
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c

'Esecuzione Immobiliare 110/2019 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2019 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13

INCARICO

All'udienza del 01/08/2019



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Raffaello n.c. 9

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile adibito a abitazione posto al piano 2° di un più ampio fabbricato condominiale con annessa autorimessa posta al piano terreno di un piccolo fabbricato retrostante a quello principale.

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 Santa Croce sull'Arno (PI) - via Raffaello n.c. 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-
-



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

-
-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che ciascuno dei beni pignorati

sono proprietari della quota di 1/2

Dalla relazione notarile risulta che gli esecutati sono coniugati in regime di separazione dei beni. Il C.T.U. allega certificazione notarile (DOC.1) e integrazione della certificazione notarile (DOC.2).

CONFINI

L'appartamento e l'autorimessa confinano: proprietà proprietà parti condominiali, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	2,90 m	2°
Balcone scoperto	10,50 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	2°
Autorimessa	15,00 mq	15,50 mq	0,50	7,75 mq	2,29 m	terra
Totale superficie convenzionale:				131,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	1000/1000. proprietaria per	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 997, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq 16 Rendita € 0,06
Dal 30/06/1987 al 10/01/1992	quota 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 969, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,66
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	quota 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 969, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 923,17
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	proprietaria 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 997, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq 16 Rendita € 133,87

Dal 01/01/1994 al 05/09/2001		proprietaria 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 997, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. mq 16 Rendita € 133,87
Dal 01/01/1994 al 05/09/2001		quota 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 969, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 852,67
Dal 05/09/2001 al 29/10/2003	ciascuno	13 proprietari di	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 969, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 852,67
Dal 05/09/2001 al 29/10/2003	1/3 ciascuno.	3 proprietari per	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 997, Sub. 601 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq 16 Rendita € 75,14
Dal 29/10/2003 al 25/01/2008	ciascuno.	3 proprietari per 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 997, Sub. 601 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq 16 Rendita € 75,14
Dal 29/10/2003 al 05/02/2008	ciascuno	3 proprietari per 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 969, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 852,67
Dal 25/01/2008 al 05/02/2008	proprietari per 1/2 ciascuno.	2	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 997, Sub. 601 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq 15 Rendita € 75,14
Dal 05/02/2008 al 07/08/2019	proprietari per 1/2 ciascuno	2	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 997, Sub. 601 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq 16 Rendita € 80,15
Dal 05/02/2008 al 07/08/2019	proprietari di 1/2 ciascuno	2	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 969, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale totale 135 mq mq Rendita € 852,67

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il C.T.U. allega gli storici catastali dell'appartamento e dell'autorimessa (DOC.4), ed estratto di mappa catastale e planimetrie catastali dell'appartamento e dell'autorimessa (DOC.5).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	969	13		A2	4	6,5 vani catastali	totale mq 135 mq	852,67 €		
	18	997	601		C6	1	16 mq	totale 16 mq mq	80,15 €		

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza catastale con i dati del pignoramento e con quanto rilevato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

L'appartamento, con accesso sia da scale interne condominiali sia da ascensore, comprende ingresso, cucina con piccolo ripostiglio, sala pranzo, disimpegno, salotto, n.2 camere, doppi servizi e n.3 balconi.

L'autorimessa, cui vi si accede dal resede esterno condominiale, è un unico locale avente pianta pressoché pentagonale.

Il C.T.U. allegan.2 fotografie relative all'intero corpo di fabbrica, ove insiste l'appartamento pignorato, e al locale autorimessa (DOC.6).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari quali scale, corte condominiale, ingresso e corridoi condominiali, ecc... e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come risulta dall'art. 1117 c.c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù attive e passive sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato fa parte di un più ampio fabbricato elevato di 5 piani fuori terra comprendente uffici e civili abitazioni. L'unità abitativa pignorata è ubicata al piano 2° (3° piano fuori terra) ed è esposta a nord-ovest. Presenta struttura portante in calcestruzzo di cemento armato con travi e pilastri, solai piani in latero cemento armato, pareti interne in mattoni di laterizio, infissi interni ed esterni in legno, quest'ultimi con serrande avvolgibili plastica, pavimenti e zoccolini battiscopa in gres ceramico. Impianto idrico ed elettrico a traccia interna; non è presente l'impianto di riscaldamento:

l'acqua calda è prodotta da uno scaldacqua elettrico ed il riscaldamento degli ambienti è ottenuto da una stufa.

L'altezza dei locali dell'abitazione è pari a ml 2,90.

Al piano terreno di un piccolo fabbricato retrostante quello principale esistono alcuni locali garage fra cui anche quello pignorato; questo locale, avente altezza di ml 2,29, presenta pavimento e zoccolini battiscopa in piastrelle di gres, pareti intonacate e colorate. Vi si accede dal resede condominiale attraverso porta in acciaio di tipo basculante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili pignorati (appartamento e garage) sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia (coniuge e 4 figli).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1999 al 12/11/2003	Alla de cuius gli immobili erano pervenuti giusti legittimi titoli anteriori al ventennio	beni pervenuti anteriormente al ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 19/07/2002 al 12/11/2003	E gli immobili sono pervenuti per successione in morte di	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/10/2002	19485	13228
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
San Miniato	19/07/2002	27	340		

Dal 12/11/2003 al 11/02/2008	hanno acquistato da	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruta di Fucecchio	29/10/2003	102387	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	12/11/2003	22901	15119
Dal 11/02/2008 al 20/05/2019		scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Donnini di Fucecchio	05/02/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	11/02/2008	3183	1868
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 11/02/2008
 Reg. gen. 3184 - Reg. part. 524
 Importo: €
 A favore di:
 Contrc
 Capitale:
- ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
 Iscritto a Pisa il 16/01/2019
 Reg. gen. 915 - Reg. part. 95
 Importo:
 A favore di:
 Capitale:

Data: 16/01/2019
N° repertorio: 1293

Trascrizioni



- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 13/05/2019
Reg. gen. 9031 - Reg. part. 6281
A favore di
Contro



In data 26/09/2019
presente procedura esecutiva per l'importo
esecutati e chiede di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita oltre
interessi e spese.

nterviene nella

tributi iscritti a ruoli a nome degli

Il C.T.U. allega la nota della trascrizione di pignoramento (DOC.3).

NORMATIVA URBANISTICA

Nell'attuale strumento urbanistico di S.C. sull'Arno il fabbricato insiste in zona "Q1" (zona Quadro 1), Ambito Urbano di Qualificazione Saturata di cui all'art. 15.2.1. NTA.
Non si rilevano irregolarità urbanistiche.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

L'intero corpo di fabbrica è stato costruito con Licenza Edilizia n.162/68 del 27/08/1968 e variante in corso d'opera del 02/07/1971.

L'abitabilità è la n. 13.035 del 17/11/1971.

Per modifiche interne è stata presentata D.I.A. in data 10/02/2004, registrata al n. 4.083, Pratica Edilizia n.64/2004.

Poiché l'autorimessa è stata realizzata in modo difforme al progetto è stata rilasciata Attestazione di Conformità in Sanatoria Prot. n, 25527 del 17/12/2007.

Nella D.I.A. (Pratica edilizia n.64/2004 viene indicata l'altezza dei locali di abitazione pari a ml 2,90 come nella planimetria catastale e come risulta in realtà; pertanto esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto.

Il locale autorimesse era previsto con un'altezza di ml 2,20 mentre è stato realizzato con l'altezza di ml 2,90. Per sanare tale incongruenza o viene ripristinata l'altezza di cui ai progetti (ml 2,20) oppure presentata pratica di condono edilizio con un costo di € 1.500,00 circa.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dall'estratto conto individuale risulta che, al 02/09/2019 a carico dell'esecutato si ha:

- totale dovuto: € 7.252,29

- totale versato: € 500,00

Debito residuo: € 6.752,29

Da questo importo andrà aggiunta, se non verrà pagata, l'ultima rata che scade il 31/10/2109 ed è pari a € 2.417,00.

Sul fabbricato non ci sono procedimenti legali iniziati.

Non sono previste spese straordinarie nel 2019.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si tratta di un unico lotto comprendente l'abitazione e l'autorimessa.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Raffaello n.c. 9
Trattasi di un immobile adibito a abitazione posto al piano 2° di un più ampio fabbricato condominiale con annessa autorimessa posta al piano terreno di un piccolo fabbricato retrostante a quello principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 969, Sub. 13, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 997, Sub. 601, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 131.500,00
Il C.T.U., nella determinazione del valore di mercato ha calcolato la superficie commerciale ed ha tenuto conto lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, nonché le spese condominiali insolute.
Il C.T.U. per la determinazione del prezzo di vendita ha tenuto conto del Borsino Immobiliare FIMAA, dell'omu Agenzia delle Entrate-banca dati delle quotazioni immobiliari, delle agenzie immobiliari, ecc...

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - via Raffaello n.c. 9	131,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 131.500,00	100,00%	€ 131.500,00
Valore di stima:					€ 131.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.



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 02/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 6 Altri allegati - DOC.1-2:relaz.notarile; DOC.3:nota del pignoramento; DOC.4: storici catastali; DOC.5: estratto di mappa e planim. catastali; Doc.6: n.2 fotografie (Aggiornamento al 05/08/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Raffaello n.c. 9
Trattasi di un immobile adibito a abitazione posto al piano 2° di un più ampio fabbricato condominiale con annessa autorimessa posta al piano terreno di un piccolo fabbricato retrostante a quello principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 969, Sub. 13, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 997, Sub. 601, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nell'attuale strumento urbanistico di S.C. sull'Arno il fabbricato insiste in zona "Q1" (zona Quadro 1), Ambito Urbano di Qualificazione Saturata di cui all'art. 15.2.1. NTA. Non si rilevano irregolarità urbanistiche.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2019 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - via Raffaello n.c. 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 969, Sub. 13, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 997, Sub. 601, Categoria C6	Superficie	131,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. L'appartamento, con accesso sia da scale interne condominiali sia da ascensore, comprende ingresso, cucina con piccolo ripostiglio, sala pranzo, disimpegno, salotto, n.2 camere, doppi servizi e n.3 balconi. L'autorimessa, cui vi si accede dal resede esterno condominiale, è un unico locale avente pianta pressoché pentagonale. Il C.T.U. allegan.2 fotografie relative all'intero corpo di fabbrica, ove insiste l'appartamento pignorato, e al locale autorimessa (DOC.6).		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito a abitazione posto al piano 2° di un più ampio fabbricato condominiale con annessa autorimessa posta al piano terreno di un piccolo fabbricato retrostante a quello principale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Gli immobili pignorati (appartamento e garage) sono occupati		

