

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonfanti Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 209/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T.....	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9

Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T	12
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T	12
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T	13
Stima / Formazione lotti	14
Riserve e particolarità da segnalare	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 209/2022 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.500,00	18

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 27/01/2023, il sottoscritto Geom. Bonfanti Alberto, con studio in Via Xx Settembre, 16 - 56036 - Palaia (PI), email bonfantialberto@gmail.com, PEC alberto.bonfanti@geopec.it, Tel. 328 8120652, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME N° 35, PIANO T-1

Piena proprietà di unità di civile abitazione del tipo terratetto facente parte di un più ampio fabbricato ad uso abitativo posto in Comune di Pisa, Via dell'Omodarme n° 35. L'abitazione, cui si accede da corte comune, si compone al piano terra da: ingresso, cucina, bagno, locale di sgombero e scala interna esclusiva per l'accesso al piano primo, composto quest'ultimo da due camere da letto oltre pianerottolo di arrivo della scala.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME, PIANO T

Piena proprietà di terreno ad uso resede di pertinenza dell'abitazione, costituito da un unico corpo di forma regolare della complessiva estensione catastale di 30 m² o quanti siano, accessibile tramite diritto di passo su terreni di altra proprietà attestanti su corte a comune.

La vendita dei beni suddetti non è soggetta a IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME N° 35, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME, PIANO T

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME N° 35, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI



BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME N° 35, PIANO T-1

Il bene confina a sud-ovest con passo a comune, a ovest con proprietà **** Omissis ****, a nord-ovest e nord-est con proprietà **** Omissis ****, e a sud-est con proprietà **** Omissis ****, s.s.a..

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME, PIANO T

Il bene confina a sud-ovest con proprietà **** Omissis ****, a nord-ovest con proprietà **** Omissis ****, a nord-est con proprietà **** Omissis ****, e a sud-est con proprietà **** Omissis ****, s.s.a..

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME N° 35, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,30 mq	51,50 mq	1,00	51,50 mq	2,50 m	Terra
Abitazione	24,20 mq	28,50 mq	1,00	28,50 mq	2,75 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I vani hanno le seguenti altezze interne utili:

- ingresso e cucina: metri 2,50;
- locale di passaggio a piano terra: metri 2,80
- bagno: metri 2,60;
- camera matrimoniale: metri 2,75;
- camera singola: variabile da metri 2,30 a metri 2,25

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	30,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME N° 35, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/1983 al 07/04/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 492, Sub. 1 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2,5 Rendita € 170,43 Piano T-1 Graffato alla Part. 582, Sub. 3
Dal 07/04/1989 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 492, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 295,71 Piano T-1 Graffato alla Part. 582, Sub. 3
Dal 27/02/2007 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 492, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 81 mq Rendita € 295,41 Piano T-1 Graffato con la Part. 582, Sub. 3

Dalla certificazione, i titolari catastali sono corrispondenti a quelli reali. (cfr. All. 1 e 2)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/1983 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 1736 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 30 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,17
Dal 27/02/2007 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 1736 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 30 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,17

Dalla certificazione, i titolari catastali sono corrispondenti a quelli reali. (cfr. All. 1 e 3)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME N° 35, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	492	1		A4	2	4	81 mq	29541 €	T-1	con la Part. 582, Sub. 3

Corrispondenza catastale

- **CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE:**

In seguito al sopralluogo effettuato in data 28/02/2023 ed all'acquisizione della documentazione catastale, non vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità residenziale per la presenza delle seguenti difformità:

- parete divisoria tra cucina e ingresso a piano terra in posizione traslata;
- parete divisoria tra le camere a piano primo in posizione traslata. (cfr. All. 6)

Ai fini della vendita, dette difformità sono sostanzialmente ininfluenti in quanto non comportano aumento di consistenza e/o rendita catastale, sarà pertanto onere per l'eventuale acquirente dover predisporre la variazione per l'aggiornamento catastale.

- **CORRISPONDENZA TRA VERBALE DI PIGNORAMENTO E CERTIFICAZIONE CATASTALE:**

Da un confronto dei dati di classamento indicati nel verbale di pignoramento e la certificazione catastale, relativamente al bene oggetto della procedura, non è stata riscontrata nessuna difformità. (cfr. All. 2)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME, PIANO T

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
46	1736				Seminativo	1	30 mq	0,24 €	0,17 €		

Corrispondenza catastale

- **CORRISPONDENZA TRA LA QUALITA' DELLA COLTURA INDICATA AL CATASTO E QUELLA ESISTENTE:**

In seguito al sopralluogo effettuato in data 28/02/2023 ed all'acquisizione della documentazione catastale, non vi è completa corrispondenza tra la qualità di coltura indicata nella visura catastale (seminativo) e quella esistente (resede/giardino/orto). (cfr. All. 3)

- **CORRISPONDENZA TRA VERBALE DI PIGNORAMENTO E CERTIFICAZIONE CATASTALE:**

Da un confronto dei dati di classamento indicati nel verbale di pignoramento e la certificazione catastale, relativamente al bene oggetto della procedura, non è stata riscontrata nessuna difformità. (cfr. All. 3)



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME N° 35, PIANO T-1

Alla data del sopralluogo, il bene si trovava in normale stato di conservazione con vari segni di degrado dovuti alla carenza manutenzione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME, PIANO T

Alla data del sopralluogo, il bene si trovava in normale stato di conservazione. Per quanto potuto visionare, al suo interno vi era una casetta in legno, masserizie e oggetti vari in deposito.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME N° 35, PIANO T-1

Per quanto potuto accertare nel corso delle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pisa, l'atto a rogito del Notaio Roberto Tolomei del 27/02/2007 rep.n° 137588 trascritto a Pisa il 27/02/2007 R.P. n° 3418 riporta quanto segue: "Viene inoltre ceduta la comproprietà con altri del cortile comune sul quale si affaccia il fabbricato in oggetto, unitamente ad altri fabbricati. Detto cortile è rappresentato al C.T. di Pisa nel foglio 46 dalla particella 494 ente comune non censibile."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME, PIANO T

Per quanto potuto accertare nel corso delle ricerche di cui al punto precedente, l'atto di compravendita sopra menzionato riporta quanto segue: "I venditori garantiscono il diritto di passo a piedi per accedere a detto orticello dalla corte comune, sulle particelle 504-5012 e 1735 del fg. 46 del Catasto, servitù già costituita da tempo, tale passo è da esercitarsi su una striscia la ml 0,85 circa, corrente lungo i lati di levante delle dette particelle, il tutto come meglio descritto nel rogito di provenienza."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME N° 35, PIANO T-1

- **STRUTTURE:**

Il fabbricato ha una struttura in muratura, solai in latero-cemento, pareti in muratura, e copertura del tipo a capanna con tegole di laterizio.

- **ALTEZZE:**

L'altezza interna utile dei locali principali del piano terra e primo è di metri 2,50 e 2,80, mentre al piano primo è di metri 2,75 e di metri 2,30.

• **FINITURE:**

Il bene è finito sia internamente sia esternamente ad intonaco civile tinteggiato.

L'abitazione ha pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, soglie in materiale lapideo, porta di ingresso in alluminio, finestre in alluminio con doppio vetro, persiane in alluminio, porte interne in legno tamburato, scale interne rivestite in tessuto, sanitari in ceramica di tipo standard e rubinetteria in acciaio inox.

• **IMPIANTI:**

L'abitazione è dotata di impianto elettrico di tipo sotto traccia in normale stato di conservazione, e di impianto termico di tipo autonomo con tubature sotto traccia e radiatori collegati a caldaia alimentata a gas metano. Per quanto potuto visionare in occasione del sopralluogo, i suddetti impianti risultavano funzionanti e conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME, PIANO T

• **FINITURE:**

Il terreno, adibito a resede di pertinenza dell'abitazione descritta al bene n° 1, ha pavimentazione a lastre in cemento e ghiaia lavata, ed è delimitato su più lati da recinzione a maglie metalliche.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME N° 35, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria esecutata e le due figlie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME, PIANO T

Ved. bene n° 1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME N° 35, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1983 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Maio Giuseppe	03/03/1983	86921	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Pisa	07/03/1983		1798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2007 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tolomei Roberto	27/02/2007	137588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Pisa	10/03/2007		3418
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME, PIANO T

Ved. bene n° 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME N° 35, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 10/03/2007
Reg. gen. 5676 - Reg. part. 1194
Quota: 1/1
Importo: € 310.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.000,00
Rogante: Notaio Tolomei Roberto
Data: 27/02/2007
N° repertorio: 137589



Trascrizioni

- **Pignoramento n.4425 del 03/10/2022, Tribunale di Pisa**

Trascritto a Pisa il 21/11/2022
Reg. gen. 24179 - Reg. part. 17289
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME, PIANO T

Ved. bene n° 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME N° 35, PIANO T-1

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, approvato con delibera del C.C. n° 43 del 28/07/2001 e successive modifiche e integrazioni, inquadra il bene oggetto della procedura all'interno degli "ambiti della conservazione e del restauro", negli "ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b)", caratterizzati prevalentemente dalla presenza di un edificato costituito da "aggregati edilizi lineari" (B), normati al Capo 1.2.1 delle norme tecniche di attuazione allegate al regolamento anzidetto. Il bene è inoltre compreso in zona di tutela A del Piano di rischio aeroportuale. Il Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Pisa e Cascina adottato con delibera del C.C. n° 30 del 23/07/2020, inquadra il bene in oggetto all'interno della UTOE 12P Stazione-San Giusto-San Marco regolamentata dall'art.74 della Disciplina del piano suddetto. Dalla data di pubblicazione sul BURT n° 35 del 26/08/2020 sono vigenti le misure di salvaguardia per la verifica di non contrasto, degli interventi edilizi, con le norme del Piano Strutturale, come previsto dall'art. 105 della disciplina di piano.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME, PIANO T

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica Prot.Urb. 113 del 04/05/2023, il terreno oggetto di procedura è compreso all'interno degli "ambiti della conservazione e del restauro", negli "ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b)", caratterizzati prevalentemente dalla presenza di un edificato costituito da "aggregati edilizi lineari" (B), normati al Capo 1.2.1 delle norme tecniche di attuazione allegate al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, approvato con delibera del C.C. n° 43 del 28/07/2001 e successive modifiche e integrazioni. Il bene è inoltre compreso in zona di tutela A del Piano di rischio aeroportuale. Il Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Pisa e Cascina adottato con delibera del C.C. n° 30 del 23/07/2020, inquadra il bene in oggetto all'interno della UTOE 12P Stazione-San Giusto-San Marco

regolamentata dall'art.74 della Disciplina del piano suddetto. Dalla data di pubblicazione sul BURT n° 35 del 26/08/2020 sono vigenti le misure di salvaguardia per la verifica di on contrasto, degli interventi edilizi, con le norme del Piano Strutturale, come previsto dall'art. 105 della disciplina di piano. (cfr. All. 8)



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME N° 35, PIANO T-1

- Il bene immobile 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;
- Il bene risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pisa, è stato accertato che il fabbricato in cui è compreso il bene in oggetto è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967. Successivamente il bene è stato interessato da opere edilizie in forza delle seguenti pratiche:

- Nulla osta n° 58/1984 per rifacimento della copertura;
- Nulla osta n° 675/1986 per rifacimento intonaci e tinteggiatura;
- Art.26 L.47/1985 n° 418/1989 per opere interne;
- Autorizzazione n° 1727/2004 per opere di manutenzione ordinaria di ripresa intonaci e tinteggiatura.

Dalla documentazione depositata presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pisa, non risulta alcuna dichiarazione di conformità relativa agli impianti termoidraulico, ed elettrico.



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.

CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO AUTORIZZATO:

• Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie anzidette, sono emerse le seguenti difformità:

- parete divisoria tra cucina e ingresso a piano terra in posizione traslata;
- parete divisoria tra le camere a piano primo in posizione traslata;
- realizzazione di pensilina con materiali e dimensioni diverse da quella presente nelle foto del 1986

Dette difformità sono regolarizzabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 L.R.65/2014. I costi per la regolarizzazione comprensivi di sanzione, onorari, spese tecniche, spese amministrative, sono stimabili complessivamente in Euro 3.000,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELL'OMODARME, PIANO T

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pisa, non sono state rinvenute pratiche edilizie riferite al terreno in oggetto.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione delle caratteristiche e dell'utilizzo, il bene n° 2 singolarmente ha limitata negoziabilità. Pertanto, ai fini della vendita, a parere del sottoscritto è conveniente la formazione di un unico lotto comprendente i due beni.

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** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1
Piena proprietà di unità di civile abitazione del tipo terratetto facente parte di un più ampio fabbricato ad uso abitativo posto in Comune di Pisa, Via dell'Omodarme n° 35. L'abitazione, cui si accede da corte comune, si compone al piano terra da: ingresso, cucina, bagno, locale di sgombero e scala interna esclusiva per l'accesso al piano primo, composto quest'ultimo da due camere da letto oltre pianerottolo di arrivo della scala.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 492, Sub. 1, Categoria A4, Graffato con la Part. 582, Sub. 3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 112.000,00
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
Il valore di mercato dei beni in oggetto è determinato con il criterio della stima mono-parametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e, come prezzo unitario riferito al metro quadrato quello ottenuto rielaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al 2° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021 - Pisa, e da Borsinoimmobiliare.it (valori riferiti a maggio 2023):
 - **BANCA DATI OMI - ANNO 2022 2° SEMESTRE:**
Comune: Pisa
Fascia/zona: Periferica/ZONE:P.ta a mare, S.Giusto, S.Marco, P.ta Fiorentina, S.Ermete, Stazione
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 1
Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili: 1.300,00-1.900,00 Euro/m²
Abitazioni di tipo economico: 1.150,00-1.650,00 Euro/m²

• BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021 - Pisa:

Comune: Pisa

Località: S.Giusto - S.Marco

Abitazioni in edifici nuovi o ristrutturati: 2.100,00-2.400,00 Euro/m²

Abitazioni di recente realizzazione: 1.400,00-1.700,00 Euro/m²

Abitazioni di vecchia costruzione: 1.000,00-1.250,00 Euro/m²

• BORSINOIMMOBILIARE.IT - marzo 2023

Comune: Pisa

Zona: Semicentrale/P.ta A Mare, S. Giusto, S. Marco, P.ta Fiorentina, S. Ermete, Stazione

Abitazioni in stabili di 1° fascia: 1.340,00-2.154,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di fascia media: 1,130,00-1.815,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di 2° fascia: 1.055,00-1.513,00 Euro/m²

• CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO DA UTILIZZARE AI FINI DELLA STIMA:

Dalla rielaborazione dei valori unitari di riferimento, ai fini della stima viene assunto un valore di 1.400,00 Euro/m²

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T
Piena proprietà di terreno ad uso resede di pertinenza dell'abitazione, costituito da un unico corpo di forma regolare della complessiva estensione catastale di 30 m² o quanti siano, accessibile tramite diritto di passo su terreni di altra proprietà attestanti su corte a comune.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 1736, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1	80,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 112.000,00	100,00%	€ 112.000,00
Bene N° 2 - Terreno Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T	30,00 mq	140,00 €/mq	€ 3.900,00	100,00%	€ 3.900,00
				Valore di stima:	€ 115.900,00

Valore di stima: € 115.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
a) Detrazione per regolarizzazione urbanistica per opere difformi	3000,00	€

b) Riduzione per modalità di vendita all'asta	15,00	%
c) Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 89.500,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ulteriori adempimenti e accertamenti inerenti l'incarico, non rappresentati ai punti precedenti:

- La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 28/02/2023 con il sopralluogo presso il bene sottoposto ad esecuzione (cfr. All. 13), è stata inviata a mezzo posta, rispettivamente:
 - a **** Omissis **** quale debitore, a mezzo raccomandata A.R. del 09/02/2023 recapitata all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento) e recapitata al mittente in data 20/03/2023 per compiuta giacenza;
 - a **** Omissis **** quale debitrice, a mezzo raccomandata A.R. del 09/02/2023 recapitata all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento) e consegnata il 16/02/2023;
 - al creditore procedente **** Omissis ****, presso il rappresentante **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. del 09/02/2023, e consegnata il 14/02/2023;
- Al sopralluogo effettuato in data 28/02/2023, giorno stabilito dal sottoscritto e comunicato con raccomandata A/R, era presente la sig.ra **** Omissis **** in qualità di comproprietaria. (cfr. All. 9)
In quell'occasione, il sottoscritto aveva la possibilità di accedere ai beni, prendendo visione degli stessi, ed effettuando al contempo le misurazioni e le riprese fotografiche.
- I beni in oggetto risultano correttamente accampionati al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Pisa; (cfr. All. da 2 a 6)
- Non è stato eseguito alcun frazionamento dei beni;
- I beni in oggetto risultano correttamente intestati agli esecutati per la quota indivisa di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà; (cfr. All. da 1 a 3)
- La documentazione catastale e la certificazione notarile, opportunamente integrate, sono state numerate e allegare alla perizia; (cfr. All. da 1 a 6)
- Sono state eseguite n° 8 riprese fotografiche; (cfr. All. 10)
- La descrizione sintetica dei beni è redatta su scheda separata;
- I codici fiscali dei debitori risultano: **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- Sono state inoltrate n° 2 richieste di accesso agli atti presso il Comune di Pisa, rispettivamente in data 06/02/2023 e in data 30/03/2023; (cfr. All. 11)
- In data 28/04/2023 è stata inoltrata presso il Comune di Pisa la richiesta di certificato di destinazione urbanistica; (cfr. All. 12)
- Sono state inoltrate n° 2 istanze di proroga al termine di deposito della perizia, rispettivamente in data 03/04/2023 e in data 24/05/2023; (cfr. All. 14)
- In data 01/06/2023 il sottoscritto ha provveduto ad inviare la comunicazione del termine delle operazioni peritali e copia della presente perizia al rappresentante del creditore procedente a mezzo pec, ed agli esecutati a mezzo di posta ordinaria, con l'invito alle parti di far pervenire le eventuali osservazioni entro il 15° giorno antecedente l'udienza. (cfr. All. 15)



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.

Palaia, li 01/06/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bonfanti Alberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche - C.F. Pisa, Foglio 46, Part. 492 Sub. 1 e Part. 582 Sub. 3 graffate insieme (abitazione)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure storiche - C.T. Pisa, Foglio 46, Part. 1736 (terreno)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Pisa, Foglio 46, Part. 1736
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico - C.F. Pisa, Foglio 46, Part. 492
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - C.F. Pisa, Foglio 46, Part. 492 Sub. 1 e Part. 582 Sub. 3 graffate insieme (abitazione)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Pisa
- ✓ N° 8 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 28/02/2023
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica (n° 8 foto)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pisa
- ✓ N° 12 Altri allegati - Richiesta di certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Pisa
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazione inizio operazioni
- ✓ N° 14 Altri allegati - Autorizzazione proroga termini deposito
- ✓ N° 15 Altri allegati - Comunicazione termine operazioni e ricevute di trasmissione e consegna



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 209/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.500,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via dell'Omodarme n° 35, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 492, Sub. 1, Categoria A4, Graffato con la Part. 582, Sub. 3	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, il bene si trovava in normale stato di conservazione con vari segni di degrado dovuti alla carente manutenzione.		
Descrizione:	Piena proprietà di unità di civile abitazione del tipo terratetto facente parte di un più ampio fabbricato ad uso abitativo posto in Comune di Pisa, Via dell'Omodarme n° 35. L'abitazione, cui si accede da corte comune, si compone al piano terra da: ingresso, cucina, bagno, locale di sgombero e scala interna esclusiva per l'accesso al piano primo, composto quest'ultimo da due camere da letto oltre pianerottolo di arrivo della scala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria eseguita e le due figlie.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via dell'Omodarme, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 1736, Qualità Seminativo	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, il bene si trovava in normale stato di conservazione. Per quanto potuto visionare, al suo interno vi era una casetta in legno, masserizie e oggetti vari in deposito.		
Descrizione:	Piena proprietà di terreno ad uso resede di pertinenza dell'abitazione, costituito da un unico corpo di forma regolare della complessiva estensione catastale di 30 m ² o quanti siano, accessibile tramite diritto di passo su terreni di altra proprietà attestanti su corte a comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Ved. bene n° 1		

