

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gennai Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *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	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 140.000,00	14



All'udienza del 23/10/2023, il sottoscritto Geom. Gennai Riccardo, con studio in Via Sarzanese Valdera, 205 - 56032 - Buti (PI), email geom.gennai@alice.it, PEC riccardo.gennai@geopec.it, Tel. 0587 723268, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2023 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 Pisa (PI) - via Fiorentina n. 463A, piano 1° (Coord. Geografiche: 43,69639 - 10.44826)

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato, avente accesso dalla via pubblica tramite ingresso e scala in comune con altra unità immobiliare e composto da ingresso, bagno, soggiorno/letto, cucina.

Sono annessi all'unità immobiliare in oggetto in proprietà esclusiva dei locali sottotetto, avente accesso dall'ingresso mediante scala interna, e costituiti da soppalco, camera, bagno e nicchia.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Fiorentina n. 463A, piano 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 Fiorentina, con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,70 m	1°
Abitazione	40,00 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	2,02 m	Sottotetto
Nicchia	3,00 mq	5,00 mq	0,50	2,50 mq	0,00 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				101,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/2009 al 28/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 293, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 697,22 Piano T-1°-2°
Dal 28/06/2010 al 12/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 293, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 438,34 Piano 1°-2°
Dal 12/10/2010 al 05/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 293, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 438,34 Piano 1°-2°

I suddetti cambiamenti catastali sono stati effettuati a seguito delle seguenti variazioni :

- DENUNZIA PER CAUSA DI MORTE del 30/03/2009 - SUCCESSIONE DI SCUFFI MARIA - Pratica n. PI0171930 in atti dal 09/09/2009;
- VARIAZIONE del 28/06/2010 Pratica n. PI0113011 in atti dal 28/06/2010 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 8457.1/2010)
- Atto del 12/10/2010 Not. CACETTA ANGELO Sede PISA (PI) Repertorio n. 70670 - COMPRAVENDITA;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/06/2011 Pratica n. PI0145901 in atti dal 28/06/2011;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/10/2014 Pratica n. PI0153278 in atti dal 27/10/2014;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/10/2015 Pratica n. PI0108179 in atti dal 27/10/2015.

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	
	49	293	5	1	A2	2	3,5		438,34 €	1°-2°		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale in quanto sono presenti delle variazioni interne, come meglio descritte nel capitolo "REGOLARITA EDILIZIA".

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in un ottimo stato di conservazione.

Sono a comune la proporzionale comproprietà, di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale ed in particolare la comproprietà con l'altra unità immobiliare dell'ingresso sulla via Fiorentina, sul ripostiglio, sulla scala fino al

primo piano e sul pianerottolo in comune, rilevati al catasto Fabbricati del Comune di Pisa, al foglio 49, particella 293 sub.6.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione : L'alloggio ha tre facciate esposte su spazi esterni e più precisamente sui lati sud e nord;
Altezza interna utile : al piano primo 2,70 m. al piano sottotetto 2,70 nella parte più alta e 1,35 m. nella parte più bassa;
Strutture verticale : muratura;
Solai : Solaio interpiano in laterocemento, solaio di copertura con struttura in legno (travi);
Copertura : copertura in laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a capanna;
Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;
Infissi esterni : In legno con vetro camera;
Infissi interni : In legno;
Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia;
Impianto idrico-sanitario : di tipo sottotraccia con scaldacqua elettrico;
Impianto di climatizzazione : Climatizzatore con split posto nel solo locale soggiorno.
Alloggio privo di allaccio di fornitura del gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1980 al 30/03/2009	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Ciampi Umberto	10/07/1980	120862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	22/07/1980	8747	6328
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2009 al 12/10/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		30/03/2009	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di pisa	16/10/2010	20438	12089
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle entrate di Pisa	31/08/2009	4	127
Dal 12/10/2010 al 05/07/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Not. Angelo Caccetta	12/10/2010	70670	20681
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pisa	19/10/2010	19469	11998
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 13/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 19/10/2010
Reg. gen. 19470 - Reg. part. 4153
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Percentuale interessi: 4,52 %
Rogante: Not. Angelo Caccetta

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 12/10/2010
N° repertorio: 70671
N° raccolta: 20682

ASTE GIUDIZIARIE®

Note: Annotazione n. 1482 del 28/07/2015 (SURROGA AI SENSI ART.120QUATER COMMA3 D.L.GS 385/1993)

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 27/07/2015
Reg. gen. 11056 - Reg. part. 1810
Importo: € 64.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 32.000,00
Percentuale interessi: 1,90 %
Rogante: Not. Angelo Caccetta
Data: 23/07/2015
N° repertorio: 76010
N° raccolta: 24219

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Pisa il 16/10/2009
Reg. gen. 20438 - Reg. part. 12089
- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Pisa il 19/10/2010
Reg. gen. 19468 - Reg. part. 11997
- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Pisa il 19/10/2010
Reg. gen. 19469 - Reg. part. 11998
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 23/03/2017
Reg. gen. 5147 - Reg. part. 3550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 21/07/2023
Reg. gen. 14506 - Reg. part. 10721
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico di Pisa il bene ricade in zona C2bA "ambiti con tessuto compatto", normati dall'art. 1.2.1.1 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Il bene risulta essere stato oggetto di variazioni, a seguito del rilascio delle seguenti pratiche edilizie :

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1737 del 12 ottobre 1993;
- Denuncia di Inizio Attività del 23 luglio 2004 prot. n.2325;
- Denuncia di Inizio Attività del 8 aprile 2010 prot. n.1349 con fine lavori del 02/08/2010;
- Attestazione di abitabilità del 5 agosto 2010 prot. n. 000139;
- Denuncia di Inizio Attività del 10 Maggio 2011 prot. n.1960;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività del 02 luglio 2012 prot. n.2067;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività del 01 luglio 2013 prot. n.2229.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima pratica edilizia in quanto sono presenti le seguenti difformità :

- modifica del dimensionamento del servizio igienico;
- ampliamento del soppalco al piano sottotetto;
- modifiche interne al piano sottotetto con il cambiamento dei tramezzi interni, la creazione di un servizio igienico e di una camera nei locali accessori;
- riduzione delle altezze interne al piano sottotetto.

Per sanare le difformità riscontrate si ritiene che occorra presentare un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014, e il ripristino dell'originario utilizzo dei locali ubicati nel piano sottotetto da bagno a lavanderia e da camera a ripostiglio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 Pisa (PI) - via Fiorentina n. 463A, piano 1°

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato, avente accesso dalla via pubblica tramite ingresso e scala in comune con altra unità immobiliare e composto da ingresso, bagno, soggiorno/letto, cucina. Sono annessi all'unità immobiliare in oggetto in proprietà esclusiva dei locali sottotetto, avente accesso dall'ingresso mediante scala interna, e costituiti da soppalco, camera, bagno e nicchia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 49, Part. 293, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 151.000,00

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 Pisa (PI) - via Fiorentina n. 463A, piano 1°	101,50 mq	1.487,68 €/mq	€ 151.000,00	100,00%	€ 151.000,00
				Valore di stima:	€ 151.000,00

Valore di stima: € 151.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	6000,00	€

Valore finale di stima: € 140.000,00

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.

Infine al valore stimato dell'immobile è stato applicato un deprezzamento pari all'assunzione del rischio per la mancata garanzia da vizi del bene, per l'aggiornamento catastale e la regolarizzazione urbanistica.

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

Buti, li 09/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gennai Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto mappa catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico e elenco subalterni
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura Ipotecaria
- ✓ N° 8 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comunicazione A.d.E. - Locazione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rapporto di valutazione



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Fiorentina n. 463A, piano 1°
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato, avente accesso dalla via pubblica tramite ingresso e scala in comune con altra unità immobiliare e composto da ingresso, bagno, soggiorno/letto, cucina. Sono annessi all'unità immobiliare in oggetto in proprietà esclusiva dei locali sottotetto, avente accesso dall'ingresso mediante scala interna, e costituiti da soppalco, camera, bagno e nicchia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 293, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico di Pisa il bene ricade in zona C2bA "ambiti con tessuto compatto", normati dall'art. 1.2.1.1 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 140.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pisa (PI) - via Fiorentina n. 463A, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 293, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	101,50 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in un ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato, avente accesso dalla via pubblica tramite ingresso e scala in comune con altra unità immobiliare e composto da ingresso, bagno, soggiorno/letto, cucina. Sono annessi all'unità immobiliare in oggetto in proprietà esclusiva dei locali sottotetto, avente accesso dall'ingresso mediante scala interna, e costituiti da soppalco, camera, bagno e nicchia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

