

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Manetti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2022 del R.G.E.

promossa da

Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



- 1 -

VIA SAN FRANCESCO 18 - 56127 PISA - Tel. 050/7212204 - cell 3355722265 -
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.100,00	14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 2 -

MIA SAN FRANCESCO 18 -56127 PISA - Tel.050/7212204- cell 3355722265 -
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu



INCARICO

All'udienza del 02/08/2022, il sottoscritto Ing. Manetti Francesco, con studio in Via San Francesco 18 - 56127 - Pisa (PI), email francesco.manetti@ordineingegneripisa.it, PEC francesco.manetti2@ingpec.eu, Tel. 3355722265, Fax 050 3136919, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento con annessi ubicato a Vecchiano (PI) - via Antonio Gramsci, piano T

DESCRIZIONE

un quartiere per civile abitazione posto a piano terreno di fabbricato a due piani con a corredo manufatti distaccati pertinenziali comprendenti locali ad uso ripostiglio. Il fabbricato è circondato da resede a comune con l'unità immobiliare al piano primo.

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

a nord con via Gramsci, a est con part. 315 proprietà [redacted] a sub con part. 820 proprietà [redacted] e 1553 proprietà [redacted] a ovest con part. 378 proprietà [redacted]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	127,00 mq	1,00	127,00 mq	2,90 m	T
Cantina	27,00 mq	32,00 mq	0,20	6,40 mq	2,85 m	T
Ripostiglio	25,70 mq	33,80 mq	0,20	6,76 mq	3,00 m	T
Cortile	315,00 mq	315,00 mq	0,02	6,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				146,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,46 mq		

Il cortile indiviso è a comune delle due unità abitative.

Per le consistenze degli annessi si sono considerate quelle legittime e sanabili, al netto del manufatto da demolire.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/1987	[redacted]	Catasto Fabbricati Fig. 27, Part. 276, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 133 mq Rendita € 687,92 Piano T Graffato part. 349 sub 1
Dal 02/07/1987 al 16/04/1996	[redacted] 2/9 [redacted] 2/9 [redacted] 3/9	Catasto Fabbricati Fig. 27, Part. 276, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 133 mq Rendita € 687,92 Piano T Graffato part. 349 sub 1
Dal 16/04/1996 al 15/07/1996	[redacted] 11/18 [redacted] 7/18	Catasto Fabbricati Fig. 27, Part. 276, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 133 mq Rendita € 687,92 Piano t Graffato part. 349 sub 1



Dal 15/07/1996 al 03/02/2013	██████████ 11/81 ██████████ 11/81 11/81 ██████████ 48/81	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 276, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 133 mq Rendita € 687,92 Piano t Graffato part. 349 sub1
Dal 03/02/2013 al 01/09/2022	██████████ 1/3 ██████████ 1/3 ██████████ 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 276, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 133 mq Rendita € 687,92 Piano t Graffato part. 349 sub1



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	276	1	2	A4	3	8	133 mq	687,92 €	t	part. 349 sub1
	27	349	2	2	C6	U	28	31 mq	101,23 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.
 Non sussiste piena corrispondenza della planimetria catastale con lo stato attuale dei beni.
 In particolare vi sono differenze nelle partizioni interne dell'abitazione e degli annessi, i quali hanno inoltre conformazione e dimensioni diverse.

Il bene identificato dal sub 2 della part. 349 è accatastato come C6, ma nella concessione relativa alla sua costruzione viene identificato come ripostiglio.

Si rileva inoltre che il cortile che circonda il fabbricato risulta a comune con l'appartamento posto al piano primo, sebbene non sia costituito come bene comune non censibile a comune dei vari subalterni.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'abitazione è mediocre: gli impianti sono datati, sono presenti in alcuni vani segni di umidità e infiltrazioni con intonaco scrostato. Negli annessi vi sono alcune porzioni ristrutturate, altre con finiture vecchie.



PARTI COMUNI

Il resede che circonda il fabbricato principale e su cui insistono gli annessi è a comune con l'appartamento posto al piano primo, non oggetto della presente esecuzione.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale è realizzato con muratura in pietra e solai in laterocemento. L'altezza interna varia da 3.05m a 2.85m poiché in alcuni vani è stato rifatto il pavimento sopra l'esistente.

Le pareti esterne ed interne sono intonacate, esternamente è presente una fascia realizzata con mattoncini faccia vista. Gli intonaci e il rivestimento presentano alcune porzioni ammalorate.

È presente un impianto di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni in ghisa. L'impianto elettrico e idrico sanitario sono di vecchia fattura. Gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo con tapparelle.

Gli annessi, costruiti in epoche diverse, sono ad un piano in muratura con solaio di copertura piano in laterocemento. Il volume posto a est ha una copertura in eternit.

Le porzioni ad ovest hanno vecchie rifiniture, mentre le porzioni ad est sono state parzialmente ristrutturare; alcuni vani sono riscaldati da un impianto con caldaia a gas e termosifoni in alluminio.

Negli annessi sono presenti anche due piccoli servizi igienici e due cucine a gas. Gli infissi esterni più vecchi sono in legno e vetro singolo, quelli più recenti in alluminio anodizzato.

Tutte le proprietà insistono su un cortile a comune, in maggior parte pavimentato, con alcune porzioni a verde e aiuole.

Non è stato possibile in fase di sopralluogo verificare il funzionamento degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile per quanto potuto accertare in fase di sopralluogo risulta occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1996 al 03/02/2013	[REDACTED] proprietario per 11/81. [REDACTED] proprietaria per 11/81. [REDACTED] proprietaria per 11/81. [REDACTED], proprietaria per 48/81. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/07/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 03/02/2013	[REDACTED]	dichiarazione di successione			



proprietario per 1/3. [REDACTED] proprietaria per 1/3. [REDACTED] proprietaria per 1/3 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		03/02/2013		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 25/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pisa il 27/08/2014
 Reg. gen. 12677 - Reg. part. 1950
 Importo: € 65.597,32
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
 Trascritto a Pisa il 01/02/2022
 Reg. gen. 1716 - Reg. part. 1260
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è compreso nell'UTOE n.1 Migliarino del Comune di Vecchiano in aree urbanizzate di recente formazione.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- 1) pratica edilizia n. 12/47 del 10.04.1947 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione di 6 vani intestata a [REDACTED]. Non vi sono elaborati grafici allegati.
- 2) pratica edilizia n. 16-A/47 del 10.12.1947 certificazione di abitabilità del 16.12.1947. Non vi sono elaborati grafici allegati. Sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario Comunale avvenuto in data 12.12.1947.
- 3) pratica edilizia n. 25/50 del 13.03.1950 intestata a [REDACTED] per la costruzione di una stalletta vicino all'abitazione. È allegato un elaborato grafico.
- 4) pratica edilizia n. 45/65 del 13.03.1965 intestata a [REDACTED] per l'ampliamento del fabbricato di civile abitazione e degli annessi. Sono allegati elaborati grafici in cui compare la planimetria dei beni in oggetto. Viene realizzato un volume posto a sud adiacente alla costruzione originaria dell'abitazione per la realizzazione di un soggiorno. Inoltre viene costruito un ripostiglio sul lato est degli annessi esistenti demolendo un originario forno.
- 5) pratica edilizia n. 3/72 del 16.12.1971 e variante pratica n. 9/74 del 07.11.1973 intestate a [REDACTED] e [REDACTED] per la sopraelevazione della casa per civile abitazione. Viene realizzata una scala esterna sul lato est del fabbricato per l'accesso al nuovo appartamento al piano primo. Nella planimetria del piano terra sono riportate partizioni interne leggermente differenti rispetto al disegno precedentemente presente in atti e viene spostato l'accesso sul lato est.
- 6) pratica edilizia n. 18/74 del 07.09.1979 certificato di abitabilità della porzione sopraelevata, rilasciato in seguito di sopralluogo effettuato in data 30.04.1974.
- 7) pratica edilizia n. 222/93 del 22.02.1993 opere interne art 26. Si tratta della costruzione di due pareti interne agli annessi e della realizzazione di una porta di collegamento interna tra due ripostigli prima separati.
- 8) condono edilizio n. 198/86 del 29.03.1986 con rilascio di concessione in sanatoria n. 90/00015 del 17/02/1990 a [REDACTED] e [REDACTED] relativa a opere abusive realizzati all'unità immobiliare posta al piano primo. In particolare si tratta della chiusura della terrazza al piano primo, che si trova in corrispondenza con il soggiorno del piano terra.

Dall'esame delle pratiche edilizie reperite presso l'archivio del Comune di Vecchiano e dal rilievo geometrico effettuato dal sottoscritto, si rilevano alcune difformità.

Per quanto riguarda il fabbricato principale a civile abitazione le dimensioni differiscono rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici delle diverse pratiche. Il corpo di fabbrica originario, costruito nel 1947, presenta la dimensione minore più grande rispetto a quanto riportato ma tale variazione rientra nella tolleranza del 2%. L'ampliamento sul lato sud, realizzato nel 1965, presenta dimensioni allo stato attuale maggiori rispetto a quanto dichiarato rientranti anch'esse nella tolleranza del 2%.

È inoltre presente una piccola veranda abusiva in alluminio anodizzato e vetro in corrispondenza dell'ingresso secondario sul lato est di dimensioni circa 1.00x1.70 m.

Internamente è presente una parete divisoria in cartongesso non a tutta altezza di separazione tra ingresso principale e disimpegno delle camere.

Per quanto riguarda gli annessi, essi presentano differenze tra lo stato attuale e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alle varie pratiche edilizie. L'impianto più vecchio sembra essere quello centrale, quella che nella pratica del 1950 viene chiamata stalletta, ma con dimensioni diverse. In seguito viene costruito in ampliamento sul lato est un altro annesso nel 1965. Nella pratica edilizia viene identificato come ripostiglio, anche se viene accatastato come C/6. Nel 1993 sono denunciate opere interne per partizioni e collegamento interno tra i due manufatti. Allo stato attuale però gli annessi sul lato ovest appaiono diversi per articolazione in pianta rispetto a quanto originariamente riportato; le dimensioni e le aperture verso l'esterno sono differenti. Il volume più recente sul lato est

- 8 -

VIA SAN FRANCESCO 18 - 56127 PISA - Tel. 050/7212204 - cell 3355722265 -
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu

ha dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato, differenze superiori al 2%; anche le partizioni interne e le aperture esterne differiscono da quanto dichiarato. Per sanare tali abusi si può in questo caso ricorrere all'art. 206 bis della L.R. 65/14 " Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985 [...] in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione [...] della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo", essendo i manufatti realizzati prima del 1985. La superficie abusiva è di 13,2mq, per il doppio del costo di produzione pari a 129,11€/mq (in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392) si ottiene una sanzione pari a 3.408,50€.

Sul lato est è presente inoltre un volume totalmente abusivo di circa 3.60x2.70 m con un'altezza interna di 2,00m e copertura in eternit. Per questo manufatto abusivo si prevede la demolizione per un costo stimato di 5.000,00€ considerando lo smaltimento della copertura in eternit.

Per quanto riguarda le diverse partizioni interne si può applicare quanto stabilito dall'art. 209 della L.R. 65/14 considerando una sanzione pecuniaria di 1.000,00€.

Ricapitolando i costi delle sanzioni ammontano a:

- circa 3.500,00€ per maggiori dimensioni degli annessi
- circa 5.000,00€ per la demolizione del volume abusivo
- circa 1.000,00€ per la sanzione relativa all'accertamento di conformità

A questo si aggiungono spese tecniche, oneri professionali e diritti di segreteria e spese per l'aggiornamento delle planimetrie catastali quantificabili in 3.000,00€.

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 Vecchiano (PI) - via Antonio Gramsci, piano T un quartiere per civile abitazione posto a piano terreno di fabbricato a due piani con a corredo manufatto distaccato pertinenziale comprendente locali ad uso ripostiglio. Il fabbricato è circondato da resede a comune con l'unità immobiliare del piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 276, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Graffato part. 349 sub1 - Fg. 27, Part. 349, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3) Valore di stima del bene: € 171.358,20 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 fisico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori alti poiché il fabbricato è di recente costruzione e si trova in ottimo stato di



manutenzione, desunti dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare (valori medi riferiti al primo semestre 2022), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile, delle quotazioni disponibili su BorsinoImmobiliare.it e dai prezzi di mercato.

Omi: comune di Vecchiano zona suburbana Migliarino 1200-1850 -> 1525€/mq

Fimaa borsino 2021 Vecchiano Migliarino abitazioni di vecchia costruzione 550-700 -> 625€/mq

BorsinoImmobiliare.it Vecchiano Migliarino (quotazioni fine 2022): abitazioni fascia media 1081-1649 -> 1365€/mq

valore medio -> 1.170,00€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vecchiano (PI) - via Antonio Gramsci, piano T	146,46 mq	1.170,00 €/mq	€ 171.358,20	33,33%	€ 171.358,20
Valore di stima intera proprietà:					€ 171.358,20

Valore di stima: € 171.358,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima del bene: € 150.300,00

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica vengono applicati all'intero valore dei beni, anche se la quota posta in vendita è pari a 1/3 della piena proprietà.

Quota eseguita: € 50.100,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le difformità riscontrate sono state desunte rispetto alla documentazione reperita presso l'Archivio del Comune di Vecchiano.

Si sottolinea che quanto indicato potrebbe essere soggetto a possibili modificazioni e variazioni e che le assunzioni sono state operate in base alla normativa vigente al momento della elaborazione della relazione peritale. Infatti l'espressione su questi dati compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici della p.a. rimandano alla presentazione della pratica completa

- 10 -

VIA SAN FRANCESCO 18 - 56127 PISA - Tel. 050/7212204 - cell 3355722265 -

e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it

pec francesco.manetti2@ingpec.eu



di elaborati grafici e scritti di dettaglio. Pertanto tale stima è da considerarsi di massima e non vincolante, potendo subire scostamenti anche significativi una volta presentato il progetto di sanatoria alla amministrazione competente.



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.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pisa, li 10/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Manetti Francesco



- 11 -

VIA SAN FRANCESCO 18 - 56127 PISA - Tel. 050/7212204 - cell 3355722265 -
e-mail francesco.manetti@ordineingegneripisa.it
pec francesco.manetti2@ingpec.eu

