

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonfanti Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 176/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.000,00	13

All'udienza del 20/02/2024, il sottoscritto Geom. Bonfanti Alberto, con studio in Via Xx Settembre, 16 - 56036 - Palaia (PI), email bonfantalberto@gmail.com, PEC alberto.bonfanti@geopec.it, Tel. 328 8120652, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via L. Da Vinci n° 1, piano T-1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato a destinazione artigianale, ubicato nel comune di Palaia, località Montanelli.

Il bene, accessibile da resede a comune con altra unità a destinazione artigianale attestante su Via Da Vinci, è costituito a piano terra da ingresso e vano scala interno esclusivo, disimpegno d'ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, due camere e bagno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via L. Da Vinci n° 1, piano T-1

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a ovest con altra unità immobiliare ad uso artigianale di proprietà dell'esecutata, e sui restanti tre lati con resede a comune con l'unità anzidetta, s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,30 mq	135,90 mq	1	135,90 mq	2,70 m	T - 1°
Totale superficie convenzionale:				135,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,90 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/1990 al 17/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 75 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.04.50 Reddito dominicale € 3,49 Reddito agrario € 2,09
Dal 27/03/1990 al 17/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 84 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.15.67 Reddito dominicale € 12,14 Reddito agrario € 5,67
Dal 17/10/1998 al 17/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 131 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.20.17 Reddito dominicale € 15,63 Reddito agrario € 9,38
Dal 17/10/1998 al 06/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 62, Part. 131 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.20.17
Dal 06/11/1998 al 06/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 131, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3 Rendita € 284,05

		Piano T-1
Dal 06/11/1998 al 04/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 131, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1 Superficie catastale 140 mq Rendita € 322,79 Piano T-1

Dalla certificazione, il titolare catastale è corrispondente a quello reale. (cfr. All. 1 e 2)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	62	131	2		A2	1		140 mq	322,79 €	T-1		

Corrispondenza catastale

- **CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE:**

In seguito al sopralluogo effettuato ed all'acquisizione della documentazione catastale, non vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare per la presenza di lievi difformità all'interno dell'appartamento consistenti nella costruzione di un divisorio in posizione traslata di circa 30 cm e nella costruzione di una parete divisoria nel locale ripostiglio. Inoltre, l'altezza interna è di m 2,70 anziché m 2,90. (cfr. All. 8)

Ai fini della vendita, dette difformità sono sostanzialmente ininfluenti, sarà pertanto onere per l'eventuale acquirente dover predisporre la variazione per l'aggiornamento catastale.

- **CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E L'ELABORATO PLANIMETRICO:**

In occasione del sopralluogo è stata rilevata, all'interno del resede a comune, la presenza di una siepe/recinzione che divide l'area esterna in due distinte porzioni in uso esclusivo a ciascuna delle due unità immobiliari. Ai fini della vendita tale difformità è sostanzialmente ininfluenta, sarà pertanto onere per l'eventuale acquirente e per il titolare dell'unità immobiliare confinante dover predisporre alla variazione per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico e l'atto necessario per il trasferimento dei diritti di proprietà in esclusiva, o in alternativa procedere alla rimozione della anzidetta siepe/recinzione.

- **CORRISPONDENZA TRA VERBALE DI PIGNORAMENTO E CERTIFICAZIONE CATASTALE:**

Da un confronto dei dati indicati nel verbale di pignoramento e la certificazione catastale, relativamente al bene oggetto della procedura, non sono emerse difformità. (cfr. All. 1 e 2)

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, il bene si trovava in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Sono compresi i proporzionali diritti di proprietà su tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, in particolare sul resede identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palaia nel foglio 62, particella 131, sub. 3 quale bene comune non censibile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

• STRUTTURE:

Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura a orditura di calcestruzzo precompresso.

• ALTEZZE:

L'altezza interna utile dei locali principali al piano primo è di metri 2,70.

• FINITURE:

Il bene è finito a intonaco tinteggiato sia esternamente, sia internamente.

I locali hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica, rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio con doppio vetro, persiane in alluminio, porte interne in legno tamburato, sanitari e rubinetterie di tipo standard.

• IMPIANTI:

L'edificio è dotato di impianto elettrico, di impianto termico di tipo autonomo alimentato da caldaia a metano e sistema di distribuzione a radiatori. E' inoltre presente impianto di climatizzazione a split con unità motore esterna. Per quanto potuto visionare in occasione del sopralluogo, i suddetti impianti risultavano in buono stato di conservazione e conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/10/2020

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** e dal sig. **** Omissis ****, la prima in qualità di comodataria del bene in forza di contratto di comodato d'uso gratuito del 16/09/2020, registrato all'Agenzia delle Entrate UT di Pontedera il 01/10/2020 al n.2190, Serie 3, per servizio di custodia e sorveglianza (guardiania).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1990	**** Omissis ****	Contratto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale di Palaia Marcello Benassai	27/03/1990	3259	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno	13/06/1990	7237	4469
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 Livorno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile
Iscritto a Livorno il 25/06/2004
Reg. gen. 11864 - Reg. part. 2880
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Dell'Antico Giulio
Data: 23/06/2004
N° repertorio: 115545
N° raccolta: 11058

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare del 13/07/2017 rep.n.8826/17**

Trascritto a Livorno il 09/08/2017

Reg. gen. 13366 - Reg. part. 8902

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobiliare del 25/09/2023 rep.n.4147**

Trascritto a Livorno il 26/10/2023

Reg. gen. 18292 - Reg. part. 12905

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Palaia inquadra l'immobile oggetto della procedura all'interno dell'U.T.O.E. Montanelli, classificato nei "Tessuti prevalentemente non residenziali" e compreso all'interno delle "Aree industriali e artigianali".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palaia, è stato possibile accertare che il bene è stato costruito con Concessione edilizia n° 945 del 1990, avente per oggetto la "costruzione di fabbricato artigianale in zona P.I.P.", e successiva Concessione a sanatoria n°7/1999 per la "realizzazione di opere in difformità alla C.E. n° 945 del 29/03/1990". Dalla documentazione depositata presso l'archivio comunale, è stata rinvenuta la domanda di permesso di abitabilità prot.n° 6200 del 09/07/1999, oltre alle dichiarazioni di conformità dell'impianto termico ed elettrico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO AUTORIZZATO:

- Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alle pratiche edilizie citate in precedenza, sono emerse le seguenti difformità:
 - realizzazione di n.1 parete divisoria all'interno del ripostiglio e conseguente formazione di due distinti locali accessori adibiti entrambi a ripostiglio/dispensa;
 - costruzione di parete divisoria delimitante il locale ripostiglio in posizione traslata di circa 30 cm;
 - altezza interna di m 2,70 anziché m 2,90.

Dette difformità sono regolarizzabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 L.R.65/2014. I costi per la regolarizzazione comprensivi di sanzione, onorari, spese tecniche, spese amministrative, sono stimabili complessivamente in Euro 3.000,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Via L. Da Vinci n° 1, piano T-1
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato a destinazione artigianale, ubicato nel comune di Palaia, località Montanelli. Il bene, accessibile da resede a comune con altra unità a destinazione artigianale attestante su Via Da Vinci, è costituito a piano terra da ingresso e vano scala interno esclusivo, disimpegno d'ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, due camere e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 131, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 142.695,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dei beni in oggetto è determinato con il criterio della stima mono-parametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e, come prezzo unitario riferito al metro quadrato quello ottenuto rielaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al 2° semestre 2023), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2023 - Pisa, e da Borsinoimmobiliare.it (valori riferiti a aprile 2024):

- BANCA DATI OMI - ANNO 2023 2° SEMESTRE:

Comune: Palaia

Fascia/zona: Suburbana/FORCOLI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili: 970,00-1.100,00 Euro/m²

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2023 - Pisa:

Comune: Palaia

Località: Forcoli

Abitazioni in edifici nuovi o ristrutturati: 1.200,00-1.800,00 Euro/m²

Abitazioni di recente riqualificazione: 700,00-1.000,00 Euro/m²

• BORSINOIMMOBILIARE.IT - aprile 2024

Comune: Palaia

Zona: Forcoli.

Abitazioni in stabili di 1° fascia: 1.050,00-1.143,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di fascia media: 886,00-965,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di 2° fascia: 762,00-868,00 Euro/m²

• CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO DA UTILIZZARE AI FINI DELLA STIMA:

Dalla rielaborazione dei valori unitari di riferimento, ai fini della stima viene assunto un valore di 1.000,00 Euro/m²

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palaia (PI) - Via L. Da Vinci n° 1, piano T-1	135,90 mq	1.050,00 €/mq	€ 142.695,00	100,00%	€ 142.695,00
				Valore di stima:	€ 142.695,00

Valore di stima: € 142.695,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
a) Riduzione per modalità di vendita all'asta	10,00	%
b) Detrazione per regolarizzazione urbanistica per opere difformi	3000,00	€

Valore finale di stima: € 125.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ulteriori adempimenti e accertamenti inerenti l'incarico, non rappresentati ai punti precedenti:

• La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 20/03/2024 con il sopralluogo presso il bene sottoposto ad esecuzione (cfr. All. 14), è stata inviata a mezzo posta, rispettivamente:

- al soggetto esecutato **** Omissis **** quale debitrice con raccomandate A.R. del 14/03/2024 indirizzata ai rappresentanti presso gli indirizzi risultanti agli atti (luogo di notificazione del pignoramento), alla data attuale in giacenza presso l'ufficio postale di Palaia;

- al creditore procedente **** Omissis **** presso il rappresentante **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. del 14/03/2024, e consegnata il 15/03/2024;

• Al sopralluogo effettuato in data 20/03/2024, giorno stabilito dal sottoscritto e comunicato con raccomandata A/R, era presente il dott. **** Omissis **** per I.V.G. Pisa, ed il sig. **** Omissis **** in qualità di residente presso l'immobile. In quell'occasione, il sottoscritto non ha avuto la possibilità di accedere all'immobile. (cfr. All. 9)

Successivamente, a seguito della comunicazione ricevuta da I.V.G.Pisa a mezzo e-mail del 27/03/2024, il sottoscritto ha effettuato in data 11/04/2024 un secondo sopralluogo alla presenza del dott. **** Omissis **** per I.V.G. Pisa, del sig. **** Omissis **** in qualità di rappresentante della società esecutata, e dell'Avv. **** Omissis **** in qualità di legale per l'esecutata. Nell'occasione il sottoscritto è potuto accedere all'immobile, effettuando al contempo le misurazioni e le riprese fotografiche. (cfr. All. 10 e All. 11)

- Il bene in oggetto risulta accampionato al Catasto Fabbricati del Comune di Palaia; (cfr. All. da 2 a 8)
- Non è stato eseguito alcun frazionamento dei beni;
- Il bene in oggetto risulta correttamente intestato al soggetto esecutato per la quota di proprietà di 1/1; (cfr. All. da 1 a 2)
- La documentazione catastale e la certificazione ipotecaria, opportunamente integrate, sono state numerate e allegata alla perizia; (cfr. All. da 1 a 8)
- Sono state eseguite n° 7 riprese fotografiche; (cfr. All. 12)
- La descrizione sintetica dei beni è redatta su scheda separata;
- Il codice fiscale del soggetto debitore risulta: **** Omissis ****
- Non sono state richieste proroghe
- In data 12/04/2024 il sottoscritto ha provveduto ad inviare a mezzo pec copia della presente perizia al rappresentante del creditore precedente, e a mezzo posta ordinaria ai rappresentanti del soggetto esecutato, con l'invito alle parti di far pervenire le eventuali osservazioni entro il 15° giorno antecedente l'udienza. (cfr. All. 15)

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.

Palaia, li 12/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bonfanti Alberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica CF Fg 62 Part 131 sub 2
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica CT Fg 62 Part 131
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica CT Fg 62 Part 75
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica CT Fg 62 Part 84
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico Fg 62 Part 131
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Elenco subalterni Fg 62 Part 131
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria Fg 62 Part 131 sub 2



✓ N° 9 Altri allegati - Verbale sopralluogo 20-03-2024

✓ N° 10 Altri allegati - e-mail IVG

✓ N° 11 Altri allegati - Verbale sopralluogo 11-04-2024

✓ N° 12 Foto - Documentazione fotografica

✓ N° 13 Altri allegati - Interrogazione AdE

✓ N° 14 Altri allegati - Comunicazione incarico

✓ N° 15 Altri allegati - Comunicazione termine operazioni



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palaia (PI) - Via L. Da Vinci n° 1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 131, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	135,90 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, il bene si trovava in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato a destinazione artigianale, ubicato nel comune di Palaia, località Montanelli. Il bene, accessibile da resede a comune con altra unità a destinazione artigianale attestante su Via Da Vinci, è costituito a piano terra da ingresso e vano scala interno esclusivo, disimpegno d'ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, due camere e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		