Pisa, in data 29.10.2001, rep. 12224/1940, trascritto a Pisa il 30.10.2001, formalità 17223 R.G. e 11064 R.P.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 15/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a PISA il 18/10/2021
  Reg. gen. 21476 - Reg. part. 3458
  Quota: 1/1
  Importo: € 258.228,45
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 129.114,22
  Rogante: CAPPELLI PIETRO
  Data: 29/10/2021
  N° repertorio: 12225
  N° raccolta: 1941
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
  Iscritto a PISA il 28/07/2023
  Reg. gen. 15174 - Reg. part. 2120
  Quota: 1/1
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 200.000,00
  Rogante: REGNI MARCO
  Data: 21/07/2023
  N° repertorio: 234189
  N° raccolta: 62035
  Note: **** Omissis **** risulta creditore ipotecario.

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
  Trascritto a PISA il 30/10/2001
  Reg. gen. 17224 - Reg. part. 11065
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e5552

Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis **** costituisce a carico del locale garage, acquistato con il presente atto, rappresentato catastalmente nel seguente modo: part. 404 sub. 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, mq 16, rendita Lire 222.400; ed a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto, rappresentate catastalmente nel seguente modo; part. 404 sub. 3, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, rendita lire 2.860.000; part. 404 sub. 6, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 6, rendita lire 1.455,000; part. 404 sub. 7, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, vani 10, rendita lire 4.400.000; particelle, fra loro graffate, 404 sub. 9 e 631 sub. 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, rendita lire 1.576.250; di proprietà di **** Omissis ****, che accettano, servitù per installazione, accesso e manutenzione all'impianto autoclave a servizio di tutte le unità immobiliari del fabbricato.

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a PISA il 12/03/2024
  Reg. gen. 4968 - Reg. part. 3620
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile edificato ante 1° settembre 1967 è stato oggetto delle seguenti pratiche:
- DIA n. 1414/2004 del 12 maggio 2004 (manutenzione straordinaria della facciata)
- SCIA n. 82976/2019 modifiche strutturali della porta del bagno e del setto murario del soggiorno/cucina
- Progetto n. 68550 30/07/2019 n. protocollo 20190062364

Risulta essere conforme ad eccezione del dei due disimpegni che si trovano al lato del corridoio prima della camera: si tratta in realtà di due armadi a muro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Ci saranno sicuramenti gli oneri legati alla luce scale e pulizia scale oltre agli oneri di gestione della caldaia condominiale stanziata nel garage di **** Omissis **** che non è stato aggredito dal presente pignoramento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e5552

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Mazzini n. 120 Pisa, piano T

Appartamento per civile abitazione facente parte di maggior fabbricato costituito principalmente da due blocchi di appartamenti, avente ciascun blocco accesso da propria scala identificata con distinto numero civico; il tutto ubicato in via Mazzini nn. 116-120. L'appartamento in oggetto è posto al piano terra del fabbricato e ha accesso dal numero civico 120 tramite ampio ingresso condominiale dalla prima porta posta a dx dell'ingresso; sulla sx dell'ingresso si diparte la scala a servizio delle altre unità immobiliari. Detto appartamento risulta essere composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e camera. E' annesso all'appartamento, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un locale garage (sub. 1) posto al piano terra ed avente accesso da via Mazzini 118. Al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare il locale garage su cui ormai è stata costituita la servitù nei confronti del condominio per installazione dell'autoclave.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 404, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 230.000,00
Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto, si ritiene di adottare quale criterio di stima quello comparativo di valutazione commerciale basandosi sui prezzi di mercato praticati nella zona a metro quadro di superficie tenendo conto di tutti i fattori influenti in riferimento all'ubicazione, alla distanza dal centro abitato, all'accessibilità, alla vicinanza dalla strada principale, alla consistenza dell'immobile, allo stato di manutenzione, alla distribuzione dell'unità immobiliare, alle rifiniture interne ed esterne, ai materiali di pregio, alla commerciabilità ed a quant'altro utile per la determinazione del prezzo.
Visti i requisiti del bene, considerando i valori pubblicati Dall'Agenzia del Territorio di Pisa per la zona in oggetto (ab. civili min. 1.900,00 – 2.450,00 max.) che il periodo della pandemia ha influito negativamente sull'andamento delle compravendite, si ritiene congruo un prezzo di 2.400,00 euro/mq.
La cifra da porre a base d'asta arrotondata è di 230.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pisa (PI) - via Mazzini n. 120 Pisa, piano T	99,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 237.600,00	100,00%	€ 230.000,00
				Valore di stima:	€ 230.000,00

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 14/02/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e5552

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e5552

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Mazzini n. 120 Pisa, piano T
  Appartamento per civile abitazione facente parte di maggior fabbricato costituito principalmente da due blocchi di appartamenti, avente ciascun blocco accesso da propria scala identificata con distinto numero civico; il tutto ubicato in via Mazzini nn. 116-120. L'appartamento in oggetto è posto al piano terra del fabbricato e ha accesso dal numero civico 120 tramite ampio ingresso condominiale dalla prima porta posta a dx dell'ingresso; sulla sx dell'ingresso si diparte la scala a servizio delle altre unità immobiliari. Detto appartamento risulta essere composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e camera. E' annesso all'appartamento, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un locale garage (sub. 1) posto al piano terra ed avente accesso da via Mazzini 118. Al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare il locale garage su cui ormai è stata costituita la servitù nei confronti del condominio per installazione dell'autoclave.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 404, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e5552

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pisa (PI) - via Mazzini n. 120 Pisa, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 404, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2	**Superficie**	99,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo appare buono.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione facente parte di maggior fabbricato costituito principalmente da due blocchi di appartamenti, avente ciascun blocco accesso da propria scala identificata con distinto numero civico; il tutto ubicato in via Mazzini nn. 116-120. L'appartamento in oggetto è posto al piano terra del fabbricato e ha accesso dal numero civico 120 tramite ampio ingresso condominiale dalla prima porta posta a dx dell'ingresso; sulla sx dell'ingresso si diparte la scala a servizio delle altre unità immobiliari. Detto appartamento risulta essere composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e camera. E' annesso all'appartamento, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un locale garage (sub. 1) posto al piano terra ed avente accesso da via Mazzini 118. Al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare il locale garage su cui ormai è stata costituita la servitù nei confronti del condominio per installazione dell'autoclave.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere la residenza dell'esecutato malato (sclerosi multipla) e del badante.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e5552

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a PISA il 18/10/2021
  Reg. gen. 21476 - Reg. part. 3458
  Quota: 1/1
  Importo: € 258.228,45
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 129.114,22
  Rogante: CAPPELLI PIETRO
  Data: 29/10/2021
  N° repertorio: 12225
  N° raccolta: 1941
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
  Iscritto a PISA il 28/07/2023
  Reg. gen. 15174 - Reg. part. 2120
  Quota: 1/1
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 200.000,00
  Rogante: REGNI MARCO
  Data: 21/07/2023
  N° repertorio: 234189
  N° raccolta: 62035
  Note: **** Omissis **** risulta creditore ipotecario.
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a PISA il 12/03/2024
  Reg. gen. 4968 - Reg. part. 3620
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e5552