

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. **169/2021 R.E.**



promossa da

TIBERIUS SPV S.R.L.

contro



VERSIONE PRIVACY



TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palumbo Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2021 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.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2021 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



INCARICO

All'udienza del 26/04/2022, il sottoscritto Geom. Palumbo Danilo, con studio in Via Toscoromagnola, 2091 - Località Navacchio - 56021 - Cascina (PI), email geometrapalumbo@gmail.com, PEC danilo.palumbo@geopec.it, Tel. 050 3141621, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/04/2022 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 Vicopisano (PI) - Corte del cancello n.2, fraz. San Giovanni alla Vena

DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio corpo di fabbrica elevato di tre piani fuori terra. L'appartamento oggetto di procedura risulta essere ubicato al piano primo (secondo fuori terra) dell'edificio di cui sopra. L'unità immobiliare si compone da ingresso in disimpegno, cucina-pranzo, soggiorno, una camera ed un bagno, oltre ad un balcone posto sul lato ovest dell'appartamento al quale si accede dall'ingresso-disimpegno.

L'accesso all'unità di cui sopra avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via Garibaldi, poi tramite Corte del Cancellone e scala interna comune con l'appartamento soprastante quello oggetto di procedura. Il quartiere è posto all'interno dell'abitato della frazione di San Giovanni alla Vena, nelle vicinanze dell'unità immobiliare sono presenti servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Vicopisano (PI) - Corte del cancello n.2, fraz. San Giovanni alla Vena

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si precisa che dalla certificazione notarile presente in atti non risulta elencato, per la provenienza al ventennio, il titolo ultraventennale a mezzo del quale la **** Omissis **** acquistò il bene pignorato in

data 14/02/1957.

Inoltre non risultano indicati, sempre in detto certificato, gli estremi della trascrizione del pignoramento immobiliare del 30/09/2021 n.14219 di registro particolare (n.b. certificato notarile datato 21/09/2021).

Il sottoscritto E.d.G. ha provveduto ad integrare il suddetto certificato, effettuando un'ispezione presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pisa, al fine di individuare il titolo di provenienza sopra richiamato ed indicarne gli estremi di registrazione e trascrizione nel presente elaborato peritale.

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)

A seguito di specifica richiesta ai Servizi Demografici del Comune di Cascina da parte dello scrivente, è emerso che il Sig. **** Omissis **** risulta essere di stato civile libero.

CONFINI

L'appartamento oggetto di procedura confina con viabilità pubblica di Via Garibaldi, Corte del Cannello, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,30 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto	4,70 mq	4,70 mq	0,25	1,18 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				76,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il criterio di misurazione adottato per la consistenza dell'immobile in oggetto fa riferimento alle indicazioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, nelle Linee Guida ABI e nel Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 ora UNI-EN 15733/2011), ovvero alla Superficie Esterna Lorda (SEL) alla quale si applicano i relativi rapporti mercantili (coefficienti di differenziazione) reperiti in letteratura ed adeguati al mercato locale.

Il bene oggetto di stima è sito in zona centrale rispetto all'abitato della frazione di San Giovanni alla Vena; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1992 al 13/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 344, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 743,70 Piano 1-2
Dal 13/01/2002 al 19/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 344, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 590,83 Piano 1-2
Dal 19/06/2002 al 15/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 344, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 295,41 Piano 1
Dal 15/07/2002 al 30/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 344, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 75mq escluse aree scoperte 73 mq Rendita € 295,41 Piano 1

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali indicati nell'atto di pignoramento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	344	4		A2	1	4 vani	75 mq escluse aree scoperte 73	295,41 €	1	

								mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	----	--	--	--

Corrispondenza catastale



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

Sulla base della planimetria catastale reperita e dalle verifiche condotte sul posto, si dichiara la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale conservata in atti, nonché in riferimento ai dati identificativi catastali dell'unità oggetto di procedura risultanti dai certificati, fatta eccezione per quanto attiene lo spostamento di un tramezzo interno tra il locale ingresso-disimpegno e il soggiorno il quale, in seguito alle operazioni peritali effettuate sul posto, è risultato essere traslato rispetto a quanto si rileva nella planimetria catastale in atti, tale difformità non incide sulla consistenza dell'immobile; pertanto può considerarsi di trascurabile importanza ai fini della presente. Tale tramezzo, come si rileva nel proseguo della presente, sarà peraltro oggetto di messa in pristino in relazione allo stato legittimo dell'appartamento; il medesimo dovrà essere riposizionato laddove effettivamente rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti.

Per la stessa motivazione di cui sopra anche la variata altezza interna dell'unità, rilevata in 3,00 ml contro 3,10 ml indicati nella planimetria catastale sopra richiamata e lo spostamento della porta del locale bagno, non rilevano ai fini della corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del D.P.G.R. n.41/R del 29/07/2009 e s.m.i., in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.



PATTI

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza al nominativo dell'esecutato risulta registrato per il bene oggetto di procedura, contratto di locazione ad uso abitativo n.2114 serie 3T stipulato in data 20/06/2019 e registrato il 24/06/2019.

Dalla documentazione in possesso dell'Esperto risulta che detto contratto di locazione prevedeva una durata di 4 anni a partire dal 01/07/2019 al 30/06/2023 tacitamente rinnovabile di altri 4 anni ovvero fino al 30/06/2027.

La data di scadenza per l'eventuale disdetta è di 3 mesi, motivata ai sensi dell'art.3 comma 1) L. n.431 del 09/12/1998.

L'Esperto allega in copia al presente elaborato il contratto di locazione de quo.



STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo scadente, non tanto in relazione all'epoca di costruzione dell'immobile ma in relazione alle sue attuali finiture interne; ovvero nonostante che il medesimo sia stato, con ogni probabilità, oggetto di interventi di ammodernamento nel tempo (vedi ad es. rifacimento della pavimentazione interna all'appartamento e del bagno, trasformazione degli impianti tecnologici, ecc.), necessita di interventi di manutenzione straordinaria (vedi ad es. rifacimento del bagno e della sua impiantistica, tinteggiatura interna ai locali, ecc.) volti a riqualificare il bene e a ricostituire una condizione di salubrità interna ai locali, ad oggi mancante, vista la presenza di numerosi ed estesi fenomeni di muffe e condense nei locali d'abitazione. Gli impianti sono stati trasformati ed in parte realizzati ex novo presumibilmente negli anni 2000 (dato ipotizzato in quanto dagli atti amministrativi reperiti non è stato possibile risalire ad eventuali interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria effettuata al bene pignorato); per tali impianti presenti all'unità non è stato possibile reperire la relativa certificazione e pertanto valutare la conformità degli stessi alla normativa di riferimento vigente. I locali sono sufficientemente aerati ed illuminati, godono di rifiniture in discreto stato manutentivo (intesa come integrità degli elementi che costituiscono le finiture, salvo le eccezioni sopra menzionate), sono sufficientemente ampi e ben distribuiti, l'esposizione è da considerarsi non ottimale in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali. Il maggior edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risulta essere in buono stato manutentivo, almeno per quanto è visibile ad occhio nudo e necessita soltanto di modeste opere di manutenzione ordinaria in particolare per le facciate del medesimo (vedi ad es. tinteggiature).

PARTI COMUNI

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale ma ad esso fanno capo, in quota parte proporzionale della proprietà sulle parti comuni dell'intero edificio come per legge e consuetudine, l'area su cui insiste il fabbricato, l'ingresso e la scala a comune, fino al pianerottolo del piano primo, identificato dal sub.3 della particella 344, quale B.C.N.C. ai sub. 4 (bene pignorato) e 5 (appartamento P2) della medesima particella.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Il bene in questione non gode di servitù attive ne è gravato da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dello stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte il bene oggetto di procedura si eleva su tre piani fuori, risulta libero su tre lati ed è posto in contiguità ad un altro fabbricato sul lato sud-est, lo stesso è costituito da una struttura portante in muratura mista di pietrame e mattoni pieni (per quanto è possibile ipotizzare rilevandola visivamente); la quale, per quanto è stato possibile accertare, risulta essere in un discreto stato conservativo. Le strutture orizzontali dell'immobile di che trattasi sono costituite da solai in acciaio e laterizio (per quanto è possibile ipotizzare rilevandoli visivamente), intonacati al civile nelle parti in vista. Il manto di copertura del maggior edificio è composto da coppi ed embrici toscani con canale e pluviali in rame (non è stato possibile accertare se il medesimo fosse o meno impermeabilizzato). Le tramezzature interne sono in parte in laterizio forato ed in parte in mattoni pieni, intonacate al civile; le pavimentazioni risultano essere in grès porcellanato con relativi battiscopa; le stesse risultano essere in buono stato conservativo (integre). Nei locali bagno e cucina vi è ricorso all'utilizzo di rivestimenti in grès ceramico e/o monocottura in un discreto stato conservativo. Si precisa che il bagno presente nell'unità è in uno stato conservativo soddisfacente anche se il medesimo necessiterebbe di una manutenzione straordinaria volta a rinnovare gli impianti ed i rivestimenti esistenti, compreso il ripristino della salubrità interna ad esso poiché all'atto delle operazioni peritali sono stati riscontrati fenomeni diffusi di muffe e condense nei locali d'abitazione, compreso nel servizio igienico di cui sopra. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di persiane anch'esse in legno di colore verde, gli infissi interni sono in legno, il tutto in uno stato conservativo non ottimale per il quale si ritiene necessario un restauro/revisione degli infissi esterni con integrazione di alcune parti, laddove mancanti. Si precisa che contrariamente agli altri infissi, la portafinestra con relativa persiana, che consente l'accesso al balcone è in alluminio, così come la finestra della cucina con relativo avvolgibile in pvc. Quest'ultimi infissi non sono regolamentari in quanto il Regolamento Edilizio del Comune di Vicopisano ne vieta l'installazione.

L'impianto elettrico è in traccia, mentre quello termo-idro sanitario è costituito da caldaia murale e termosifoni in parte in ghisa ed in parte in alluminio, si precisa che all'atto delle operazioni peritali l'occupante ha dichiarato che la caldaia, presente sul balcone, non è funzionante e l'impianto elettrico risulta parzialmente dismesso; è inoltre presente l'impianto di gas metano. Gli impianti sono stati trasformati ed in parte realizzati ex novo presumibilmente negli anni 2000 (dato ipotizzato in quanto dagli atti amministrativi reperiti non è stato possibile risalire ad eventuali interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria effettuata al bene pignorato); per tali impianti, presenti nell'unità, non è stato possibile reperire la relativa certificazione e pertanto valutare la conformità degli stessi alla normativa di riferimento vigente. L'unità risulta avere un'altezza utile interna pari a 3,00 ml circa.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 24/06/2019
- Scadenza contratto: 30/06/2023
- Scadenza disdetta: 30/03/2023



Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00



A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza al nominativo dell'esecutato risulta registrato per il bene oggetto di procedura, contratto di locazione ad uso abitativo n.2114 serie 3T stipulato in data 20/06/2019 e registrato il 24/06/2019.

Dalla documentazione in possesso dell'Esperto risulta che detto contratto di locazione prevedeva una durata di 4 anni a partire dal 01/07/2019 al 30/06/2023 tacitamente rinnovabile di altri 4 anni ovvero fino al 30/06/2027.

La data di scadenza per l'eventuale disdetta è di 3 mesi, motivata ai sensi dell'art.3 comma 1) L. n.431 del 09/12/1998.

L'Esperto allega in copia al presente elaborato il contratto di locazione de quo.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1957 al 13/01/2002	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Galeazzo Martini	14/02/1957	16283	1680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa	12/03/1957	1387	1252-1253
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pontedera	06/03/1957	1520	141		



Dal 13/01/2002 al 15/07/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione Reali Erica Tina			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Pisa	16/01/2003	1206	898
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Pontedera	08/05/2002	23	985		
Dal 15/07/2002 al 30/09/2021	**** Omissis ****	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mancioffi Nicola di Navacchio	15/07/2002	16501	7504
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa	17/07/2002		9530
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che:

-per successione **** Omissis **** nata il 01/04/1918 e deceduta il 13/01/2002- vi è giusta accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Pisa in data 17/07/2002 al n.9529 di registro particolare.

Risulta infine trascritta in data 4 agosto 2014 al n.8512 di formalità, una nota in rettifica della dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano 4 in data 22 maggio 2014 al n.380 volume 9990/14, trascritta in data 27.05.2014 al n.5907 di formalità, contro la **** Omissis ****, relativa al diritto del concedente per la quota pari a 2/15, sulla porzione immobiliare oggetto di pignoramento.

Come risulta dalla certificazione notarile in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate in capo alla dante causa **** Omissis ****, non sono state rilevate formalità che attribuiscono alla stessa il diritto caduto in successione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 30/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 21/11/2008
Reg. gen. 25197 - Reg. part. 5165
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 120.000,00
Percentuale interessi: 6,80 %
Rogante: Notaio Nicola Mancioffi
Data: 19/11/2008
N° repertorio: 33084
N° raccolta: 17089
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pisa il 24/05/2018
Reg. gen. 9433 - Reg. part. 1645
Quota: 1/1
Importo: € 113.778,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 56.889,33
Rogante: Agenzia delle Entrate - riscossione
Data: 24/05/2018
N° repertorio: 1122
N° raccolta: 8718

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 30/09/2021
Reg. gen. 20110 - Reg. part. 14219
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 5165 del 21/11/2008
Oneri di cancellazione € 35,00.

Ipoteca legale n. 1645 del 24/05/2018
Oneri di cancellazione € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

Verbale di pignoramento immobili n.14219 del 30/09/2021
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno delle Zone A2 - Nucleo storico, normate dall'art.23 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Vicopisano.
L'immobile rientra nel vincolo paesaggistico di cui all'art.136 del D.Lgs n.42/2001 e s.m.i.

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 maggior edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967; per opere di ristrutturazione edilizia è stata rilasciata dal Comune di Vicopisano - Concessione in sanatoria n.174/1997 in data 05/12/1997 ai sensi della Legge n.47/85 e s.m.i. per opere in difformità all'Autorizzazione del 06/09/1957; giusta domanda di condono edilizio del 01/03/1986 prot.1533.

Non è stata reperita Abitabilità\Agibilità per il bene pignorato anche in seguito alla C.E. in sanatoria rilasciata in data 05/12/1997.

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.

In relazione al titolo sopra citato si sono riscontrate delle difformità tra il rilievo condotto sul posto e quanto riportato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.174 del 05.12.1997.

Dal confronto di cui sopra sono emerse discrepanze della S.U.L. dell'appartamento tra quanto rilevato e quanto assentito, oltre a lievi variazioni del perimetro esterno di detta unità ed altre difformità interne ad essa e di prospetto, rientranti nelle tolleranze di costruzione previste dall'art.198 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. per le quali allo stato attuale non necessitano di interventi di sanatoria dato che non costituiscono violazioni edilizie, tra queste vi sono:

- Errori grafici di rappresentazione planimetrica della U.I.;
 - Lievi spostamenti delle aperture esterne;
 - Altezza minima dei locali (da 3,10 nello stato legittimo a 3,00 nello stato di fatto);
 - Irregolarità geometriche della sagoma della U.I., in particolare per quanto attiene la conformazione del locale bagno il quale nello stato assentito è rappresentato con forma geometrica rettangolare, contrariamente a quanto si rileva sul posto il quale presenta una forma pressoché trapezoidale.
- Tali discrepanze potranno altresì essere regolarizzate ai sensi del comma 4) di cui all'art.198 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i..

D'altro canto per l'appartamento oggetto di procedura si sono riscontrate le seguenti difformità tra quanto assentito e quanto rilevato sul posto, violazioni che non rientrano nelle tolleranze di costruzione previste dall'art.198 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i., sopra richiamate:

- 1) Traslazione del tramezzo posto a divisione tra la cucina e la camera, a favore del locale cucina;
- 2) Traslazione del tramezzo posto a divisione tra il disimpegno/ingresso ed il soggiorno (attualmente utilizzato come camera), a sfavore del locale soggiorno;
- 3) Spostamento della porta di accesso al servizio igienico, la quale nello stato legittimo risultava essere posta in comunicazione non con l'appartamento de quo, ma direttamente con il vano scala a comune; allo stato attuale, contrariamente a quanto assentito, la medesima porta è stata realizzata in comunicazione con il disimpegno/ingresso dell'appartamento, probabilmente su muratura portante di 18 cm circa.

Le difformità di cui ai punti 1) e 3), effettuate presumibilmente negli anni 2000 senza titolo edilizio, da una prima valutazione tecnico-discrezionale, potranno essere ammesse a sanatoria ai sensi dell'art.209 L.R.T. 65/2014 e s.m.i., previo accertamento di conformità in sanatoria per interventi realizzate in zone sismiche (sanatoria strutturale) con probabili opere di adeguamento sismico per quanto attiene l'attuale porta di accesso al locale bagno, nella posizione riscontrata nel corso delle operazioni peritali effettuate al bene, con conseguente rilascio di eventuale Autorizzazione in sanatoria da parte della struttura regionale competente.

Si precisa che allo stato attuale non è soddisfatto il requisito aeroilluminante pari a 1/8 prescritto dal D.M. del 05/07/1975 per quanto attiene il locale camera, ma d'altro canto l'attuale superficie finestrata risulta migliorativa o comunque invariata rispetto a quanto precedentemente assentito.

In merito allo spostamento del tramezzo di cui al punto 2) è necessario il ripristino di quanto precedentemente assentito al fine di ricavare un locale soggiorno di almeno 14 mq, in relazione alla normativa di settore vigente ed in conformità al regolamento edilizio comunale, traslando nuovamente il tramezzo in oggetto e ricavando tale soggiorno nel locale oggi utilizzato come camera, di mq. 10,80 circa. Tale ripristino si rende altresì necessario al fine di disimpegnare l'attuale servizio igienico, come prescritto dalla normativa vigente, dagli altri locali abitabili.

Inoltre sarà necessaria la sostituzione degli infissi in alluminio attualmente presenti



nell'appartamento, ovvero quelli posti in corrispondenza della portafinestra che consente l'accesso al balcone e della finestra della cucina, in quanto i medesimi non risultano essere regolamentari in relazione al Regolamento Edilizio del Comune di Vicopisano, che ne vieta l'installazione.

Dalle ricerche condotte non risultano agli atti istanze di condono non ancora rilasciate per i beni oggetto di procedura esecutiva. Non ricorrendo le condizioni di cui all'art.40, sesto comma, della Legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i., l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere non conformi la normativa ed i luoghi condotti in pristino. In subordine potrà regolarizzare le opere conformi qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 209 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. nei tempi previsti dall'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, sopra descritte, pur nella precisa volontà da parte dello scrivente ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine nascenti da tale attività, il medesimo ausiliario deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto. Poiché i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, prescrizioni, oneri, sanzioni e pagamenti, finanche alla messa in pristino dello stato dei luoghi competono per legge agli uffici tecnici deputati; manifestazione che tali uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati progettuali di dettaglio; lo scrivente nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate ha ritenuto, nella successiva valutazione del bene, in un quadro orientativo e previsionale, di applicare un deprezzamento del valore del bene stimato che tenga conto in indirizzo prudenziale, dell'incertezza economica di quanto sopra evidenziato, che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del bene ed è assorbente i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi. Per quanto attiene gli impianti non si è reperita copia delle certificazioni dei medesimi ed allo stato attuale se ne ignora la conformità. Si precisa infine che le assunzioni di cui sopra e quanto successivamente indicato, fa riferimento alla normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere prodotto ed allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del Dlgs 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 convertito in Legge 90/2013.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri di natura condominiale.
Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale.

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 Vicopisano (PI) - Corte del cancello n.2, fraz. San Giovanni alla Vena

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio corpo di fabbrica elevato di tre piani fuori terra. L'appartamento oggetto di procedura risulta essere ubicato al piano primo (secondo fuori terra) dell'edificio di cui sopra. L'unità immobiliare si compone da ingresso in disimpegno, cucina-pranzo, soggiorno, una camera ed un bagno, oltre ad un balcone posto sul lato ovest dell'appartamento al quale si accede dall'ingresso-disimpegno. L'accesso all'unità di cui sopra avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via Garibaldi, poi tramite Corte del Cancellò e scala interna comune con l'appartamento soprastante quello oggetto di procedura. Il quartiere è posto all'interno dell'abitato della frazione di San Giovanni alla Vena, nelle vicinanze dell'unità immobiliare sono presenti servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 344, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 84.000,00

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello monoparametrico. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercato su base comparativa per beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ai beni da stimare, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto supposti in condizioni normali. In un secondo momento del processo di stima tale valore di mercato è stato corretto al fine di adeguare il valore normale come sopra assunto, alle reali condizioni in cui i beni immobili si vengono a trovare al momento della stima, anche in considerazione del fatto che gli stessi beni verranno messi in vendita in un tempo di commercializzazione troppo breve rispetto alla definizione del valore di mercato conforme agli International Valuation Standard. Pertanto ai fini della ricerca dei dati utilizzabili e reperibili, relativi al mercato immobiliare di zona, si sono consultati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate oltre che il Borsino immobiliare della FIMAA ed altri reperibili in letteratura, conducendo altresì una ricerca di mercato oralmente in zona (anche se non ufficiale) al fine di confermare ulteriormente i dati precedentemente rilevati. I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Il valore unitario medio di mercato riscontrato nella zona in cui sono inseriti i beni oggetto di stima è risultato essere pari ad € 1.400,00/mq al quale si applica il coefficiente correttivo dello 0,80 risultante dal prodotto di alcuni coefficienti di merito relativi alla tipologia immobile (abitazione di tipo civile), all'esposizione e luminosità (ordinaria), allo stato di uso e manutenzione (normale nelle finiture e negli impianti in base all'epoca), alla vetustà ed obsolescenza (immobile edificato da oltre 40 anni ma successivamente ristrutturato integralmente); pertanto si avrà un valore arrotondato di € 1.100,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Vicopisano (PI) - Corte del cancello n.2, fraz. San Giovanni alla Vena	76,18 mq	1.100,00 €/mq	€ 84.000,00	100,00%	€ 84.000,00
Valore di stima:					€ 84.000,00

Valore di stima: € 84.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere di messa in pristino opere illegittime (ripristino tramezzo interno e materiale infissi)	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (sanatoria, sanatoria strutturale e opere di ripristino)	8,00	%
Stato di possesso (deprezzamento per contratto di locazione opponibile)	14,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%

Valore finale di stima: € 61.000,00

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello monoparametrico.

Al valore di stima si ritiene di dover operare ulteriori deprezzamenti che tengano conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, delle irregolarità edilizie riscontrate al medesimo e delle spese per la messa in pristino di quanto non regolarizzabile. Inoltre si è operato un deprezzamento conseguente alla presenza di contratto di locazione opponibile alla procedura.

Per quanto attiene quest'ultimo, si rileva che in letteratura tale deprezzamento è stimato tra 8-20% del valore di mercato (rif. Borsino FIMAA); tuttavia nelle attuali condizioni di mercato in caso di investimenti a scopo di reddito la locazione ad un soggetto accreditato, con capacità economica e attendibile puntualità dei pagamenti, può costituire un valore aggiunto. Le condizioni specifiche fanno però ritenere che non si possa ritenere ininfluenza sul valore di vendita forzata l'esistenza di un valido contratto di locazione opponibile alla procedura. Da indicazioni degli operatori di mercato intervistati, il deprezzamento può attualmente giungere fino al 14%, la percentuale effettiva essendo significativamente condizionata dalla specificità dell'immobile in rapporto alle esigenze dei potenziali acquirenti, dall'economicità della rendita assicurata dalla locazione, dalla tempistica ammessa dal venditore per la conclusione della transazione e dalla durata residua del contratto.

In ordine a quanto sopra si assume il valore finale di stima in cifra tonda in € 61.000,00.



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.

Cascina, li 26/01/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palumbo Danilo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 09/06/2022)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Borsini immobiliari
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione anagrafica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestazione invii elaborato peritale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Versione privacy

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte del cancello n.2, fraz. San Giovanni alla Vena
Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio corpo di fabbrica elevato di tre piani fuori terra. L'appartamento oggetto di procedura risulta essere ubicato al piano primo (secondo fuori terra) dell'edificio di cui sopra. L'unità immobiliare si compone da ingresso in disimpegno, cucina-pranzo, soggiorno, una camera ed un bagno, oltre ad un balcone posto sul lato ovest dell'appartamento al quale si accede dall'ingresso-disimpegno. L'accesso all'unità di cui sopra avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via Garibaldi, poi tramite Corte del Cancellone e scala interna comune con l'appartamento soprastante quello oggetto di procedura. Il quartiere è posto all'interno dell'abitato della frazione di San Giovanni alla Vena, nelle vicinanze dell'unità immobiliare sono presenti servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 344, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno delle Zone A2 - Nucleo storico, normate dall'art.23 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Vicopisano. L'immobile rientra nel vincolo paesaggistico di cui all'art.136 del D.Lgs n.42/2001 e s.m.i.

Prezzo base d'asta: € 61.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.000,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Corte del cancello n.2, fraz. San Giovanni alla Vena		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 344, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	76,18 mq
Stato conservativo:	<p>Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo scadente, non tanto in relazione all'epoca di costruzione dell'immobile ma in relazione alle sue attuali finiture interne; ovvero nonostante che il medesimo sia stato, con ogni probabilità, oggetto di interventi di ammodernamento nel tempo (vedi ad es. rifacimento della pavimentazione interna all'appartamento e del bagno, trasformazione degli impianti tecnologici, ecc.), necessita di interventi di manutenzione straordinaria (vedi ad es. rifacimento del bagno e della sua impiantistica, tinteggiatura interna ai locali, ecc.) volti a riqualificare il bene e a ricostituire una condizione di salubrità interna ai locali, ad oggi mancante, vista la presenza di numerosi ed estesissimi fenomeni di muffe e condense nei locali d'abitazione. Gli impianti sono stati trasformati ed in parte realizzati ex novo presumibilmente negli anni 2000 (dato ipotizzato in quanto dagli atti amministrativi reperiti non è stato possibile risalire ad eventuali interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria effettuata al bene pignorato); per tali impianti presenti all'unità non è stato possibile reperire la relativa certificazione e pertanto valutare la conformità degli stessi alla normativa di riferimento vigente. I locali sono sufficientemente aerati ed illuminati, godono di rifiniture in discreto stato manutentivo (intesa come integrità degli elementi che costituiscono le finiture, salvo le eccezioni sopra menzionate), sono sufficientemente ampi e ben distribuiti, l'esposizione è da considerarsi non ottimale in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali. Il maggior edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risulta essere in buono stato manutentivo, almeno per quanto è visibile ad occhio nudo e necessita soltanto di modeste opere di manutenzione ordinaria in particolare per le facciate del medesimo (vedi ad es. tinteggiature).</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un più ampio corpo di fabbrica elevato di tre piani fuori terra. L'appartamento oggetto di procedura risulta essere ubicato al piano primo (secondo fuori terra) dell'edificio di cui sopra. L'unità immobiliare si compone da ingresso in disimpegno, cucina-pranzo, soggiorno, una camera ed un bagno, oltre ad un balcone posto sul lato ovest dell'appartamento al quale si accede dall'ingresso-disimpegno. L'accesso all'unità di cui sopra avviene da prima dalla viabilità pubblica di Via Garibaldi, poi tramite Corte del Cancellino e scala interna comune con l'appartamento soprastante quello oggetto di procedura. Il quartiere è posto all'interno dell'abitato della frazione di San Giovanni alla Vena, nelle vicinanze dell'unità immobiliare sono presenti servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 21/11/2008
Reg. gen. 25197 - Reg. part. 5165
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 120.000,00
Percentuale interessi: 6,80 %
Rogante: Notaio Nicola Mancioppi
Data: 19/11/2008
N° repertorio: 33084
N° raccolta: 17089

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo

Iscritto a Pisa il 24/05/2018
Reg. gen. 9433 - Reg. part. 1645
Quota: 1/1
Importo: € 113.778,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 56.889,33
Rogante: Agenzia delle Entrate - riscossione
Data: 24/05/2018
N° repertorio: 1122
N° raccolta: 8718

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 30/09/2021
Reg. gen. 20110 - Reg. part. 14219
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

