
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lo Giudice Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 123.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

All'udienza del 02/10/2023, il sottoscritto Ing. Lo Giudice Salvatore, con studio in Via Landi, 7 - 56124 - Pisa (PI), email logiudicesalvatore@yahoo.it, PEC salvatore.logiudice@ingpec.eu, Tel. 050 818074, Fax 050 818074, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - via Gagarin 56, piano T-1

DESCRIZIONE

Appartamento adibito a civile abitazione posto al piano primo, con pertinenza esclusiva di un posto macchina al piano terra e piccolo resede, di un più ampio fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra costituito da quattro unità immobiliari. Ad esso si accede, mediante scala esterna, dalla via Gagarin 56 della frazione di Fornacette del Comune di Calcinaia. Risultano proprietari per la quota di 1/2 pro-indiviso ciascuno i Sigg. **** Omissis ****

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - via Gagarin 56, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** 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

L'unità immobiliare confina a sud e ad est con proprietà **** Omissis **** salvo se altri, a nord prospetta sul resede di pertinenza esclusiva che confina con la via Gagarin.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno/pranzo	18,53 mq	20,69 mq	1	20,69 mq	2,95 m	1°
Cucina	5,04 mq	6,34 mq	1	6,34 mq	2,95 m	1°
Ripostiglio	2,12 mq	2,73 mq	1	2,73 mq	2,95 m	1°
Bagno	4,93 mq	5,92 mq	1	5,92 mq	2,95 m	1°
Camera (1)	13,23 mq	15,60 mq	1	15,60 mq	2,95 m	1°
Camera (2)	17,86 mq	20,50 mq	1	20,50 mq	2,95 m	1°
Ripostiglio	1,38 mq	1,56 mq	1	1,56 mq	2,95 m	1°
Disimpegno	4,50 mq	5,40 mq	1	5,40 mq	2,95 m	1°
Terrazzo Nord	20,03 mq	20,03 mq	0,20	4,01 mq	0,00 m	1°
Terrazzo Ovest	11,30 mq	11,30 mq	0,20	2,26 mq	0,00 m	1°
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	terra
resede	15,90 mq	15,90 mq	0,20	3,18 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				91,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,49 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
	20	412	14		A2	2	5 vani	90 mq	530,66 €	T-1	
	20	412	15		C6	1	mq 10	10 mq	33,05 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Risulta bene a comune non censibile a tutte le unità immobiliari formanti il manufatto edilizio la particella 412 sub 18 del foglio 20 quale passo carrabile e pedonale.

PATTI

Non sono in atto contratti di locazione o di comodato gratuito.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato di manutenzione e non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria nelle strutture murarie e negli intonaci interni ed esterni. Il cancello di ingresso al resede e le ringhiere in ferro dei terrazzi necessitano invece di lavori di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

Risulta bene a comune non censibile a tutte le unità immobiliari formanti il manufatto edilizio la particella 412 sub 18 del foglio 20 quale passo carrabile e pedonale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene non gode di servitù di passo attive nè è gravato da servitù passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura di pietre e mattoni, i solai sono in laterizio armato. La scala esterna di accesso all'appartamento ha struttura portante in cemento armato ed i gradini sono rivestiti in marmo. I muri divisorii interni sono debitamente intonacati e le pareti del bagno e della cucina sono rivestiti con elementi in grès porcellanato. I pavimenti dell'appartamento sono in monocottura con elementi di dimensioni 20x80 cm. Gli infissi esterni sono in alluminio laccato e sono dotati di avvolgibili in pvc. Gli infissi interni sono in legno laccati bianco. Gli impianti presenti, idraulico elettrico sono perfettamente funzionanti, l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano e gli elementi radianti sono in acciaio. Il manto di copertura è in tegole del tipo "marsigliese". Il resede esterno di pertinenza ed il posto auto coperto sono pavimentati con quadroni di cemento di dimensioni 50x50 cm.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dalla comproprietaria esecutata Sig.ra **** Omissis **** che lo occupa insieme ai due figli minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1994 al 10/09/2013	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/10/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	04/04/1997	3410	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	26/04/1995	37	805
Dal 10/09/2013 al 06/05/2016	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Denaro Maria Antonietta	10/09/2013	31069	6176
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	11/09/2013	9704			

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2016 al 16/03/2017	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marinella Mario	16/03/2017	29796	21033
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	13/05/2016	5600	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/2016 al 11/10/2017	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marinella Mario	24/05/2016	29840	21070
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	26/05/2016	6114	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2017 al 11/10/2017	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marinella Mario	16/03/2017	30660	21750
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	17/03/2017	3257	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2017	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Marinella Mario	11/10/2017	31272	22249
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	18/10/2017	12692	
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 18/10/2017
Reg. gen. 18669 - Reg. part. 3178
Quota: 1/1
Importo: € 278.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 139.000,00
Rogante: Notaio Marinelli Mario
Data: 11/10/2017
N° repertorio: 31273
N° raccolta: 22250

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 26/06/2023
Reg. gen. 12404 - Reg. part. 9122

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Operativo Comunale di Calcinaia adottato con Delibera del Consiglio Comunale con Delibera n. 29 del 29/09/2023 classifica la zona su cui sorge il manufatto "B2" -Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (Art.39 NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'intero complesso edilizio è stato edificato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n.12/1968 del 10/07/1972. In data 22/12/1973 è stato rilasciato dal Comune di Calcinaia Certificato di Abitabilità n.12/68. Per cambio d'uso del piano terra a civile abitazione e costruzione di terrazzo in data 11/11/1994 è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 51.

Per modifiche interne e prospettiche in data 01/04/2016 è stato rilasciato Accertamento di Conformità in Sanatoria di cui alla pratica edilizia 03/2016.

In data 26/05/2016 con prot. 5015 è stata depositata SCIA (pratica 23/2016) per ristrutturazione edilizia, realizzazione di scala esterna per accesso al piano primo e frazionamento del piano terra in due unità immobiliari.

In data 11/10/2017 con protocollo 11905 è stata depositata dal Direttore dei lavori Attestazione Asseverata di agibilità parziale relativamente ai subalterni 1-2-13-14-15-16-17-18 della particella 412 del foglio 20.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo. Esistono delle difformità nelle dimensioni dei singoli vani poichè, rispetto alle quote riportate sui grafici dell'ultima pratica edilizia, dal sopralluogo effettuato sono emerse delle variazioni di lieve entità ma non rientranti nei margini di tolleranza previsti dalla normativa edilizia. Anche l'altezza utile del bene è di m 2,94 mentre nella planimetria catastale è riportata la misura di m 2,90.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli di tipo condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - via Gagarin 56, piano T-1
Appartamento adibito a civile abitazione posto al piano primo, con pertinenza esclusiva di un posto macchina al piano terra e piccolo resede, di un più ampio fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra costituito da quattro unità immobiliari. Ad esso si accede, mediante scala esterna, dalla via Gagarin 56 della frazione di Fornacette del Comune di Calcinaia. Risultano proprietari per la quota di 1/2 pro-indiviso ciascuno i Sigg. **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 412, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 20, Part. 412, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 123.000,00
La stima del valore commerciale del bene è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo. E' stato preso in considerazione l'andamento dei prezzi per manufatti di identica tipologia ubicati nella zona residenziale della frazione di Fornacette del Comune di Calcinaia.
Sono state considerate le valutazioni rilevate dalle riviste specializzate di primarie agenzie immobiliari operanti in loco, nonché lo stato conservativo del bene, il buono stato manutentivo della struttura e degli interni del bene e soprattutto la necessità di piccoli interventi di manutenzione straordinaria nelle parti esterne del manufatto.
Il valore commerciale unitario è stato stimato € 1.400,00 €/mq della superficie convenzionale. Tale valore tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene. Il valore complessivo pertanto del bene viene stimato in € 128.000,00 arrotondato. Rimarranno a carico dell'acquirente le spese per la regolarizzazione in sanatoria ai sensi della LRT 65/14, delle difformità edilizie evidenziate stimate pari ad € 5.000,00. Il valore commerciale finale dell'unità immobiliare con tutte le sue pertinenze ammonta in definitiva ad € 123.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Calcinaia (PI) - via Gagarin 56, piano T-1	91,49 mq	1.400,00 €/mq	€ 128.086,00	100,00%	€ 123.000,00
				Valore di stima:	€ 123.000,00

Valore di stima: € 128.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 123.000,00

La stima del valore commerciale del bene è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo. E' stato preso in considerazione l'andamento dei prezzi per manufatti di identica tipologia ubicati nella zona residenziale della frazione di Fornacette del Comune di Calcinaia.

Sono state considerate le valutazioni rilevate dalle riviste specializzate di primarie agenzie immobiliari operanti in loco, nonché lo stato conservativo del bene, il buono stato manutentivo della struttura e degli interni del bene e soprattutto la necessità di piccoli interventi di manutenzione straordinaria nelle parti esterne del manufatto.

Il valore commerciale unitario è stato stimato € 1.400,00 €/mq della superficie convenzionale. Tale valore tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene. Il valore complessivo pertanto del bene viene stimato in € 128.000,00 arrotondato. Rimarranno a carico dell'acquirente le spese per la regolarizzazione in sanatoria ai sensi della LRT 65/14, delle difformità edilizie evidenziate stimate pari ad € 5.000,00. Il valore commerciale finale dell'unità immobiliare con tutte le sue pertinenze ammonta in definitiva ad € 123.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente CTU dichiara che in data 15/11/2023 procedeva ad effettuare il sopralluogo tecnico presso l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva per dare inizio alle operazioni peritali. Così come da invito a presenziare, formulato in data 31/10/2023, erano presenti entrambi i comproprietari esecutati.

La sig.ra **** Omissis **** comproprietaria della quota di 1/2 pro-indiviso, si opponeva e non consentiva al sig.**** Omissis **** comproprietario della medesima quota di proprietà, di entrare presso l'appartamento per assistere alle operazioni peritali esigendone l'allontanamento. Solamente dopo la rinuncia ad entrare nell'appartamento del Sig.**** Omissis **** le operazioni peritali avevano inizio.

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 22/12/2023

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 12/10/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 12/10/2023)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa (Aggiornamento al 12/10/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 12/10/2023)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Pratica Edilizia SCIA
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità - Attestazione Asseverata Agibilità
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Elaborato grafico
- ✓ N° 8 Altri allegati - Dichiarazione conformità impianto idraulico
- ✓ N° 9 Altri allegati - Dichiarazione conformità impianto elettrico
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto POC

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - via Gagarin 56, piano T-1
Appartamento adibito a civile abitazione posto al piano primo, con pertinenza esclusiva di un posto macchina al piano terra e piccolo resede, di un più ampio fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra costituito da quattro unità immobiliari. Ad esso si accede, mediante scala esterna, dalla via Gagarin 56 della frazione di Fornacette del Comune di Calcinaia. Risultano proprietari per la quota di 1/2 pro-indiviso ciascuno i Sigg. **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 412, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 20, Part. 412, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Operativo Comunale di Calcinaia adottato con Delibera del Consiglio Comunale con Delibera n. 29 del 29/09/2023 classifica la zona su cui sorge il manufatto "B2" - Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (Art.39 NTA).

Prezzo base d'asta: € 123.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Calcinaia (PI) - via Gagarin 56, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 412, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 20, Part. 412, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	91,49 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di manutenzione e non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria nelle strutture murarie e negli intonaci interni ed esterni. Il cancello di ingresso al resede e le ringhiere in ferro dei terrazzi necessitano invece di lavori di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Appartamento adibito a civile abitazione posto al piano primo, con pertinenza esclusiva di un posto macchina al piano terra e piccolo resede, di un più ampio fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra costituito da quattro unità immobiliari. Ad esso si accede, mediante scala esterna, dalla via Gagarin 56 della frazione di Fornacette del Comune di Calcinaia. Risultano proprietari per la quota di 1/2 pro-indiviso ciascuno i Sigg. **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dalla comproprietaria eseguita Sig.ra **** Omissis **** che lo occupa insieme ai due figli minorenni.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 18/10/2017
Reg. gen. 18669 - Reg. part. 3178
Quota: 1/1
Importo: € 278.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 139.000,00
Rogante: Notaio Marinelli Mario
Data: 11/10/2017
N° repertorio: 31273
N° raccolta: 22250

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 26/06/2023
Reg. gen. 12404 - Reg. part. 9122
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura