

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mordagà Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Si rimanda la responsabilità di controllo dell'effettiva assenza di dati sensibili al soggetto che effettuerà la pubblicazione della presente perizia e dei relativi allegati.

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15	9
Precisazioni.....	10
Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	10
Patti.....	11
Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	11
Stato conservativo.....	11
Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	12

Parti Comuni.....	12
Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2.....	18
Stima / Formazione lotti	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 181/2023 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 160.500,00	24

In data 20/02/2024, il sottoscritto Ing. Mordagà Mirko, con studio in Via Fiorentina, 214/C - 56121 - Pisa (PI), PEC mirko.mordaga@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Appartamento per civile abitazione ubicato in comune di Pisa, Via Falcone n.15, contraddistinto con il numero interno 5 (cinque), situato al piano secondo del maggior fabbricato identificato dalla lettera "D" di cui fa parte, avente accesso dalla scala "B", e composto da un locale ingresso-soggiorno, da una cucina, da un locale disimpegno, da tre camere, da due bagni, e da tre terrazze.

E' inoltre compreso, quale pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare per civile abitazione sopra descritta, un locale ad uso garage situato al piano seminterrato dello stesso fabbricato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile 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.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un edificio di edilizia PEEP, precisamente PEEP "1995" realizzato su terreno concesso in diritto di superficie da parte del Comune di Pisa, di cui alla convenzione stipulata tra Comune di Pisa e S.I.U.L.P. PISA EDILIZIA S.r.l. (Sindacato Italiano Unitario Lavoratori Polizia) in data 05 ottobre 1999.

Secondo quanto chiarito dal GE di cui si riporta un estratto del quesito posto a chiarimento:

"... rilevato che giurisprudenza affatto consolidata riconosce l'inapplicabilità nell'alveo delle procedure esecutive dei limiti di alienabilità e degli altri vincoli rivenienti dalle convenzioni di edificazione in regime di edilizia popolare...".

Il CTU ha avvisato il creditore precedente inviando comunicazione a mezzo PEC il giorno 04/03/2024 al domicilio eletto presso i legali. L'esecutato e la comproprietaria sono stati avvisati attraverso Posta raccomandata 1 con prova di consegna: 05269785420-9 e 05269785418-6 spedite all'indirizzo di residenza dell'esecutato risultante dagli atti e all'indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento. Le

raccomandate spedite sono state ritirate.

Il CTU ha provveduto a recarsi presso l'immobile il giorno 28/03/2024, data concordata per il sopralluogo. Al sopralluogo erano presenti il Custode giudiziario, l'esecutato e la comproprietaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15

Locale ad uso garage situato al piano seminterrato dello stesso fabbricato quale pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile 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 Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Il CTU ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie reperendo gli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

L'esecutato secondo le risultanze dell'ufficio anagrafe del comune di Pisa risulta: prot. **** Omissis **** del 16/10/2023. Con provvedimento del Tribunale di Pisa n. **** Omissis **** in data 20/04/2022 passata in giudicato in data 28/04/2023 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

All'esecutato l'unità immobiliare è stata assegnata con atto di assegnazione stipulato in data 13 giugno 2011, Rep. n. 34923, ai rogiti del notaio **** Omissis ****. L'esecutato è quindi proprietario del diritto di 1/1 della proprietà superficaria.

Per l'unità immobiliare è stato versato il saldo del prezzo del terreno previsto per l'assegnazione dell'area in diritto di superficie, per rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione e qualsiasi altro vincolo di natura soggettiva nascenti dalla suddetta convenzione, relativamente alle unità immobiliari sopra indicate.

L'esecutato non ha stipulato apposito atto pubblico per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 comma 4 della Legge n.865/71.

L'immobile è inoltre gravato dal PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE emesso dal Tribunale di Pisa in 19/03/2019 rep.4715 trascritto a Pisa il 30/07/2019 ai nn. Rg. 15152 Rp.10391, a favore di **** Omissis **** (ex coniuge dell'esecutato).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

L'esecutato secondo le risultanze dell'ufficio anagrafe del comune di Pisa risulta: prot. **** Omissis **** del 16/10/2023. Con provvedimento del Tribunale di Pisa n. **** Omissis **** in data 20/04/2022 passata in giudicato in data 28/04/2023 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

All'esecutato l'unità immobiliare è stata assegnata con atto di assegnazione stipulato in data 13 giugno 2011, Rep. n. 34923, ai rogiti del notaio **** Omissis ****. L'esecutato è quindi proprietario del diritto di 1/1 della proprietà superficaria.

Per l'unità immobiliare è stato versato il saldo del prezzo del terreno previsto per l'assegnazione dell'area in diritto di superficie, per rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione e qualsiasi altro vincolo di natura soggettiva nascenti dalla suddetta convenzione, relativamente alle unità immobiliari sopra indicate.

L'esecutato non ha stipulato apposito atto pubblico per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 comma 4 della Legge n.865/71.

L'immobile è inoltre gravato dal PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE emesso dal Tribunale di Pisa in 19/03/2019 rep.4715 trascritto a Pisa il 30/07/2019 ai nn. Rg. 15152 Rp.10391, a favore di **** Omissis **** (ex coniuge dell'esecutato).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

L'appartamento è posto al secondo ed ultimo piano di più ampio fabbricato. Confina a Nord con proiezione su corte comune su lato via Giovanni Falcone, ad Ovest con **** Omissis **** e vano scala comune, ad Est con **** Omissis **** e vano scala comune, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15

Il Garage è posto al piano seminterrato di più ampio fabbricato. Confina a Nord con spazio di manovra a comune, ad Ovest con **** Omissis ****, ad Est con vano scala comune, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,30 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,70 m	P2
Balcone scoperto	17,30 mq	17,30 mq	0,3	5,19 mq	0,00 m	P2
Totale superficie convenzionale:				95,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile ha una forma planimetrica complessa. Le misure indicate sono pertanto suscettibili di tolleranze vista l'articolazione in pianta dell'immobile. I coefficienti correttivi sono stati applicati secondo le indicazioni della FIMA per gli immobili in base alle superfici e alla destinazione d'uso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,40 mq	15,60 mq	0,5	7,80 mq	2,40 m	P-1
Totale superficie convenzionale:				7,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/1999 al 14/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1366 Qualità Seminativo Cl.03
Dal 14/12/1999 al 13/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1366 Qualità Seminativo Cl.03
Dal 13/10/2003 al 23/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1366 Categoria E Superficie catastale 2640 mq
Dal 23/11/2004 al 13/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1366, Sub. 8 Categoria A2, Cons. 5 vani Piano P2
Dal 13/06/2011 al 15/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1366, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte: 91 mq Rendita € 626,20 Piano P2

Si precisa che i dati catastali del proprietario dell'immobile corrispondo con quelli riportati nel verbale di pignoramento.

La particella 1366 del foglio 9 è stata generata dalla variazione/soppressione delle particelle 9, 1334, 1335, 1333, 1338, 1339, 1337.

La particella 9 del foglio 9 ha subito un primo frazionamento in cui sono state generate le particelle 9, 1203, 1204, 1079, ed un secondo frazionamento in cui sono state generate le particelle 9, 1154, 1155.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/1999 al 14/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1366 Qualità Seminativo Cl.03
Dal 14/12/1999 al 13/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1366 Qualità Seminativo

		CL.03
Dal 13/10/2003 al 23/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1366 Categoria E Superficie catastale 2640 mq
Dal 23/11/2004 al 13/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1366, Sub. 15 Categoria C6, Cons. 14 mq Piano S1
Dal 13/06/2011 al 15/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1366, Sub. 15 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 60,01 Piano S1

Si precisa che i dati catastali del proprietario dell'immobile corrispondono con quelli riportati nel verbale di pignoramento.

La particella 1366 del foglio 9 è stata generata dalla variazione/soppressione delle particelle 9, 1334, 1335, 1333, 1338, 1339, 1337.

La particella 9 del foglio 9 ha subito un primo frazionamento in cui sono state generate le particelle 9, 1203, 1204, 1079, ed un secondo frazionamento in cui sono state generate le particelle 9, 1154, 1155.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1366	8		A2	2	5 vani	Totale: 96 mq Totale escluse aree scoperte: 91 mq	626,2 €	P2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1366	15		C6	3	14 mq	15 mq	60,01 €	S1	

Corrispondenza catastale

Nella planimetria presente in atti è presente un errore nella rappresentazione del dislivello del solaio.

PRECISAZIONI

APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Il CTU ha presentato istanza di chiarimento in merito alla commerciabilità ed al valore del bene (Istanza integrale presente in atti). Il Giudice nella procedura di esecuzione rispondeva come di seguito riportato:

“ Il giudice nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta all’R.G.E. n. 181 del 2023, nella persona del Dott. Marco Zinna,

Letta l’istanza n. 1 presentata in data 12/04/2024 da **** Omissis **** al cui contenuto si rinvia;

In merito all’istanza di chiarimento n. 1 rilevato che giurisprudenza affatto consolidata riconosce l’inapplicabilità nell’alveo delle procedure esecutive dei limiti di alienabilità e degli altri vincoli rivenienti dalle convenzioni di edificazione in regime di edilizia popolare (cfr. in tal senso Cass. civ., sez. III, 5 agosto 1987, n. 6748, secondo cui “gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati e ceduti senza riserva di proprietà possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari e, quindi, possono anche essere venduti all’asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva, ancor prima che sia trascorso il decennio di cui agli artt. 29 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e 28 quinto comma, legge 8 agosto 1977, n. 513 ed indipendentemente dal possesso, da parte dell’acquirente, dei requisiti prescritti per la cessione originaria di quei medesimi alloggi, atteso che la nullità stabilita dalle disposizioni contenute nelle norme sopracitate riguarda esclusivamente gli atti volontari di disposizione compiuti dagli stessi assegnatari” e le più recenti Corte di Cassazione, Sezione 3 Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015 e Consiglio di Stato, Sezione 5 Sentenza n. 4749 del 16/11/2016 secondo il quale “L’acquirente all’asta giudiziaria di un alloggio di edilizia residenziale economica e popolare non deve necessariamente possedere i requisiti di legge per l’accesso a tali provvidenze. Gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati, infatti, possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari e quindi possono anche essere venduti all’asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva, sebbene non sia ancora trascorso il periodo di inalienabilità previsto su base normativa o convenzionale a tutela del vincolo pubblicistico di destinazione dell’alloggio a finalità sociali ed indipendentemente dal fatto che l’acquirente possieda o meno i requisiti prescritti per la cessione originaria di quei medesimi alloggi”);

Ritenuto, condividendo l’insegnamento della richiamata giurisprudenza, che NON SI POSSANO APPORRE LIMITAZIONI SOGGETTIVE ALLA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA O PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA NELL’AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

ASTE GIUDIZIARIE

IMMOBILIARE, anche in considerazione del necessario contemperamento dell'interesse pubblico sotteso alla materia dell'edilizia cd. popolare con i diritti, in questo caso convergenti, dei partecipanti alla procedura esecutiva, creditori e debitore esecutato, al raggiungimento del massimo ricavato possibile dall'alienazione coattiva a tutela sia del diritto di credito dei creditori che della valorizzazione del diritto di proprietà del debitore esecutato. Ciò che appare confermato dal disposto dell'art. 568, comma primo, c.p.c., da ritenersi norma speciale *ratione materiae*, a mente del quale "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto"; nonché dall'intervenuta parziale abrogazione dell'art. 37 L. 865/71, il cui testo originario prevedeva espressamente la sottoposizione anche delle vendite coattive ai vincoli rivenienti dalle convenzioni di edilizia sovvenzionata o agevolata..."

PATTI

ASTE GIUDIZIARIE

APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Il CTU ha presentato istanza di chiarimento in merito al Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare presente sull'immobile.. (Istanza integrale presente in atti). Il Giudice nella procedura di esecuzione rispondeva come di seguito riportato:

"In merito al chiarimento n. 2 la giurisprudenza di legittimità ha affermato "In materia di assegnazione della casa familiare, l'art. 155 quater c.c. (applicabile "ratione temporis"), laddove prevede che "il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'art. 2643" c.c., va interpretato nel senso che entrambi non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può far vendere coattivamente l'immobile come libero" (cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 7776 del 20/04/2016).

Nel caso di specie come riferito dal perito stimatore l'ipoteca appare iscritta in data anteriore alla trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa familiare il quale si presenta pertanto **INOPPONIBILE AL CREDITORE IPOTECARIO CHE POTRÀ VENDERE L'IMMOBILE IN STATO DI OCCUPAZIONE LIBERO.**"

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un edificio di edilizia PEEP, precisamente PEEP "1995" realizzato su terreno concesso in diritto di superficie da parte del Comune di Pisa, di cui alla convenzione stipulata tra Comune di Pisa e S.I.U.L.P. PISA EDILIZIA S.r.l. in data 05 ottobre 1999, Rep. N. 14235, ai rogiti del notaio **** Omissis ****.

All'esecutato l'unità immobiliare è stata assegnata con atto di assegnazione stipulato in data 13 giugno 2011, Rep. n. 34923, ai rogiti del notaio **** Omissis ****. L'esecutato è quindi proprietario del diritto di 1/1 della proprietà superficaria.

Per l'unità immobiliare è stato versato il saldo del prezzo del terreno previsto per l'assegnazione dell'area in diritto di superficie, per rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione e qualsiasi altro vincolo di natura soggettiva nascenti dalla suddetta convenzione, relativamente alle unità immobiliari sopra indicate.

L'esecutato **NON HA STIPULATO** apposito atto pubblico per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 comma 4 della Legge n.865/71.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo era in uno stato conservativo buono e arredata.

PARTI COMUNI

APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15, EDIFICIO D, SCALA B,
INTERNO 5, PIANO 2

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato. Le parti a comune sono quelle sancite per legge le cui servitù sono quelle nascenti dallo stato dei luoghi e consuetudini. I diritti sulle parti comuni, opere e strutture del fabbricato sono trasferiti secondo la quota proporzionale del valore millesimale.

Le parti condominiali sono così definite:

- per quanto concerne lo spazio di manovra condominiale, nel Foglio 9, Mappale 1366 subalterno 36, piano S1, bene comune non censibile privo di rendita; quanto sopra, a seguito di costituzione catastale numero 1998.1/2004 del 23 novembre 2004, in atti dal 23 novembre 2004, protocollo numero PI0184406;
- per quanto concerne il vano scala condominiale, nel Foglio 9, Mappale 1366 subalterno 37, piano S1-T-1-2, bene comune non censibile privo di rendita; quanto sopra, a seguito di costituzione catastale numero 1998.1/2004 del 23 novembre 2004, in atti dal 23 novembre 2004, protocollo numero PI0184406;
- per quanto concerne la sala macchine condominiale, nel Foglio 9, Mappale 1366 subalterno 39, piano S1, bene comune non censibile privo di rendita; quanto sopra, a seguito di costituzione catastale numero 1998.1/2004 del 23 novembre 2004, in atti dal 23 novembre 2004, protocollo numero PI0184406;
- per quanto concerne lo scannafosso condominiale, nel Foglio 9, Mappale 1366 subalterno 41, piano S1, bene comune non censibile privo di rendita; quanto sopra, a seguito di costituzione catastale numero 1998.1/2004 del 23 novembre 2004, in atti dal 23 novembre 2004, protocollo numero PI0184406;
- per quanto concerne il locale autoclave condominiale, nel Foglio 9, Mappale 1366 subalterno 42, piano S1, bene comune non censibile privo di rendita; quanto sopra, a seguito di costituzione catastale numero 1998.1/2004 del 23 novembre 2004, in atti dal 23 novembre 2004, protocollo numero PI0184406;
- per quanto concerne la rampa di accesso condominiale, nel Foglio 9, Mappale 1366 subalterno 44, piano S1-T, bene comune non censibile privo di rendita; quanto sopra, a seguito di costituzione catastale numero 1998.1/2004 del 23 novembre 2004, in atti dal 23 novembre 2004, protocollo numero PI0184406;
- per quanto concerne il resede condominiale, nel Foglio 9, Mappale 1366 subalterno 45, piano T, bene comune non censibile privo di rendita; quanto sopra, a seguito di costituzione catastale numero 1998.1/2004 del 23 novembre 2004, in atti dal 23 novembre 2004, protocollo numero PI0184406;
- per quanto concerne la strada privata di accesso condominiale, nel

Foglio 9, Mappale 1366 subalterno 46, piano T, bene comune non censibile privo di rendita; quanto sopra, a seguito di costituzione catastale numero 1998.1/2004 del 23 novembre 2004, in atti dal 23 novembre 2004, protocollo numero PI0184406.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Dalle risultanze del certificato notarile presente in atti, l'immobile non risulta gravato da, censi, livelli o usi civici o altri pesi o limitazioni d'uso posti sull'immobile, tranne quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

Dall'atto di assegnazione di porzione immobiliare del 13/06/2011 Repertorio n. 34923 Raccolta n. 7456 risulta però essere presente una servitù permanente in favore del comune di Pisa per la costruzione della rete idrica cittadina, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 4 dicembre 1990 al numero 11006 del registro particolare per le trascrizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile, per quanto visibile dal sopralluogo, ha struttura portante in calcestruzzo armato. L'unità immobiliare ha le tramezzature interne in muratura di vario spessore, completi di intonaco civile. Porta di ingresso di tipo blindato, infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc. Pavimenti con piastrelle e rivestimenti in monocottura o gres porcellanato. Impianto elettrico e tv tutti sottotraccia. Impianto termico con caldaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Il CTU ha provveduto a richiedere, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Pisa, il certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia dal quale risulta che l'immobile è locato da **** Omissis **** con la figlia **** Omissis ****. Al momento del sopralluogo all'immobile è stata riscontrata la locazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15

Al momento del sopralluogo il locale era occupato da oggetti dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15, EDIFICIO D, SCALA B,
INTERNO 5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1998 al 05/10/1999	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mele Leonardo	30/06/1998	53342	460
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di di Pisa	17/07/1998	6873	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/10/1999 al 14/12/1999	**** Omissis ****	Concessione del diritto di superficie	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Varrati Valerio	05/10/1999			14235	5686
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di di Pisa	23/10/1999				11065
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/1999 al 13/06/2011	**** Omissis ****			Mutamento di denominazione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Varrati Valerio	14/12/1999	14505	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di di Pisa	09/02/2000		1229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2011	**** Omissis ****	Assegnazione a socio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Romoli Roberto	13/06/2011	34923	7456
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicita' immobiliare di Pisa	20/06/2011		6909
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/03/2019	**** Omissis ****	Atto giudiziario PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	19/03/2019	4715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicita' immobiliare di Pisa	30/07/2019	15152	10391
		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.

L'immobile è gravato dal PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE emesso dal Tribunale di Pisa in 19/03/2019 rep.4715 trascritto a Pisa il 30/07/2019 ai nn. Rg. 15152 Rp.10391, a favore di **** Omissis **** (ex coniuge dell'esecutato).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 06/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 20/06/2011
Reg. gen. 10841 - Reg. part. 2129
Importo: € 196.729,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 131.153,00
Rogante: Notaio Romoli Roberto
Data: 13/06/2011
N° repertorio: 34924
N° raccolta: 7457
- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Pisa il 18/03/2014
Reg. gen. 3924 - Reg. part. 562
Importo: € 83.148,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 55.432,00
Rogante: Notaio Varrati Valerio
Data: 13/03/2014
N° repertorio: 26198
N° raccolta: 14681

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**
Trascritto a PISA il 30/07/2019
Reg. gen. 15152 - Reg. part. 10391
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 03/11/2019
Reg. gen. 21244 - Reg. part. 15493

NORMATIVA URBANISTICA

APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Secondo il vigente RU (Tavola 2 RU) del Comune di Pisa l'immobile ricade nell'ambito di intervento PZ1 piano PEEP.

REGOLARITÀ EDILIZIA

APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

a) Concessione Edilizia numero 126 rilasciata dal comune di Pisa il 2 maggio 2000, rinnovata con Concessione Edilizia numero 191 rilasciata dal comune di Pisa il 16 settembre 2003, e successiva Comunicazione di Fine Lavori depositata presso il competente ufficio del comune di Pisa in data 8 ottobre 2004, protocollata con il numero 3066;

b) Concessione Edilizia numero 127 rilasciata dal comune di Pisa il 2 maggio 2000, rinnovata con Concessione Edilizia numero 189 rilasciata dal comune di Pisa in data 11 settembre 2003, e successiva Comunicazione di Fine Lavori depositata presso il competente ufficio del comune di Pisa in data 8 ottobre 2004, protocollata con il numero 3065;

- per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nel comparto relativo all'area numero 1 del P.E.E.P. 1995, è stata rilasciata dal comune di Pisa la Concessione Edilizia numero 333 in data 6 ottobre 1999;

- in data 13 ottobre 2005 è stata depositata presso il competente ufficio del comune di Pisa la Comunicazione di Fine Lavori con variante finale relativa alle opere di urbanizzazione primaria.

Viene dato atto che in data 5 dicembre 2005 prot. 10171, con dichiarazione sottoscritta dall'ingegner Eugenio Preta di Pisa e dall'ingegner Claudio Salvadori di Pisa, è stata presentata presso il competente ufficio del comune di Pisa la certificazione di agibilità del complesso immobiliare sopra descritto, ai sensi delle vigenti norme di legge.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nella verifica della regolarità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e della sua pertinenza esclusiva (garage) non si segnalano difformità palesi ad eccezione delle aperture esterne che risultano eccedere in grandezza le misure di progetto oltre le tolleranze previste per legge.

Il garage è rappresentato senza la finestra della "bocca di lupo" e catastalmente il dislivello del solaio è erroneamente rappresentato.

Gli impianti presenti: elettrico, idrico e di riscaldamento sono dotati di dichiarazioni di conformità previste per legge. Essendo tutti impianti sottotraccia e non visibili, non si possono dare garanzie in merito alla loro funzionalità o corretta esecuzione. Le certificazioni presente risultano essere cumulative e non per singolo impianto e prive dello schema dell'impianto installato.

L'immobile ricade nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, e s.m.i., relativo alla certificazione energetica degli edifici: dal 1 luglio 2009. La certificazione energetica riguarda anche singole unità immobiliari.

L'immobile al momento del sopralluogo era ammobiliato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI FALCONE, 15, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato. Le parti a comune sono quelle sancite per legge e da Atto di assegnazione. I diritti sulle parti comuni, opere e strutture del fabbricato sono trasferiti secondo la quota proporzionale del valore millesimale.

Le parti condominiali sono così definite:

- per quanto concerne lo spazio di manovra condominiale, nel Foglio 9, Mappale 1366 subalterno 36, piano S1, bene comune non censibile privo di rendita; quanto sopra, a seguito di costituzione catastale numero 1998.1/2004 del 23 novembre 2004, in atti dal 23 novembre 2004, protocollo numero PI0184406;
- per quanto concerne il vano scala condominiale, nel Foglio 9, Mappale 1366 subalterno 37, piano S1-T-1-2, bene comune non censibile privo di rendita; quanto sopra, a seguito di costituzione catastale numero 1998.1/2004 del 23 novembre 2004, in atti dal 23 novembre 2004, protocollo numero PI0184406;
- per quanto concerne la sala macchine condominiale, nel Foglio 9, Mappale 1366 subalterno 39, piano S1, bene comune non censibile privo di rendita; quanto sopra, a seguito di costituzione catastale numero 1998.1/2004 del 23 novembre 2004, in atti dal 23 novembre 2004, protocollo numero PI0184406;
- per quanto concerne lo scannafosso condominiale, nel Foglio 9, Mappale 1366 subalterno 41, piano S1, bene comune non censibile privo di rendita; quanto sopra, a seguito di costituzione catastale

numero 1998.1/2004 del 23 novembre 2004, in atti dal 23 novembre 2004, protocollo numero PI0184406;

- per quanto concerne il locale autoclave condominiale, nel Foglio 9, Mappale 1366 subalterno 42, piano S1, bene comune non censibile privo di rendita; quanto sopra, a seguito di costituzione catastale numero 1998.1/2004 del 23 novembre 2004, in atti dal 23 novembre 2004, protocollo numero PI0184406;

- per quanto concerne la rampa di accesso condominiale, nel Foglio 9, Mappale 1366 subalterno 44, piano S1-T, bene comune non censibile privo di rendita; quanto sopra, a seguito di costituzione catastale numero 1998.1/2004 del 23 novembre 2004, in atti dal 23 novembre 2004, protocollo numero PI0184406;

- per quanto concerne il resede condominiale, nel Foglio 9, Mappale 1366 subalterno 45, piano T, bene comune non censibile privo di rendita; quanto sopra, a seguito di costituzione catastale numero 1998.1/2004 del 23 novembre 2004, in atti dal 23 novembre 2004, protocollo numero PI0184406;

- per quanto concerne la strada privata di accesso condominiale, nel Foglio 9, Mappale 1366 subalterno 46, piano T, bene comune non censibile privo di rendita; quanto sopra, a seguito di costituzione catastale numero 1998.1/2004 del 23 novembre 2004, in atti dal 23 novembre 2004, protocollo numero PI0184406.

Il CTU non può escludere o garantire su eventuali sottoservizi in attraversamento della proprietà, o comuni, in quanto non visibili.

Il CTU ha provveduto a chiedere informazioni all'Amministratore di Condominio in merito a:

"informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"

L'amministratore di condominio dopo i numerosi solleciti rispondeva in data 17/09/2024 come sotto riportato.

Il Condominio Via Falcone 13/15 ha promosso, nel 2024, azione moratoria, per il recupero del credito nei confronti del sig. **** Omissis **** a causa del mancato pagamento delle quote condominiali, relative al rendiconto consuntivo 01/06/2021 - 31/05/2022 e rendiconto preventivo 01/06/2022-31/05/2023 per un totale di euro 8.404,11.

Il sig. **** Omissis **** ha saldato parzialmente il debito versando euro 7.500,00. Per la rimanente somma capitale di euro 2.089,01 è stato dato corso ad esecuzione mobiliare per un totale di euro 4.007,58 comprensiva anche di interessi, spese e onorari.

Dalle risultanze fornite dall'Amministratore di condominio la somma capitale maturata, risulterebbe di euro 3290,49, salvo conguaglio a consuntivo del 31/05/2024.

L'amministrato di condominio non ha fornito informazioni in merito alle spese annue fisse di gestione e manutenzione o eventuali spese straordinarie deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2

Appartamento per civile abitazione ubicato in comune di Pisa, Via Falcone n.15, contraddistinto con il numero interno 5 (cinque), situato al piano secondo del maggior fabbricato identificato dalla lettera "D" di cui fa parte, avente accesso dalla scala "B", e composto da un locale ingresso-soggiorno, da una cucina, da un locale disimpegno, da tre camere, da due bagni, e da tre terrazze. E' inoltre compreso, quale pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare per civile abitazione sopra descritta, un locale ad uso garage situato al piano seminterrato dello stesso fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1366, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 188.952,15

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15

Locale ad uso garage situato al piano seminterrato dello stesso fabbricato quale pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1366, Sub. 15, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.483,00

Criterio di stima: La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima e di riferimento sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame.

Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al secondo semestre del 2023 il Borsino Immobiliare (agosto 2024) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato

EDIFICI RESIDENZIALI:= 1985,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2	95,19 mq	1.985,00 €/mq	€ 188.952,15	100,00%	€ 188.952,15
Bene N° 2 - Garage Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15	7,80 mq	1.985,00 €/mq	€ 15.483,00	100,00%	€ 15.483,00
Valore di stima:					€ 204.435,15

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 160.500,00

Le difformità riscontrate sono sanabili e richiedono una sanatoria di tipo edilizio con una spesa complessiva tra spese tecniche e sanzioni di circa 3.000,00 euro.

Per la determinazione del valore finale è stato detratto il 20% dovuto all'assenza di garanzia del bene venduto oltre alla detrazione delle spese per sanare o demolire gli abusi presenti.

Il valore totale di stima è arrotondato secondo le indicazioni della Circolare del 09/05/2019.

Si fa presente che il CTU ha presentato istanza di chiarimento in merito alla commerciabilità ed al valore del bene (Istanza integrale presente in atti). Il Giudice nella procedura di esecuzione rispondeva come di seguito riportato:

“ Il giudice nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta all’R.G.E. n. 181 del 2023, nella persona del Dott. Marco Zinna,

Letta l’istanza n. 1 presentata in data 12/04/2024 da **** Omissis **** al cui contenuto si rinvia;

In merito all’istanza di chiarimento n. 1 rilevato che giurisprudenza affatto consolidata riconosce l’inapplicabilità nell’alveo delle procedure esecutive dei limiti di alienabilità e degli altri vincoli rivenienti dalle convenzioni di edificazione in regime di edilizia popolare (cfr. in tal senso Cass. civ., sez. III, 5 agosto 1987, n. 6748, secondo cui “gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati e ceduti senza riserva di proprietà possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari e, quindi, possono anche essere venduti all’asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva, ancor prima che sia trascorso il decennio di cui agli artt. 29 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e 28 quinto comma, legge 8 agosto 1977, n. 513 ed indipendentemente dal possesso, da parte dell’acquirente, dei requisiti prescritti per la cessione originaria di quei medesimi alloggi, atteso che la nullità stabilita dalle disposizioni contenute nelle norme sopracitate riguarda esclusivamente gli atti volontari di disposizione compiuti dagli stessi assegnatari” e le più recenti Corte di Cassazione, Sezione 3 Civile, Sentenza n. 20600 del 14/10/2015 e Consiglio di Stato, Sezione 5 Sentenza n. 4749 del 16/11/2016 secondo il quale “L’acquirente all’asta giudiziaria di un alloggio di edilizia residenziale economica e popolare non deve necessariamente possedere i requisiti di legge per l’accesso a tali provvidenze. Gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati, infatti, possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari e quindi possono anche essere venduti all’asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva, sebbene non sia ancora trascorso il periodo di inalienabilità previsto su base normativa o convenzionale a tutela del vincolo pubblicistico di destinazione dell’alloggio a finalità sociali ed indipendentemente dal fatto che l’acquirente possieda o meno i requisiti prescritti per la cessione originaria di quei medesimi alloggi”);

Ritenuto, condividendo l’insegnamento della richiamata giurisprudenza, che NON SI POSSANO APPORRE LIMITAZIONI SOGGETTIVE ALLA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA O PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA NELL’AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

IMMOBILIARE, anche in considerazione del necessario contemperamento dell'interesse pubblico sotteso alla materia dell'edilizia cd. popolare con i diritti, in questo caso convergenti, dei partecipanti alla procedura esecutiva, creditori e debitore esecutato, al raggiungimento del massimo ricavato possibile dall'alienazione coattiva a tutela sia del diritto di credito dei creditori che della valorizzazione del diritto di proprietà del debitore esecutato. Ciò che appare confermato dal disposto dell'art. 568, comma primo, c.p.c., da ritenersi norma speciale *ratione materiae*, a mente del quale "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto"; nonché dall'intervenuta parziale abrogazione dell'art. 37 L. 865/71, il cui testo originario prevedeva espressamente la sottoposizione anche delle vendite coattive ai vincoli rivenienti dalle convenzioni di edilizia sovvenzionata o agevolata..."

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rimanda la responsabilità di controllo dell'effettiva assenza di dati sensibili al soggetto che effettuerà la pubblicazione della presente perizia e dei relativi allegati.

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.

Pisa, li 18/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mordagà Mirko

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2
Appartamento per civile abitazione ubicato in comune di Pisa, Via Falcone n.15, contraddistinto con il numero interno 5 (cinque), situato al piano secondo del maggior fabbricato identificato dalla lettera "D" di cui fa parte, avente accesso dalla scala "B", e composto da un locale ingresso-soggiorno, da una cucina, da un locale disimpegno, da tre camere, da due bagni, e da tre terrazze. E' inoltre compreso, quale pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare per civile abitazione sopra descritta, un locale ad uso garage situato al piano seminterrato dello stesso fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1366, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente RU (Tavola 2 RU) del Comune di Pisa l'immobile ricade nell'ambito di intervento PZ1 piano PEEP.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15
Locale ad uso garage situato al piano seminterrato dello stesso fabbricato quale pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1366, Sub. 15, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Prezzo base d'asta: € 160.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15, edificio D, scala B, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1366, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	95,19 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare al momento del sopralluogo era in uno stato conservativo buono e arredata.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione ubicato in comune di Pisa, Via Falcone n.15, contraddistinto con il numero interno 5 (cinque), situato al piano secondo del maggior fabbricato identificato dalla lettera "D" di cui fa parte, avente accesso dalla scala "B", e composto da un locale ingresso-soggiorno, da una cucina, da un locale disimpegno, da tre camere, da due bagni, e da tre terrazze. E' inoltre compreso, quale pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare per civile abitazione sopra descritta, un locale ad uso garage situato al piano seminterrato dello stesso fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il CTU ha provveduto a richiedere, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Pisa, il certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia dal quale risulta che l'immobile è locato da **** Omissis **** con la figlia **** Omissis ****. Al momento del sopralluogo all'immobile è stata riscontrata la locazione.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Giovanni Falcone, 15		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1366, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	7,80 mq
Descrizione:	Locale ad uso garage situato al piano seminterrato dello stesso fabbricato quale pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		