

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giraldi Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 197/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 197/2022 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	11



All'udienza del 20.01.2023, il sottoscritto Arch. Giraldi Chiara, con studio in Via Benedetto Croce, 25 - 56125 - Pisa (PI), email info@giraldi-iacomoni.it, PEC chiara.giraldi@archiworldpec.it, Tel. 050 5205677, Fax 050 5205677, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24.01.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via G. Massarenti n. 7

Unità immobiliare per civile abitazione sita in Pisa via Massarenti n. 7, comprendente i piani seminterrato ed ammezzato di un maggior fabbricato disposto a schiera che si eleva per due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e più precisamente la porzione esposta a nord dell'intero corpo di fabbrica. detto appartamento è composto: al piano seminterrato da locale sgombero, ripostiglio, disimpegno, veranda e wc di servizio; al piano ammezzato, raggiungibile mediante scale esterne, una ad est e l'altra ad ovest, da ingresso pranzo con balcone, angolo cottura, ripostiglio, camera matrimoniale e bagno. Sono annessi altresì, in proprietà esclusiva, due porzioni di terreno, l'una ad ovest e l'altra ad est di quanto all'oggetto, adibite a resede-giardino.

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

Si evidenzia che è stata realizzata una scala interna di collegamento dal piano seminterrato al piano ammezzato. La scala in questione è rappresentata nella planimetria catastale ma non è presente nei permessi rilasciati ed è pertanto del tutto abusiva.

Si evidenzia inoltre che l'accesso alla terrazza (copertura del ripostiglio piano seminterrato sul retro) non risulta essere presente nella planimetria catastale e non è ben rappresentata nella DIA del 2010.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via G. Massarenti n. 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina con via Masserenti, via Miglioli, proprietà , superiormente proprietà , s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	441,59 mq	441,59 mq	0,18	79,49 mq	0,00 m	T
Giardino	163,33 mq	163,33 mq	0,18	29,40 mq	0,00 m	T
Seminterrato	65,37 mq	90,01 mq	0,20	18,00 mq	2,05 m	S
Abitazione	48,71 mq	69,78 mq	1,00	48,71 mq	2,95 m	ammezzato
Terrazza	23,62 mq	23,62 mq	0,25	5,91 mq	0,00 m	ammezzato
Totale superficie convenzionale:				181,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1395	1	1	A3	3	6 vani	173 mq	522,14 €	S1-T-1	si
	16	308	1	1	A3						si

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale non risulta rappresentata la terrazza che costituisce la copertura del vano seminterrato adibito a cucina.

Si segnalano alcune difformità nelle dimensioni dei vani rispetto al rilievo effettuato.

PRECISAZIONI

Sono presenti nel giardino principale un annesso ligneo (tipo rimessaggio attrezzi) ed una tettoia per i quali deve essere presentata pratica edilizia; in alternativa tali manufatti devono essere rimossi pertanto la loro superficie non sarà considerata ai fini della valutazione dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un mediocre stato di conservazione; sono presenti infiltrazioni e distacchi di tinteggiatura. Gli infissi esterni (persiane) sono in pessimo stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita n. 911 trascritto il 29.01.1988 si legge:

"servitù costituite per la fognatura del complesso edificato, per l'elettrodotto e per le sistemazioni in atto riferite alle piantagioni di alto fusto, medio e basso fusto per le quali l'acquirente dovrà assumersi la manutenzione nel rispetto delle proprietà adiacenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha una struttura portante in muratura mista intonacata e tinteggiata. I solai sono in laterizio armato. I pavimenti in gress. Gli infissi in alluminio e vetro con persiane in legno. Le finiture non sono di pregio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere la residenza **** Omissis ****. Inoltre è presente saltuariamente il figlio **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il 09.09.2010 (affidato alla madre).

PROVENIENZE VENTENNALI

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.



**** Omissis **** nato a Pisa il 21.09.1978, divenne proprietario per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 18.11.2013 ricevuto dal Notaio **** Omissis ****, in Pisa (PI), numero 58047/29053 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Pisa in data 21.11.2013 ai numeri 16940/11899, da **** Omissis **** nata in india (EE) il 01.05.1984.

**** Omissis **** aveva acquistato la quota di 1/2 e **** Omissis **** aveva acquistato 1/2 dell'immobile con atto di compravendita del 02.11.2010, ricevuto dal Notaio **** Omissis ****, in Pisa (PI), numero 55619/27396 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 04.11.2010 ai numeri 20586/12644, da **** Omissis **** nato a Pisa (PI) il 144.04.1959, C.F.: **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a Sturno (AV) il 13.04.1949, C.F.: **** Omissis ****.

**** Omissis **** nato a Pisa (PI) il 144.04.1959, C.F.: **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a Sturno (AV) il 13.04.1949, C.F.: **** Omissis **** divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita del 06.06.2000 ricevuto dal Notaio **** Omissis ****, in Pisa (PI), numero 15044 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 13.06.2000 ai numeri 9139/5698, da **** Omissis **** nato a Grosseto (GR) il 02.01.1958, C.F.: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 04/11/2010
Reg. gen. 20587 - Reg. part. 4421
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 2,124 %
Rogante: Gambini Francesco
Data: 02/11/2010
N° repertorio: 55620
N° raccolta: 27397
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 04/08/2016
Reg. gen. 14539 - Reg. part. 2551
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 49.846,95
Spese: € 7.909,95
Interessi: € 2.243,10
Percentuale interessi: 1,50 %
Data: 14/06/2016
N° repertorio: 1207
N° raccolta: 2016
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 15/05/2017
Reg. gen. 8557 - Reg. part. 1366
Importo: € 40.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 44.830,01
Data: 10/06/2016
N° repertorio: 1623

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 17/10/2022
Reg. gen. 21312 - Reg. part. 15216
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è sito in una zona soggetta alle indicazioni dell'art. 1.2.2. del R.U.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile in oggetto edificato prima del 1° settembre del 1967 è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- abitabilità n. 3385 del 08.03.1958
- concessione in sanatoria n. 7586 del 28.02.1985
- autorizzazione in sanatoria n. 1675 del 28.02.1985
- concessione in sanatoria n. 13778 del 28.02.1985
- condono edilizio n. 12045 del 23.03.1986 (ampliamento e modifiche prospettiche)
- condono edilizio n. 44933 del 24.12.1986 (ampliamento piano seminterrato: ripostiglio con copertura)
- autorizzazione in sanatoria n. 12005 del 27.02.1995
- D.I.A. n. 2901 del 06.07.2010

Si precisa che non sono stati forniti documenti inerenti alle certificazioni degli impianti.

Si precisa inoltre che la scala interna di collegamento tra il piano seminterrato e quello ammezzato non risulta presente in nessuno dei titoli sopra riportati ed è pertanto da ritenere totalmente abusiva.

si precisa inoltre che nella planimetria catastale non è stata rappresentata la terrazza (copertura del ripostiglio al piano seminterrato); mentre nella DIA n. 2901 del 2010 non sono stati rappresentati tre scalini che consentono l'accesso alla terrazza di cui prima e la stessa sembra non accessibile dalle scale sul retro (la balaustra della stessa è stata rappresentata in modo contiguo).

Tale abuso può essere sanato presentando una sanatoria e il progetto della scala anche al Genio Civile per ciò che concerne la parte strutturale. Tale procedura ha un costo variabile che dipende dai tecnici incaricati ma che può essere al massimo di 10.000,00 euro tenendo conto che devono essere redatte due pratiche (una in comune e una al Genio Civile), il costo tecnico e le spese vive.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via G. Massarenti n. 7

Unità immobiliare per civile abitazione sita in Pisa via Massarenti n. 7, comprendente i piani seminterrato ed ammezzato di un maggior fabbricato disposto a schiera che si eleva per due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e più precisamente la porzione esposta a nord dell'intero corpo di fabbrica. detto appartamento è composto: al piano seminterrato da locale sgombero, ripostiglio, disimpegno, veranda e wc di servizio; al piano ammezzato, raggiungibile mediante scale esterne, una ad est e l'altra ad ovest, da ingresso pranzo con balcone, angolo cottura, ripostiglio, camera matrimoniale e bagno. Sono annessi altresì, in proprietà esclusiva, due porzioni di terreno, l'una ad ovest e l'altra ad est di quanto all'oggetto, adibite a resede-giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1395, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3, Graffato si - Fg. 16, Part. 308, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 180.000,00

Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto, si ritiene di adottare quale criterio di stima quello comparativo di valutazione commerciale basandosi sui prezzi di mercato praticati nella zona a metro quadro di superficie tenendo conto di tutti i fattori influenti in riferimento all'ubicazione, alla distanza dal centro abitato, all'accessibilità, alla vicinanza dalla strada principale, alla consistenza dell'immobile, allo stato di manutenzione, alla distribuzione dell'unità immobiliare, alle rifiniture interne ed esterne, ai materiali di pregio, alla commerciabilità ed a quant'altro utile per la determinazione del prezzo.

Visti i requisiti del bene, avendo comparato le caratteristiche del bene con altri venduti in questo periodo con caratteristiche simili nella stessa zona, considerando anche i valori pubblicati Dall'Agenzia del Territorio di Pisa per la zona in oggetto (abitazioni di tipo economico in condizioni normali min. 1.150,00 - 1.700,00 max.) che l'immobile è in condizioni mediocri di conservazione e che il periodo della pandemia ha influito negativamente sull'andamento delle compravendite, e che vi sono da sanare alcune difformità (scala interna e accesso terrazza) si ritiene congruo un prezzo di 1000,00 euro/mq. la cifra posta a base d'asta si arrotonda per difetto in base alle considerazioni su fatte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pisa (PI) - via G. Massarenti n. 7	181,51 mq	1.000,00 €/mq	€ 181.510,00	100,00%	€ 180.000,00
				Valore di stima:	€ 180.000,00

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.

Pisa, li 29/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Giraldi Chiara

8 di 11

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via G. Massarenti n. 7

Unità immobiliare per civile abitazione sita in Pisa via Massarenti n. 7, comprendente i piani seminterrato ed ammezzato di un maggior fabbricato disposto a schiera che si eleva per due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e più precisamente la porzione esposta a nord dell'intero corpo di fabbrica. detto appartamento è composto: al piano seminterrato da locale sgombero, ripostiglio, disimpegno, veranda e wc di servizio; al piano ammezzato, raggiungibile mediante scale esterne, una ad est e l'altra ad ovest, da ingresso pranzo con balcone, angolo cottura, ripostiglio, camera matrimoniale e bagno. Sono annessi altresì, in proprietà esclusiva, due porzioni di terreno, l'una ad ovest e l'altra ad est di quanto all'oggetto, adibite a resede-giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1395, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3, Graffato si - Fg. 16, Part. 308, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è sito in una zona soggetta alle indicazioni dell'art. 1.2.2. del R.U.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pisa (PI) - via G. Massarenti n. 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1395, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3, Graffato si - Fg. 16, Part. 308, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3, Graffato si	Superficie	181,51 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un mediocre stato di conservazione; sono presenti infiltrazioni e distacchi di tinteggiatura. Gli infissi esterni (persiane) sono in pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare per civile abitazione sita in Pisa via Massarenti n. 7, comprendente i piani seminterrato ed ammezzato di un maggior fabbricato disposto a schiera che si eleva per due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e più precisamente la porzione esposta a nord dell'intero corpo di fabbrica. detto appartamento è composto: al piano seminterrato da locale sgombero, ripostiglio, disimpegno, veranda e wc di servizio; al piano ammezzato, raggiungibile mediante scale esterne, una ad est e l'altra ad ovest, da ingresso pranzo con balcone, angolo cottura, ripostiglio, camera matrimoniale e bagno. Sono annessi altresì, in proprietà esclusiva, due porzioni di terreno, l'una ad ovest e l'altra ad est di quanto all'oggetto, adibite a resede-giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere la residenza **** Omissis ****. Inoltre è presente saltuariamente il figlio **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il 09.09.2010 (affidato alla madre).		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 04/11/2010

Reg. gen. 20587 - Reg. part. 4421

Importo: € 440.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 220.000,00

Percentuale interessi: 2,124 %

Rogante: Gambini Francesco

Data: 02/11/2010

N° repertorio: 55620

N° raccolta: 27397

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 04/08/2016

Reg. gen. 14539 - Reg. part. 2551

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 49.846,95

Spese: € 7.909,95

Interessi: € 2.243,10

Percentuale interessi: 1,50 %

Data: 14/06/2016

N° repertorio: 1207

N° raccolta: 2016

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 15/05/2017

Reg. gen. 8557 - Reg. part. 1366

Importo: € 40.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 44.830,01

Data: 10/06/2016

N° repertorio: 1623

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 17/10/2022

Reg. gen. 21312 - Reg. part. 15216

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****