

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Agonigi Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.039,00	14

All'udienza del 28/08/2023, il sottoscritto Arch. Agonigi Enrico, con studio in Piazza Curtatone n.11 - 56025 - Pontedera (PI), email enrico.agonigi@gmail.com, PEC enrico.agonigi@archiworldpec.it, Tel. 058758228, Fax 0587 58228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vittorio Emanuele n.32 (Coord. Geografiche: N 43°68'38"; E 10°61'42")

Unità immobiliare a uso abitativo con ingresso indipendente da Via Vittorio Veneto n.32 posta nel centro storico di Calcinaia al piano secondo e sottotetto.

L'immobile è composto:

Piano Terreno da ingresso ripostiglio dal quale si accede a piccolo resede esclusivo tergale, oltre a vano scala esclusivo che conduce ai piani superiori;

Piano Primo dove si trova ripostiglio con affaccio sulla corte retrostante;

Piano Secondo dove si trova l'abitazione composta da cucina, 2 camere e un bagno disimpegnate tra loro, oltre a un terrazzo tergale al quale si accede dal vano scala;

Piano Terzo al quale si accede dal vano scala esclusivo mediante scala di ferro formato da tre locali mansarda a sottotetto;

Piano Quarto al quale si accede con scala da un vano del piano terzo composto da univo vano a uso mansarda.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

L'immobile mostra condizioni di umidità al piano terreno, oltre a diffusi fenomeni funginei al piano secondo abitato. inoltre la porzione sottotetto non è stata visitata inquanto la proprietaria **** Omissis **** ha dichiarato e verbalizzato che a seguito di incendio è stato dichiarato pericolante e non praticabile.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vittorio Emanuele n.32

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**** Omissis **** Nata il a Codice fiscale piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis **** Nato a Codice fiscale piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina:

al piano terreno il resede a Nord con proprietà **** Omissis ****, a Est con proprietà **** Omissis ****, a Ovest con proprietà **** Omissis ****, mentre l'ingresso a Nord con resede esclusivo di proprietà, a Sud con Via Vittorio Emanuele, a Est con proprietà **** Omissis ****, a Ovest con proprietà **** Omissis ****.

L'abitazione a Nord è prospiciente il resede, a Sud prospiciente Via Vittorio Emanuele, a Est con proprietà a Ovest con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	112,50 mq	1	112,50 mq	0,00 m	T - 1 - 2
Soffitta	76,00 mq	80,00 mq	0,33	26,40 mq	0,00 m	3 - 4
Terrazza	4,65 mq	4,65 mq	0,25	1,16 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				140,06 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	140,06 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1983 al 14/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 107, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. Vani 5,5 Rendita € 0,28 Graffato Particella 106
Dal 14/03/2002 al 03/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 107, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. Vani 5,5 Rendita € 463,00 Piano T-1-2-3-4 Graffato Particella 106

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	107	5		A2	1	Vani 5,5		463 €	T-1-2-3-4	Particella 106

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile mostra condizioni di umidità diffusa e distaccamenti d'intonaci al piano terreno, oltre a diffusi fenomeni funginei al piano secondo abitato soprattutto nel bagno. Inoltre la porzione sottotetto non è stata visitata in quanto la proprietaria **** Omissis **** ha dichiarato e verbalizzato che a seguito di incendio è stato dichiarato pericolante e non praticabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord - Sud;
Str. verticali: muratura di pietrame, da ristrutturare;
Solai: travi, travicelli e mezzane;
Copertura: a falde in legno;
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;
Pareti esterne ed interne: interni in muratura di laterizio intonacato;
Pavimentazione interna: monocottura e ceramica, al rustico in mansarda;
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate;
Scale: in muratura, e in ferro scala mansarda;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termico con termosifoni e caldaia autonoma;
Terreno esclusivo: resede tergal pavimentato;
Mansarda a grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis **** ivi residente insieme alla figlia **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2002 al 03/05/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Marinella	14/03/2002	12622	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/03/2002	6013	4106
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	01/04/2002		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 07/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 28/03/2002
Reg. gen. 6014 - Reg. part. 1147
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 110.000,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: NOTAIO MARIO MARINELLA
Data: 14/03/2002
N° repertorio: 12623
Note: Collegate alla iscrizione si riportano le seguenti note: 1.Nota di iscrizione per condizione risolutiva dell'ipoteca Registro generale n. 2499 Registro particolare n. 394 Presentazione n. 9 del 10/02/2022 IPOTECA IN RINNOVAZIONE ATTO NOTARILE PUBBLICO Notaio MARINELLA MARIO Data 14/03/2002 Numero di repertorio 12623 2.Nota di iscrizione condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca Registro generale n. 2499 Registro particolare n. 394 Presentazione n. 9 del 10/02/2022 IPOTECA IN RINNOVAZIONE ATTO NOTARILE PUBBLICO Notaio MARINELLA MARIO Data 14/03/2002 Numero di repertorio 12623
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 21/11/2017
Reg. gen. 20864 - Reg. part. 3553
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 30.682,48
Spese: € 10.912,78
Interessi: € 8.404,74
Percentuale interessi: 9,83 %
Rogante: TRIBUNALE
Data: 08/09/2017
N° repertorio: 2344/2017

• **IPOTECA MUTUO FONDIARIO** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a PISA il 10/02/2022

Reg. gen. 2499 - Reg. part. 394

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 110.000,00

Rogante: NOTAIO MARINELLA MARIO

Data: 14/03/2002

N° repertorio: 12623

Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Trascrizioni

• **ATTO PER CAUSA DI MORTE**

Trascritto a PISA il 10/11/2022

Reg. gen. 23438 - Reg. part. 16731

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: LA PRESENTE QUALE TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE ESPRESSA DELL'EREDITA

AVVENUTA IN ATTI DEL PROCEDIMENTO GIUDIZIALE N. RG VOLONTARIA
GIURISDIZIONE DEL TRIBUNALE DI PISA CRON. SOVE LA SIGRA NATA A
HA DICHIARATO DI ACCETTARE L'EREDITA DI

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 05/05/2023

Reg. gen. 8661 - Reg. part. 6319

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: ATTO GIUDIZIARIO del 13/04/2023 Numero di repertorio n°1552/2023 Pubblico ufficiale
UFFICIALI GIUDIZIARI UNEP TRIBUNALE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Le ispezioni ipotecarie sono state effettuate sulla particella 107 subalterno 5 e particella 106 poiché graffate tra loro.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare risulta inserita dai vigenti strumenti urbanistici del comune di Calcinaia in INSEDIAMENTI DI IMPIANTO STORICO (A) E RELATIVA CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO (P.E.) Centri, nuclei ed insediamenti storici (A1), Insediamenti di interesse tipologico (2)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta essere stato costruito ante 1967 ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

D.I.A. n°15/2002 Protocollo n°1816 del 06/02/2002

D.I.A. n°34/2002 Protocollo n°3938 del 20/03/2002

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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 sopralluogo eseguito l'immobile mostra delle differenti dimensioni e difformità dei vani fuori tolleranza, oltre al terrazzo prospiciente il resede tergale al piano secondo, che è stato chiuso con struttura lignea di copertura e infissi in policarbonato.

Non è stato possibile accedere alle mansarde sottotetto e pertanto attestarne la conformità, poiché la proprietaria ha dichiarato che sono state rese inagibili a seguito d'incendio e intervento dei VV.FF. avvenuto il 11/12/2019.

Non è stato possibile acquisire il verbale dei VV.FF.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vittorio Emanuele n.32

Unità immobiliare a uso abitativo con ingresso indipendente da Via Vittorio Veneto n.32 posta nel centro storico di Calcinaia al piano secondo e sottotetto. L'immobile è composto: Piano Terreno da ingresso ripostiglio dal quale si accede a piccolo resede esclusivo tergale, oltre a vano scala esclusivo che conduce ai piani superiori; Piano Primo dove si trova ripostiglio con affaccio sulla corte retrostante; Piano Secondo dove si trova l'abitazione composta da cucina, 2 camere e un bagno disimpegnate tra loro, oltre a un terrazza tergale al quale si accede dal vano scala; Piano Terzo al quale si accede dal vano scala esclusivo mediante scala di ferro formato da tre locali mansarda a sottotetto; Piano Quarto al quale si accede con scala da un vano del piano terzo composto da univo vano a uso mansarda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 107, Sub. 5, Categoria A2, Graffato Particella 106

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

Valore di stima del bene: € 91.039,00

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2023) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di Calcinaia, abitazioni civili €/mq.(1100 - 1700)

FIMAA Borsino 2023 Calcinaia Centro abitazioni di vecchia costruzione €/mq.(300 - 500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato tenendo presente lo stato di conservazione e manutenzione in €/mq.650

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Calcinaia (PI) - Via Vittorio Emanuele n.32	140,06 mq	650,00 €/mq	€ 91.039,00	100,00%	€ 91.039,00
				Valore di stima:	€ 91.039,00

Valore di stima: € 91.039,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 87.039,00

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2023) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di Calcinaia, abitazioni civili €/mq.(1100 - 1700)

FIMAA Borsino 2023 Calcinaia Centro abitazioni di vecchia costruzione €/mq.(300 - 500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato tenendo presente lo stato di conservazione e manutenzione in €/mq.650

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non è stato possibile accedere alle mansarde sottotetto e pertanto attestarne la conformità, poiché la proprietaria ha dichiarato che sono state rese inagibili a seguito d'incendio e intervento dei VV.FF. avvenuto il 11/12/2019.

Non è stato possibile acquisire il verbale dei VV.FF.

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 07/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Agonigi Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo 06/03/2024
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura catastale



- ✓ Altri allegati - Pratica Ed. DIA 15/2002
- ✓ Altri allegati - Pratica Ed. DIA 34/2002
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ Altri allegati - Relazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Atto di compravendita 14/03/2002



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vittorio Emanuele n.32

Unità immobiliare a uso abitativo con ingresso indipendente da Via Vittorio Veneto n.32 posta nel centro storico di Calcinaia al piano secondo e sottotetto. L'immobile è composto: Piano Terreno da ingresso ripostiglio dal quale si accede a piccolo resede esclusivo tergale, oltre a vano scala esclusivo che conduce ai piani superiori; Piano Primo dove si trova ripostiglio con affaccio sulla corte retrostante; Piano Secondo dove si trova l'abitazione composta da cucina, 2 camere e un bagno disimpegnate tra loro, oltre a un terrazza tergale al quale si accede dal vano scala; Piano Terzo al quale si accede dal vano scala esclusivo mediante scala di ferro formato da tre locali mansarda a sottotetto; Piano Quarto al quale si accede con scala da un vano del piano terzo composto da univo vano a uso mansarda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 107, Sub. 5, Categoria A2, Graffato Particella 106 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare risulta inserita dai vigenti strumenti urbanistici del comune di Calcinaia in INSEDIAMENTI DI IMPIANTO STORICO (A) E RELATIVA CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO (P.E.) Centri, nuclei ed insediamenti storici (A1), Insediamenti di interesse tipologico (2)

Prezzo base d'asta: € 87.039,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.039,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Calcinaia (PI) - Via Vittorio Emanuele n.32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 107, Sub. 5, Categoria A2, Graffato Particella 106	Superficie	140,06 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra condizioni di umidità diffusa e distaccamenti d'intonaci al piano terreno, oltre a diffusi fenomeni funginei al piano secondo abitato soprattutto nel bagno. Inoltre la porzione sottotetto non è stata visitata inquanto la proprietaria **** Omissis **** ha dichiarato e verbalizzato che a seguito di incendio è stato dichiarato pericolante e non praticabile.		
Descrizione:	Unità immobiliare a uso abitativo con ingresso indipendente da Via Vittorio Veneto n.32 posta nel centro storico di Calcinaia al piano secondo e sottotetto. L'immobile è composto: Piano Terreno da ingresso ripostiglio dal quale si accede a piccolo resede esclusivo tergale, oltre a vano scala esclusivo che conduce ai piani superiori; Piano Primo dove si trova ripostiglio con affaccio sulla corte retrostante; Piano Secondo dove si trova l'abitazione composta da cucina, 2 camere e un bagno disimpegnate tra loro, oltre a un terrazza tergale al quale si accede dal vano scala; Piano Terzo al quale si accede dal vano scala esclusivo mediante scala di ferro formato da tre locali mansarda a sottotetto; Piano Quarto al quale si accede con scala da un vano del piano terzo composto da univo vano a uso mansarda.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis **** ivi residente insieme alla figlia **** Omissis ****		