

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berti Gionata, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



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..... | 4 |
| Stato conservativo | 5 |
| Parti Comuni | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 8 |
| Regolarità edilizia | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali | 9 |
| Stima / Formazione lotti..... | 9 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 13 |
| Lotto Unico | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2022 del R.G.E. | 14 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.800,00 | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 15 |



INCARICO

All'udienza del 21/07/2022, il sottoscritto Geom. Berti Gionata, con studio in Via Caduti di Cefalonia e Corfù, 9 - 56012 - Calcinaia (PI), email gionataberti@gmail.com, PEC gionata.berti@geopec.it, Tel. 3280299058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2022 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 Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via San Martino n. 54, piano T.-1° (Coord. Geografiche: 43.20762 - 10.90721)

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione composto al piano terra da ingresso, cucina-soggiorno e ripostiglio-sottoscala e al piano primo cui si accede tramite scala interna esclusiva da n. 2 camere, bagno e ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/08/2022.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via San Martino n. 54, 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 con via San Martino, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, e infine proprietà **** Omissis ****.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 23,00 mq | 32,00 mq | 1,00 | 32,00 mq | 2,84 m | Terra |
| Abitazione | 44,00 mq | 59,00 mq | 1,00 | 59,00 mq | 2,65 m | Primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 91,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 91,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 27/12/2018 al 11/02/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 350, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 82,00 mq Rendita € 169,66 Piano T.-1° |

I titolari catastali risultano corrispondere con 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 |
|---------|--------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| | 41 | 350 | 3 | | A4 | 2 | 4,5 | 82,00 mq | 169,66 € | T.-1° | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

Nel suo complesso il fabbricato di cui l'alloggio fa parte, appare in un mediocre stato conservativo, con gli intonaci della facciata in parte distaccati o in fase di distacco.

Per quanto riguarda l'appartamento, nel suo complesso presenta uno stato conservativo sufficiente, seppur con le opere di finiture quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi, ecc ormai obsolete, come anche gli impianti presenti.

Inoltre sono presenti vistosi fenomeni di umidità e infiltrazioni nel soffitto dei locali del piano primo, che stanno provocando lo sfogliamento e degrado dell'intonaco e dell'imbiancatura interna.

Al piano terra invece sono presenti delle crepe su dei divisori interni e si nota una flessione del solaio di calpestio.

PARTI COMUNI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'abitazione è inserita in un più ampio fabbricato dove sono presenti ulteriori abitazioni, con tutte le servitù attive e passive risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza come per legge e consuetudine.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è posto al piano terreno e primo di un più ampio fabbricato in una mediocre condizione di manutenzione. L'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto, ha una struttura portante in muratura intonacata su entrambi i lati e solai in parte in legno e in parte in laterocemento. L'abitazione ha un'altezza interna che varia da 2,40 m. a 2,89 m., gode di tre affacci di cui uno principale sul lato ovest e i restanti sui lati nord e est, mentre per il restante lato è in aderenza con unità di altre proprietà. Le pareti interne sono in muratura intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti dei servizi igienici e della cucina sono in ceramica seppur di diversa tipologia e colore. Le porte interne sono in legno, come per altro la porta d'ingresso, gli infissi esterni sono in parte in legno e in parte in pvc, alcuni con vetro camera e altri con vetro singolo, dotati di persiane in legno e pvc. L'unità ha un impianto elettrico del tipo sottotraccia e un impianto di riscaldamento, costituito da un allaccio al teleriscaldamento con dei termosifoni in alluminio distribuiti nei vari locali; mentre per la produzione dell'acqua calda è presente uno scaldacqua elettrico posizionato nel servizio igienico. Per tali impianti non è presente la documentazione attestante la conformità alla normativa vigente in materia (dichiarazione di conformità).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 06/05/2002 al 15/12/2004 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Not. Marcone Francesco | 06/05/2002 | 45019 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Volterra | 31/05/2002 | 4718 | 3249 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 15/12/2004 al 26/01/2017 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Not. Marcone Francesco | 15/12/2004 | 49898 | 17061 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Volterra | 31/12/2004 | 11527 | 7061 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 26/01/2017 al 15/11/2018 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Polesello Glen | 26/01/2017 | 4854 | 3431 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Conservatoria di | 10/02/2017 | 1116 | 767 | | |



| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Volterra | | | |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Atto di Compravendita | | | | | |
| Dal 15/11/2018 al 27/12/2018 | **** Omissis **** | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Not. Glen Polesello | 15/11/2018 | 6761 | 4901 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Volterra | 22/11/2018 | 9063 | 6478 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Atto di Compravendita | | | | | |
| Dal 27/12/2018 al 10/01/2022 | **** Omissis **** | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Not. Valerio Vignoli | 27/12/2018 | 63717 | 25062 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Volterra | 10/01/2019 | 374 | 29 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 21/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 11/01/2019

Reg. gen. 374 - Reg. part. 29
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 2,20 %
Rogante: Not. Vignoli Valerio
Data: 27/12/2018
N° repertorio: 63718
N° raccolta: 25063



Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Volterra il 31/05/2002
Reg. gen. 4718 - Reg. part. 3249
- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Volterra il 31/12/2004
Reg. gen. 11527 - Reg. part. 7061
- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Volterra il 10/02/2017
Reg. gen. 1116 - Reg. part. 767
- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Volterra il 22/11/2018
Reg. gen. 9063 - Reg. part. 6478
- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Volterra il 11/01/2019
Reg. gen. 373 - Reg. part. 305
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 11/02/2022
Reg. gen. 1048 - Reg. part. 790
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'Ambito del centro storico cui all'art. 56 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e più precisamente in zona A-2 "Ambiti della riqualificazione" cui all'art. 61 delle N.T.A.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'abitazione è stata oggetto di interventi edilizi per i quali sono state presentate le seguenti pratiche edilizie :

- Nulla Osta del 15/11/1984 n. 479 cui alla Pratica Edilizia n. 103 del 1984;
- Autorizzazione in Sanatoria n. 81 del 18/10/1990 cui alla Pratica Edilizia n. 198 del 1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non 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.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere con il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata.

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 Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via San Martino n. 54, piano T.-1°

Appartamento per civile abitazione composto al piano terra da ingresso, cucina-soggiorno e ripostiglio-sottoscala e al piano primo cui si accede tramite scala interna esclusiva da n. 2 camere, bagno e ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 350, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 25.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via San Martino n. 54, piano T.-1° | 91,00 mq | 274,73 €/mq | € 25.000,00 | 100,00% | € 25.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 25.000,00 |

Valore di stima: € 25.000,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 1200,00 | € |

Valore finale di stima: € 23.800,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Infine al valore stimato dell'immobile è stato applicato un deprezzamento pari all'assunzione del rischio per la mancata garanzia da vizi del bene.

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.

Calcinaia, li 08/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berti Gionata

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto mappa catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura catastale storica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli edilizi

ASTE
GIUDIZIARIE.it



✓ N° 8 Altri allegati - Rapporto di Valutazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via San Martino n. 54, piano T-1°

Appartamento per civile abitazione composto al piano terra da ingresso, cucina-soggiorno e ripostiglio-sottoscala e al piano primo cui si accede tramite scala interna esclusiva da n. 2 camere, bagno e ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 350, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nell'Ambito del centro storico cui all'art. 56 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e più precisamente in zona A-2 "Ambiti della riqualificazione" cui all'art. 61 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 23.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.800,00


ASTE
GIUDIZIARIE.it

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - via San Martino n. 54, piano T.-1° | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 350, Sub. 3, Categoria A4 | Superficie | 91,00 mq |
| Stato conservativo: | Nel suo complesso il fabbricato di cui l'alloggio fa parte, appare in un mediocre stato conservativo, con gli intonaci della facciata in parte distaccati o in fase di distacco. Per quanto riguarda l'appartamento, nel suo complesso presenta uno stato conservativo sufficiente, seppur con le opere di finiture quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi, ecc ormai obsolete, come anche gli impianti presenti. Inoltre sono presenti vistosi fenomeni di umidità e infiltrazioni nel soffitto dei locali del piano primo, che stanno provocando lo sfogliamento e degrado dell'intonaco e dell'imbiancatura interna. Al piano terra invece sono presenti delle crepe su dei divisori interni e si nota una flessione del solaio di calpestio. | | |
| Descrizione: | Appartamento per civile abitazione composto al piano terra da ingresso, cucina-soggiorno e ripostiglio-sottoscala e al piano primo cui si accede tramite scala interna esclusiva da n. 2 camere, bagno e ripostiglio. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra il 11/01/2019
Reg. gen. 374 - Reg. part. 29
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 2,20 %
Rogante: Not. Vignoli Valerio
Data: 27/12/2018
N° repertorio: 63718
N° raccolta: 25063
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 11/02/2022
Reg. gen. 1048 - Reg. part. 790
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

