
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baggiani Valerio, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2023 del R.G.E.
promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico.....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 166.000,00	15

All'udienza del 02/05/2023, il sottoscritto Arch. Baggiani Valerio, con studio in Via Volpe, 112 - 56121 - Pisa (PI), email info@baggianiarchitetto.it, PEC valerio.baggiani@archiworldpec.it, Tel. 335 7014190, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/05/2023 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 Santa Maria a Monte (PI) - VIA DEL PESCO 78 - MONTECALVOLI -, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di un unità immobiliare di vecchia costruzione, facente parte di un più grande edificio di 6 abitazioni oltre accessori; e disposta su due piani fuori terra (terra e primo) e precisamente: al piano terra si compone di 5 locali totalmente da ristrutturare e non agibili, dei quali due privi di luce naturale diretta, e resede esclusiva adibita ad orto, posta a nord, di circa 200 mq, avente accesso solo dai locali del piano terra. Il piano primo, accessibile da scala interna esclusiva si compone di disimpegno, cucina-pranzo, ripostiglio, due camere e bagno. Si accede al bene da via comunale, via del Pesco, a mezzo di servitù di passaggio su proprietà di terzi, nonché di corte in comune con altri ed ingresso di pertinenza esclusiva al cv 78. Si precisa che la corte a comune in parte altro non è che la via del Pesco censita ai mappali 66 e 65 del F 31. Il bene è sprovvisto di posto auto.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene è ubicato nella frazione di Montecalvoli, dalla quale dista circa 700 mt e dove si trovano tutti i servizi. Il bene è facilmente raggiungibile ed è parte di un più grande edificio all'interno del quale vi sono altre unità immobiliari di vecchia costruzione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - VIA DEL PESCO 78 - MONTECALVOLI -, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta la completezza della documentazione ex art 567

TITOLARITÀ

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

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

- *** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato ha dichiarato di essere divorziato.

CONFINI

il bene confina con proprietà ***, ***, con strada comunale via del Pesco con *** salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	192,00 mq	209,00 mq	1	209,00 mq	3,00 m	T-1
Giardino	200,00 mq	200,00 mq	0.18	36,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				245,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				245,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE I LOCALI DEL PIANO TERRA NON SONO AGIBILI NE ABITABILI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/1987 al 05/02/2010	***	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 31, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 455,51 Piano T
Dal 05/02/2010 al 27/05/2010	***	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 31, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 209 mq Rendita € 455,51 Piano T
Dal 27/05/2010 al 28/10/2010	***	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 31, Sub. 11 Categoria A4, Cons. 7 Superficie catastale 209 mq Rendita € 455,51 Piano T-1 Graffato 230
Dal 28/10/2010 al 16/06/2023	***	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 31, Sub. 11 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 209 mq Rendita € 455,51 Piano T-1 Graffato 230

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	31 230	11		A4	3	7	209 mq	455,51 €	T-1	230

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo è emerso che tutti i locali del piano terra devono essere totalmente ristrutturati e non sono agibili ; mentre il piano primo è stato trasformato, senza titolo, in abitazione con accesso da scala interna

esclusiva e composto; da disimpegno ,cucina, ripostiglio, due camere e bagno .In realtà il piano primo ,così come rappresentato catastalmente, altro non era che il reparto notte dell'unità al piano terra, costituito da tre camere, disimpegno, wc e ripostiglio. Si precisa che i locali del piano terra , quelli centrali, non sono illuminati naturalmente.



Al fine di rendere conforme la planimetria catastale andrà eseguito l'aggiornamento catastale mediante variazione catastale previa l'apertura di una pratica edilizia di SCIA in sanatoria art 209 L.65/14 che regolarizzi lo stato di fatto . La spesa catastale potrà essere stimata al momento da tecnico abilitato; si presume circa una spesa tecnica di rilievi e spese € 1.500.



PRECISAZIONI

PATTI

IL BENE AL PIANO TERRA E' TOTALMENTE INAGIBILE E NON E' ABITABILE, MENTRE IL PIANO PRIMO, ADIBITO AD ABITAZIONE, NECESSITA' DI UNA MANUTENZIONE STRAORDINARIA. IL PIANO PRIMO POTRA' ESSERE RESO INDIPENDENTE DAL PIANO TERRA PREVIA PRESENTAZIONE E RILASCIO DI UNA SCIA IN SANATORIA ART 209 L. 65/14, OLTRE AD OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NECESSARIE.

AL MOMENTO TRATTASI CATASTALMENTE DI UN'UNICA UNITA' IMMOBILIARE,EVENTUALMENTE POTRA'ESSERE FRAZIONATA IN 2 UNITA' DOPO LA REGOLARIZZAZIONE DELLE ILLEGITTIMITA' RILEVATE. IL FRAZIONAMENTO CONSENTIRA' EVENTUALMENTE UN APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO ED UNO AL PIANO TERRA E PREVIA VERIFICA DELLE SUP.ILLUMINANTI AI SENSI DEL DM 5.7.75 NONCHE' E DELLA SICUREZZA IDRAULICA L.41/18.



STATO CONSERVATIVO

IL bene al piano terra è in pessimo stato conservativo , tutti i locali non sono agibili e due di questi non illuminati naturalmente da finestre e/o porte finestre . Occorrerà sicuramente una pratica edilizia per manutenzione straordinaria sia al piano primo che al piano terra; Il tutto previa presentazione di una S.C.I.A.in sanatoria L. 65/14 art 209 per rendere conforme l'unità del piano primo ricavata in modo illegittimo e senza titolo, e la regolarizzare dei locali del piano terra.

PARTI COMUNI

La corte a comune , che altro non è che la strada di accesso detta via del Pesco e censita in parte al F 31 part 65 e 66. In forza di atto notaio Martini di Pontedera in data 15/03/1982 rep 185.477 e trascritto a Pisa in data 26/03/1982 n 3902/2703.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù attiva di passaggio a carico di confinante proprietà *** o aventi causa (mappali 164 e 123 del F 31) per l'accesso al lato nord del fabbricato. In forza di atto notaio Martini di Pontedera in data 15/03/1982 rep 185.477 e trascritto a Pisa in data 26/03/1982 n 3902/2703. Quella attiva di passaggio pedonale e carrabile a carico della stradella di proprietà di terzi di collegamento tra via del Pesco e la corte a comune F 31 part 66 ed in parte mappale 65 detto foglio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

struttura verticale in mattoni mista a pietra, solai in laterizio; Al P1 infissi in legno con persiane , portonicino di ingresso in alluminio di vecchio tipo ; interni del P1 in legno; scala in granito , rivestimenti in gres e pavimenti in graniglia. Si precisa che al P1 non sono presenti impianti termici, l'unità viene riscaldata con stufa a pellet. Impianto elettrico di vecchia data e sotto traccia, non ci sono certificazioni. Copertura a tetto tradizionale. Non esiste condizionamento.

Al piano terra tutto è inagibile e sprovvisto di impianti, di pavimenti e di rivestimenti. Gli infissi sono in alluminio e in legno, non ci sonointonaci ed è presente molta umidità ascendente . Ambienti totalmente da ristrutturare e non agibili. L'unità è sprovvista di posto auto, in dotazione esclusiva il resede sul lato tergale ad uso orto avente accesso dai locali del piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/02/2022
- Scadenza contratto: 25/01/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Il contratto è stato registrato all'agenzia delle entrate con n TZ422T000617000NE a nome del conduttore *** a decorrere dal 26/01/2022 al 25/01/2025 canone annuo € 4.800,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 15/03/1982 al 05/02/2010	***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARTINI	15/03/1982	185477	19976
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	26/03/1982	3902	2703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2010 al 28/10/2010	***	DICHIARAZIONE SUCCESSIONE SCUOTTO DONATO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/05/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	28/06/2010	20377	12518
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PONTEDERA	19/05/2010	565/9990/10	
Dal 28/10/2010 al 16/06/2023	***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CALDERONI	28/10/2010	6951	3638
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	02/11/2010	20378	12519
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISA	02/11/2010	8131-IT	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 20/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISA il 02/11/2010

Reg. gen. 203079 - Reg. part. 4380

Quota: 1/1

Importo: € 438.250,54

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 219.125,27

Percentuale interessi: 2,45 %

Rogante: CALDERONI

Data: 28/10/2010

N° repertorio: 6952

N° raccolta: 3639

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 02/11/2016

Reg. gen. 18605 - Reg. part. 3319

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.168,49

Spese: € 3.702,71

Percentuale interessi: 7,28 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISA

Data: 17/03/2016

N° repertorio: 355



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 17/01/2023

Reg. gen. 919 - Reg. part. 657

Quota: 1/1

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade all'interno del UTOE 5 Montecalvoli in aree urbane consolidate come da Reg URB approvato nel 2014.

Altresì va' precisato che il bene ricade in ambito di pericolosità idraulica elevata P3 per la quale è richiesta verifica e progetto di messa in sicurezza per i locali al piano terra ai sensi L.41/18, nel caso questi vengano ristrutturati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

Come da sopralluogo presso gli uffici comunali il 18/07/23, il bene di cui trattasi è stato costruito in data anteriore al 01 settembre 1967; successivamente per la realizzazione di opere in assenza di titolo fu rilasciata all'allora proprietario *** sanatoria L47/85 n 281 del 24/03/95 prat. ed 865/1986 istanza prot. 7832 /86. In data 28/04/2011 prot. 4283 prat. ed n 42/2011 fu presentata una DIA per la ristrutturazione dell'immobile. Lavori che non hanno avuto poi corso , tanto che il Comune con lettera del 15/06/11 prot. 6768 ha archiviato l'istanza presentata dall'esecutato, per carenza di documentazione. A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente è emerso che al piano primo è stato ricavato, nella zona adibita a reparto notte, come rappresentato nella planimetria catastale, un appartamento indipendente senza alcun titolo.

A seguito di quanto si è rilevato presso gli uffici comunali di Santa Maria a Monte, per tali opere illegittime sopra descritte relativa alla realizzazione di unità indipendente al piano primo, andrà presentata una S.C.I.A. tardiva in sanatoria ai sensi art 209 LR 65/14 ; la spesa presunta potrà essere stimata in € 5000 per spese tecniche, oltre diritti di segreteria e sanzione di € 1000, oltre agli eventuali oneri comunali che verranno stabiliti direttamente dagli uffici comunali all'esito dell'istanza medesima di sanatoria.

Si precisa che i locali del piano terra non sono agibili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Vincoli per legge uso e consuetudine per parti comuni e condominiali sulla corte a comune di pertinenza del fabbricato del quale fa parte l'unità in questione. Corte a comune censita al F31 part 66, quale passo senza reddito in parte censita al mappale 65 del detto foglio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - VIA DEL PESCO 78 - MONTECALVOLI -, piano T-1

Trattasi di un unità immobiliare di vecchia costruzione, facente parte di un più grande edificio di 6 abitazioni oltre accessori; e disposta su due piani fuori terra (terra e primo) e precisamente: al piano terra si compone di 5 locali totalmente da ristrutturare e non agibili, dei quali due privi di luce naturale diretta, e resede esclusiva adibita ad orto, posta a nord, di circa 200 mq, avente accesso solo dai locali del piano terra. Il piano primo, accessibile da scala interna esclusiva si compone di disimpegno, cucina-pranzo, ripostiglio, due camere e bagno. Si accede al bene da via comunale, via del Pesco, a mezzo di servitù di passaggio su proprietà di terzi, nonché di corte in comune con altri ed ingresso di pertinenza esclusiva al cv 78. Si precisa che la corte a comune in parte altro non è che la via del Pesco censita ai mappali 66 e 65 del F 31. Il bene è sprovvisto di posto auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 31, Sub. 11, Categoria A4, Graffato 230

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

Valore di stima del bene: € 196.000,00

Il metodo di stima usato è sintetico attraverso il borsino immobiliare, OMI ed agenzie locali. Sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il grado di rifiniture adottate, l'accessibilità il contesto architettonico lo stato conservativo. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai beni di stima, considerando altresì lo stato di vetustà del bene e le opere necessarie per la regolarizzazione dei locali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Maria a Monte (PI) - VIA DEL PESCO 78 - MONTECALVOLI -, piano T-1	245,00 mq	800,00 €/mq	€ 196.000,00	100,00%	€ 196.000,00
Valore di stima:					€ 196.000,00

Valore di stima: € 196.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 166.000,00

Il metodo di stima usato è sintetico attraverso il borsino immobiliare , OMI ed agenzie locali. Sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il grado di rifiniture adottate, l'accessibilità il contesto architettonico lo stato conservativo. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai beni di stima, considerando altresì lo stato di vetustà del bene e le opere necessarie per la regolarizzazione dei locali.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene di cui trattasi presenta delle difformità catastali ed edilizie che dovranno essere regolarizzate come indicato nella relazione. Una volta legittimato il bene, questo potrà, all'occorrenza, essere frazionato in due unità immobiliari indipendenti una al piano terra, previa verifica dei rapporti aeroilluminanti e della sicurezza idraulica ai sensi della L.41/18 ; ed una al piano primo ,aventi a comune, solo l'accesso dalla porta d'ingresso che affaccia sulla via comunale.

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 20/07/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Baggiani Valerio

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO CALDERONI (Aggiornamento al 28/10/2010)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 04/05/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURA (Aggiornamento al 04/05/2023)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - MAPPA (Aggiornamento al 04/05/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ELENCO IMMOBILI ELABORATO PLN (Aggiornamento al 04/05/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE (Aggiornamento al 26/01/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - documenti comunali (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - estratto di matrimonio (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 9 Foto - fotografie (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ Altri allegati - CERTIFICATI IPO (Aggiornamento al 20/06/2023)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it