
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ###, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2023 del R.G.E.

contro

###

Codice fiscale: ###

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
LOTTO 2	11
Descrizione.....	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Patti	13
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15

Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21
ELENCO ALLEGATI	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2023 del R.G.E.	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 27.000,00	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 163.000,00	25

INCARICO

All'udienza del 04/07/2023, la sottoscritta ###, con studio in ###, email irenebenvenuti@gmail.com, PEC ###, Tel. ###, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

La presente perizia viene presentata su richiesta del Dott. Andrea Ciuti, Delegato alla Vendita, **in aggiornamento e totale sostituzione di quella depositata in data 14 Dicembre 2023.** Il presente elaborato include **alcune integrazioni e un aggiornamento della stima del Lotto 2 alla luce di quanto indicato dal Giudice nell'udienza dell'11 Aprile 2024.** mentre resta invariato ogni paragrafo inerente il Lotto 1.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Lenin 132, piano 1 (Coord. geografiche: 43.764054, 10.408923)
- **Bene N° 2** - Appartamento con piccolo giardino e garage ubicati a Pisa (PI) - Via Badaloni 27, piano T e -1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Lenin 132, piano 1

DESCRIZIONE

Laboratorio artigianale posto al piano primo di maggior fabbricato condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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:

- ### (Proprietà 1/1)

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

- ### (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a sud con ###, a nord con ### e spazi condominiali a comune, ad est con spazi condominiali a comune e affaccio su area scoperta, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	79,00 mq	1	79,00 mq	320,00 m	1
Terrazza	6,00 mq	0,3	1,80 mq	0,00 m	1
Superficie convenzionale complessiva:			80,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda dell'unità immobiliare è stata misurata dalla planimetria catastale in atti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio l'immobile aveva già la medesima identificazione catastale attuale (All. 10.L1).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	360	3		C3	3	74	81 mq	202,55 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 1.L1) e l'elaborato planimetrico della particella 360 (All. 2.L1) in atti corrispondono allo stato dei luoghi.

PATTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità pignorata è stato edificato a seguito della Convenzione del Piano di urbanizzazione ai rogiti del Notaio ### del 28 novembre 1990, repertorio numero 2776, registrata in Pisa in data 10 dicembre 1990 al n.2677, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 7 dicembre 1990 al n.11228 particolare.

La convenzione, al testo della quale per completezza si rimanda interamente (All. 3.L1), specificava che gli impegni derivanti da essa derivanti sarebbero stati trasferiti ai futuri acquirenti proporzionalmente alla superficie del bene acquistato. Il testo della Convenzione non indica tuttavia la durata degli effetti della stessa.

Dalle informazioni fornite verbalmente dagli uffici comunali, risulta che l'efficacia della Convenzione sia da considerarsi conclusa e le modalità in intervento nell'ambito del complesso di via Lenin 132 siano oggi definiti dalla scheda norma n°31 del POC (cfr. Normativa urbanistica).

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in buone condizioni di conservazione (All. 4.L1).

PARTI COMUNI

La particella 360 sub 6, che identifica porzione del vano scala e dell'ascensore condominiali, è censita come bene comune non censibile correlata anche all'unità immobiliare pignorata (All. 2.L1). L'accesso all'unità immobiliare avviene passando attraverso l'area scoperta fra il fabbricato e il confine (part. 359 sub 6 e 360 sub 8) e utilizzando anche la restante porzione di vano scala e ascensore (part. 359 sub 5), come meglio specificato nel paragrafo relativo alle servitù.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La relazione notarile in atti non indica la presenza di servitù inerenti il bene pignorato.

Le indagini effettuate dalla sottoscritta presso la Conservatoria di Pisa hanno permesso di individuare diverse servitù descritte negli atti di provenienza. Di seguito si riporta una sintesi di quanto consultato ma per precisione e completezza si rimanda interamente agli atti notarili citati:

- Servitù costituita con atto ### del 29/04/1992, rep. 371.797/12.856, trascritto a Pisa il 07/05/1992 al 4887 di particolare. In tale atto, in primo luogo, i sig.ri ### acquistavano la particella di terreno su cui sarebbe stato edificato il fabbricato condominiale di cui fa parte il fondo pignorato. In secondo luogo, i venditori costituivano a favore del lotto venduto, a carico della propria residua proprietà rappresentata dalle particelle 77, 226 e 228 del foglio 39 (da cui sono derivate, tra le altre, le attuali 241 e 350 occupate dalla viabilità di accesso al lotto e da verde ad uso pubblico), *"una servitù di passo da esercitarsi con qualsivoglia mezzo, nonchè di parcheggio, come sulle pubbliche strade, e di costruzione e installazione di tutte le restanti opere di urbanizzazione sulle aree a tale scopo destinate dalla Convenzione di cui in appresso"* (convenzione ai rogiti del Notaio ### del 28/11/199°, cfr. All. 3.L1).

- Servitù costituita con atto ### dell'11/05/1994, rep. 36063, trascritto a Pisa il 19/05/1994 al 4414 di particolare. Con tale atto i Sig.ri ### vendevano al Sig. ### la particella 247 del foglio 39 (porzione del terreno acquistato con l'atto precedente), riservandosi sul terreno oggetto di vendita, a favore della loro proprietà rimanente, una *"servitù di passo su una striscia di terreno della larghezza di ml 6,20 circa, posta sul confine est, e comunque sulla porzione di terreno compresa fra il confine est all'edificio sopraccitato, che si andrà a realizzare, prolungata fino alla strada di lottizzazione"*.

- Servitù costituite con atto ### del 03/02/2000, trascritto a Pisa il 10/02/2000 al 12665, 1266, 1267 e 1268 di particolare. In primo luogo, *"il Sig. ###, proprietario della porzione di vano scale e ascensore rappresentata dal mappale 359 sub 5, nonchè della porzione di loggiato (mappale 359 sub 8 parte), il tutto (...) individuato col contorno azzurro nella planimetria che (...) si allega sub. "A", (...) costituisce sui beni suddetti servitù di passo pedonale a favore della proprietà ### rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio 39, mappale 360, sub 1, 2, 3, 4, 5, 6.*

A sua volta i coniugi ### proprietari della porzione di vano scale e ascensore rappresentata dal mappale 360 sub 6, (...) e individuati con contorno giallo nella pianta allegata sub. "A", costituiscono sui beni suddetti servitù di passo pedonale a favore della proprietà del signor ### rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio 39, mappale 359, sub 1, 2, 3, 4, 5.

Le parti danno atto che l'accesso al tetto delle porzioni di fabbricato di rispettiva proprietà avviene dal lucernario situato nel vano ufficio rappresentato nel foglio 39, mappale 359 sub 4 di proprietà ###, rimanendo costituita la relativa servitù.

Nel medesimo atto viene precisato che *"il resede e passo comuni, gravato da servitù di passo a favore della retrostante proprietà ### (di cui all'atto ### del Maggio 1994), è rappresentato nel foglio 39 dal mappale 359 sub.7, giusta denuncia di variazione n.8734 del 19/01/2000 (...)"*.

Il grafico dell'elaborato planimetrico in atti della particella confinante 359 non corrisponde all'elenco dei subalterni pertanto non è possibile trovare piena correlazione fra le porzioni soggette a servitù indicate negli atti notarili e la loro attuale identificazione catastale.

Infine si segnala che, benchè non sia stata individuata alcuna servitù trascritta, l'accesso all'unità immobiliare che confina a sud con il fondo pignorato (foglio 39, particella 360 sub 2) è possibile esclusivamente passando attraverso il terrazzo di pertinenza dell'unità inclusa nel presente lotto, che di fatto, quantunque esclusivo, costituisce porzione del ballatoio condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondo a destinazione artigianale ubicato al piano primo di un maggior fabbricato condominiale. Come meglio specificato nel paragrafo relativo alle servitù, dalla via Lenin si accede al lotto su cui si trova il fabbricato, passando attraverso viabilità di lottizzazione oggi rappresentata dalle particelle 350, 228, 241 (All. 11.L1). Si raggiunge l'ingresso del fabbricato, posto sul lato est di questo, in corrispondenza del confine fra le particelle 359 e 360, passando attraverso area scoperta gravata da servitù di passo a favore dei beni pignorati. L'unità immobiliare è raggiungibile mediante vano scala e

ascensore condominiali (cfr. paragrafo servitù).

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati. Il tetto è piano.

Il fondo pignorato è costituito da un unico vano con altezza utile di 320 cm, oltre a bagno con antibagno (cfr. All. 1.L1).

Gli infissi sono in alluminio verniciato (Cfr. All. 4.L1). Il pavimento è in parquet di laminato montato, secondo quanto riferito dal debitore, al di sopra del pavimento in piastrelle originario. Il rivestimento del bagno è in ceramica, le porte interne in legno tamburato. L'impianto elettrico è in canaletta. Il fondo è riscaldato da due stufe a gas metano installate a parete.

Si precisa che il terrazzo di pertinenza esclusiva è dotato di parapetto in acciaio zincato ma è privo di delimitazione laterale. Come già ricordato, il suddetto terrazzo costituisce inoltre l'unica via per accedere all'unità immobiliare confinante dal vano scala condominiale (part. 360 sub 2).

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il debitore ha comunicato che il fondo è nella sua disponibilità.

L'interrogazione effettuata dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa ha evidenziato un contratto di affitto inerente l'immobile con durata dall'01 Agosto 2016 al 31 Luglio 2022, quindi ormai scaduto.

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.

Al ventennio l'unità immobiliare era di proprietà dei Sig.ri ###.

Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio ### del 23/12/2004, trascritto a Pisa il 29/12/2004 al 6179 di particolare, l'immobile è stato acquistato dal debitore ### e dal Sig. ### per la quota di 1/2 ciascuno.

Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio ### del 10/01/2008, trascritto a Pisa il 15/01/2008 al 770 di particolare, il Sig. ### ha trasferito la sua quota di 1/2 dell'immobile al debitore ### che è divenuto titolare della piena proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

La più recente relazione del Notaio ###, datata 26/04/2023 ma depositata dal creditore precedente a seguito di aggiornamento/integrazione in data 06/12/2023, indica le seguenti formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile incluso nel presente Lotto 1:

- Ipoteca della riscossione n. 4220 del 29.10.2009 favore: ###. con sede in ### C.F. ### (domicilio

ipotecario eletto: ###) e contro: ###, nato a ### il ###; per Euro 38.350,54 di cui Euro 19.175,27 di capitale, Pubblico Ufficiale: ### di ###, in data 21/10/2009 rep. 102206/87.

- Ipoteca volontaria n.2996 del 05/08/2021 favore: ### sede ### C.F. ###, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: ###, nato a ### il ###; per euro 300.000,00 di cui 120.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio ###, in data 01/08/2011 rep. 35132/7600.

- Ipoteca della riscossione n. 522 del 02/03/2017 favore: ### con sede in ### C.F. ### (domicilio ipotecario eletto: ###) e contro: ###, nato a ### il ###; per Euro 980.508,66 di cui Euro 490.254,33 di capitale, Pubblico Ufficiale: ### di ###, in data 1/03/2017 rep. 795/8717.

- Ipoteca della riscossione n. 1755 del 14/06/2017 favore: ### con sede in ### C.F. ### (domicilio ipotecario eletto: ###) e contro: ###, nato a ### il ###; per Euro 283.518,62 di cui Euro 141.759,31 di capitale, Pubblico Ufficiale: ### di ###, in data 13/06/2017 rep. 817/8717.

- Ipoteca giudiziale n.1829 del 09/06/2021 favore: ### sede Pisa C.F. ###, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: ###, nato a ### il ###; per Euro 10.000,00 di cui Euro 722,34 di capitale, Giudice di Pace di Pisa del 05/11/2019 rep. 1152.

- Ipoteca della riscossione n. 1800 del 23/05/2022 favore: ### con sede in ### C.F. ### (domicilio ipotecario eletto: ###) e contro: ###, nato a ### il ###; per Euro 326.415,86 di cui Euro 163.207,93 di capitale, Pubblico Ufficiale: ### con sede in ### in data 20/05/2022 rep. 1854/8722.

- Pignoramento immobiliare n.5169 del registro generale e n. 3739 del registro particolare del 16/03/2023 favore: ### srl sede ### C.F. 05098890261, (domicilio ipotecario eletto: ###) e contro: ###, nato a ### il ###, Pubblico Ufficiale: Unep. Tribunale di Pisa, in data 14/02/2023 rep. 399

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Operativo del Comune di San Giuliano Terme, ai cui elaborati per completezza si rimanda integralmente, l'immobile pignorato, come l'intero insediamento di via Lenin 132, ricade in "Zona di Recupero" contraddistinta del n°31, con destinazione D1 - zone produttive sature di riqualificazione.

La modalità di intervento all'interno della zona di recupero è definita dalla Scheda norma n°31 allegata al POC vigente (All. 5.L1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato in forza di Concessione edilizia n°C96/0183 del 03/05/1996 (Pratica edilizia 1995/0112) (All. 6.1_L1) e successiva variante C99/0496 del 16/11/1999 (pratica edilizia 1999/0785) (All. 6.2_L1)

Si segnala che nella tavola 2 della variante, le planimetrie sono in parte coperte con due retini grigi di colore diverso e la legenda indica un retino grigio come "aree non oggetto di intervento"(dalla scansione è difficile capire a quale delle due intensità di grigio si riferisca). L'unità pignorata ricade all'interno del retino grigio quindi probabilmente si deve ritenere che questa non fosse oggetto di variante nonostante che il grafico presenti varie differenze rispetto a quello della concessione originaria.

La documentazione ricevuta dal Comune di San Giuliano Terme non include comunicazioni di inizio e

fine lavori e non fornisce notizie in merito al deposito della pratica strutturale presso il Genio Civile. Non sono state rinvenute ulteriori pratiche inerenti l'immobile di cui al presente lotto 1.

Negli atti di compravendita ai rogiti del Notaio ###, con i quali l'immobile è stato acquistato dal debitore (cfr. paragrafo provenienza ventennale), fra le dichiarazioni urbanistiche, è indicato in data 13/07/2000 è stata presentata dal p. Edile ###l'attestazione di agibilità al Comune di San Giuliano Terme. Dalle verifiche effettuate in sede di accesso agli atti è emerso tuttavia che dal registro delle abitabilità non risulta presentata alcuna attestazione di agibilità in tale data. Risulta invece che sia stata presentata una attestazione di abitabilità a nome del Sig. ### (proprietario dell'epoca) in data 24 Marzo 2000 ma il fascicolo risulta irreperibile nell'archivio comunale pertanto non è stato possibile verificare se tale pratica sia inerente l'unità immobiliare pignorata.

Il rilievo effettuato durante il sopralluogo ha portato ad individuare alcune difformità interne e prospettiche rispetto ai grafici della Concessione del 1995 ma anche rispetto alla variante del 1999 (sempre che la porzione pignorata sia da considerarsi inclusa nella variante). Rispetto alla concessione originaria la sagoma dell'unità immobiliare e l'altezza utile corrispondono a quanto effettivamente realizzato ma si rilevano differenze in merito alla forma e dimensioni del servizio igienico, allo spessore dei divisori, alla dimensione delle aperture (più grandi rispetto alle previsioni originarie). La superficie utile del vano principale risulta maggiore rispetto alle previsioni.

Il futuro acquirente dovrà pertanto provvedere a regolarizzare l'immobile mediante iter di sanatoria o ripristinando lo stato concesso quando necessario e dovrà provvedere alla presentazione dell'attestazione di abitabilità mancante.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il condominio è amministrato dallo ###. L'amministratore ha comunicato alla sottoscritta le seguenti informazioni (All. 9.L1):

- all'unità immobiliare pignorata corrispondono 51,7000 millesimi; il condominio non è dotato di regolamento;
- ad oggi non risultano deliberate spese straordinarie;
- all'unità pignorata competono € 496,12 quale saldo della gestione 2022/2023.
- le rate scadute ad oggi per le quali il Sig. ### risulta debitore nei confronti del condominio ammontano complessivamente ad Euro 186,47.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento con piccolo giardino e garage ubicati a Pisa (PI) - Via Badaloni 27, piano T e -1

DESCRIZIONE

Appartamento bilocale con piccolo giardino esclusivo e garage, realizzati su area concessa ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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:

- ### (Proprietà 1/1)

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

- ### (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'abitazione con giardino confina a nord-ovest ed ovest con aree urbane di proprietà del Comune di Pisa, ad est con proiezione su bene comune non censibile (1791 sub 1, rampa di accesso al garage condominiale) e con proprietà ###, a sud con bene comune non censibile (1791 sub 2, vano scala condominiale) e con proprietà ###, salvo se altri.

Il garage seminterrato confina ad est bene comune non censibile (1791 sub 1, rampa di accesso e spazi di manovra del garage condominiale), a sud con ###, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (sub 9)	50,00 mq	1	50,00 mq	2,70 m	t
Loggiato (sub 9)	8,60 mq	0,25	2,15 mq	0,00 m	t
Giardino (sub 9)	40,00 mq	0,18	7,20 mq	0,00 m	t
Garage (sub 7)	37,00 mq	0,5	18,50 mq	2,36 m	-1

Superficie convenzionale complessiva:	77,85 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici lorde delle unità immobiliari sono stata misurate dalle planimetrie catastali in atti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio il terreno su cui sarebbe stato edificato il fabbricato che include le unità pignorate, costituiva porzione della particella censita al Catasto terreni del Comune di Pisa nel foglio 16, mappale 1028 (cfr. All. 10.L2).

Con frazionamento del 05/07/2004, pratica PI0101502 in atti dal 05/07/2004 (n.101502.1/2004) dalla particella 1028 sono state originate le particelle 1618 e 1619.

Con frazionamento del 27/04/2007, pratica PI0082968 in atti dal 27/04/2007 (n.82968.1/2007) dalla particella 1618 è stata originata la particella 1753.

Con di frazionamento del 12/07/2007, pratica PI0126508 in atti dal 12/07/2007 (n.126508.1/2007):
- dalla particella 1619 è stata originata, inter alia, la particella 1767.
- dalla particella 1753 sono state originate le particelle 1778 e 1777

Con di frazionamento del 29/11/2007, pratica PI0216496 in atti dal 29/11/2007 (n.216496.1/2007) dalla particella 1777 è stata originata la particella 1790.

Con tipo mappale del 15/02/2008, pratica PI0013737, in atti dal 15/02/2008 (n.13737.1/2008) la particella 1767 è stata trasferita al Catasto fabbricati assumendo l'identificativo 1791, ente urbano. Con lo stesso tipo mappale sono state trasferite al Catasto fabbricati le particelle 1778 e 1790 che sono state fuse alla 1791 che ha così assunto la consistenza attuale.

Con denuncia di costituzione del 22/02/2008, pratica PI0042634, in atti del 22/02/2008 (n.397.1/2008) le unità immobiliari pignorate sono state censite al Catasto fabbricati assumendo gli identificativi attuali, particelle 1791 sub 7 (garage) e 1791 sub 9 (abitazione).

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	1791	7	1	C6	3	31	40 mq	132,88 €			
	16	1791	9	1	A2	3	3 vani	57 mq	505,87 €			

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali (All. 1.L2) e l'elaborato planimetrico (All. 2.L2) in atti corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi. Si segnala che nella planimetria del garage ci sono due imprecisioni relative alla posizione/tipologia delle aperture, ininfluenti sul calcolo della consistenza.

PATTI

La certificazione notarile integrativa del Notaio ### di ###, depositata dal creditore procedente in data 06/12/2023 (ma portante la data del 26/04/2023), attesta che la particella 1791 risulta vincolata da due Convenzioni stipulate fra il Comune di Pisa e la ###, le cui pattuizioni stabiliscono vincoli ed obblighi che saranno trasferiti al futuro acquirente:

- Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di oneri concessori ai rogiti del Notaio ### Rep. 42621/8721 del 13 luglio 2004, trascritta a Pisa il 4/08/2004 al 10288 di particolare (All. 3.L2a).

- Convenzione per l'assegnazione ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71 in favore della ### ai rogiti del Notaio ### Rep. 42624/8723 del 13 luglio 2004, trascritta a Pisa il 4/08/2004 al 10283 di particolare (**All. 3.L2b**), **alla quale per completezza si rimanda interamente**. La convenzione ha durata trentennale (art. 16).

Si evidenzia che nel verbale di udienza dell'11 Aprile 2024, il Giudice si è espresso in merito alla validità dei limiti imposti dalla Convenzione nell'ambito della presente procedura:

(...)

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'alloggi 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 materiale, 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"; nonchè 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;

(...)

La presente vendita sarà quindi effettuata in deroga all'obbligo convenzionale relativo ai requisiti soggettivi dei futuri acquirenti e al prezzo massimo di cessione comunicati 2023 dal Comune di Pisa nel Dicembre (All. 7.L2 e 8.L2).

Secondo le informazioni assunte, il futuro proprietario subentrerà negli obblighi e pattuizioni convenzionali (articoli 7, 8, 9, 10, 11 e 12) per l'intera durata della convenzione ma, come comunicato a mezzo mail dagli uffici comunali in data 12/12/2023 (All. 7.L2), se lo desidera potrà far rimuovere i vincoli convenzionali ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della legge 4489/8, pagando un corrispettivo all'amministrazione comunale che nel caso specifico all'attualità ammonta a circa euro 1.000,00.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari si trovavano in complessivamente in discrete condizioni di conservazione (All. 4.L2).

PARTI COMUNI

La particella 1791 sub 1, che identifica la rampa carrabile di accesso ai garage, lo spazio di manovra e un locale tecnico con scannafosso, è censita come bene comune non censibile correlata anche le unità immobiliari pignorate (All. 2.L2).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La relazione notarile in atti non indica la presenza di servitù inerenti i beni pignorati.

Nell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio ### consultato dalla sottoscritta presso la Conservatoria di Pisa, a cui per completezza si rimanda interamente, all'art. 2 si legge:

"(...) la parte assegnataria prende atto ed accetta che le parti di proprietà esclusiva e quelle a comune sono attraversate da canalizzazioni e impianti che posso servire più unità immobiliari: restano pertanto costituite tutte le relative servitù, sia per l'attraversamento della proprietà che per consentirne la manutenzione".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato che include le due unità immobiliari pignorate si trova all'angolo fra via Badaloni e via Caduti del Lavoro. Si tratta di un edificio elevato per due piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato. Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate; i terrazzi e i loggiati sono rivestiti in mattoni a faccia vista. Il tetto è a capanna con copertura in tegole di laterizio.

L'appartamento si trova al piano terra rialzato ed raggiungibile da via Badaloni passando attraverso area scoperta di proprietà del Comune di Pisa (cfr. All. 11.L2) da cui si accede al piccolo resede esclusivo sistemato a giardino. L'unità immobiliare è composta da terrazzo-loggiato all'ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, bagno e camera (All. 1.L2). L'altezza utile è di circa 270 cm. I pavimenti e rivestimenti sono in gres. Il riscaldamento è autonomo con caldaia e metano e termosifoni in acciaio. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto idrico, secondo quanto riferito dall'amministratrice, è dotato di un unico contatore condominiale.

Le finestre sono in legno con doppio vetro, le persiane sono in legno verniciato. Le porte interne sono in legno tamburato. Le aperture esterne sono dotate di inferriate ad eccezione della portafinestra della camera.

Il garage si trova al piano seminterrato ed è raggiungibile da via Badaloni mediante rampa pavimentata in autobloccanti e spazio di manovra condominiale pavimentato in gres. Il garage è il primo sulla destra scendendo dalla rampa ed è costituito da un unico grande vano di forma irregolare e da una porzione esclusiva di scannafosso utilizzato come locale di deposito(All. 1.L2); l'accesso a questa porzione avviene dallo spazio comune e non dall'interno del garage come previsto dal progetto. L'altezza utile è di circa 240 cm. All'interno del garage è inoltre presente un'apertura più piccola che consente di ispezionare lo scannafosso condominiale.

La porta di accesso al garage è di tipo basculante in acciaio verniciato mentre la porta di accesso allo scannafosso esclusivo è di alluminio, ad anta battente. Il pavimento del vano garage è in gres e le pareti sono intonacate e tinteggiate; l'impianto elettrico è sottotraccia. La finestra è in alluminio verniciato, dotata di inferriata.

Il vano scannafosso esclusivo è privo di pavimentazione e le pareti sono al grezzo, prive di intonaco. L'impianto elettrico è esterno in canaletta e sono presenti le canalizzazioni di impianti a servizio di altre unità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il debitore ha comunicato che le unità immobiliari sono nella sua disponibilità.

L'interrogazione effettuata dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa non ha evidenziato l'esistenza di contratti di locazione registrati inerenti i beni del Lotto 2.

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.

Al ventennio il terreno su cui sarebbe stato edificato il fabbricato che include le unità pignorate, ricompreso all'epoca nella particella censita al Catasto terreni del Comune di Pisa nel foglio 16, mappale 1028, era di proprietà di ### e di ### per la quota di 1/2 ciascuna in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio ### del 05/07/2002, rep. 39197, trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 02/08/2002 al 10679 di particolare.

A seguito di frazionamento catastale, una porzione di suddetto terreno (foglio 16, mappale 1619) è divenuto di piena proprietà della ### con atto notarile di redistribuzione fondiaria di aree tra coltizzanti ai rogiti del Notaio ### del 13/07/2004, rep. 42623, trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 04/08/2004 al 10282 di particolare.

A seguito di frazionamento catastale, un'altra porzione derivante dell'originale particella 1028 (foglio 16, mappali 1778 e 1790) è divenuto di piena proprietà della ### con atto di compravendita ai rogiti del Notaio ### del 13/12/2007, rep. 46427, trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 21/12/2007 al 18179 di particolare.

Le unità immobiliari pignorate, costruite su porzione del terreno acquistato dalla ### con i passaggi sopramenzionati, sono pervenute al debitore con atto notarile di assegnazione a socio di cooperativa

edilizia ai rogiti del Notaio ### del 23/09/2010, rep. 49125/13503, trascritto a Pisa il 24/09/2010 al n.11003 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

La più recente relazione del Notaio ###, datata 26/04/2023 ma depositata dal creditore procedente a seguito di aggiornamento/integrazione in data 06/12/2023, indica le seguenti formalità pregiudizievoli carico delle unità immobiliari del Lotto 2:

- Ipoteca volontaria n.3783 del 24/09/2010 favore: Banca Interregionale spa sede Pistoia C.F. 01553760479, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in via ###no XX Settembre 30 Pistoia) e contro: ###, nato a ### il ###; per euro 128.000,00 di cui 85.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio ###, in data 23/09/2010 rep. 49126/13504;

- Ipoteca volontaria n.469 del 06/03/2014 favore: Credito Valdinievole Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme e Bientina sede Montecatini Terme C.F. 00088180476, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: ###, nato a ### il ###; per euro 380.000,00 di cui 190.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Gianluigi De Paola, in data 04/03/2014 rep. 3769/2903;

- Ipoteca della riscossione n. 522 del 02/03/2017 favore: ### con sede in ### C.F. ### (domicilio ipotecario eletto: ###) e contro: ###, nato a ### il ###; per Euro 980.508,66 di cui Euro 490.254,33 di capitale, Pubblico Ufficiale: ### di ###, in data 1/03/2017 rep. 795/8717;

- Ipoteca della riscossione n. 1755 del 14/06/2017 favore: ### con sede in ### C.F. ### (domicilio ipotecario eletto: ###) e contro: ###, nato a ### il ###; per Euro 283.518,62 di cui Euro 141.759,31 di capitale, Pubblico Ufficiale: ### di ###, in data 13/06/2017 rep. 817/8717;

- Ipoteca giudiziale n.1830 del 09/06/2021 favore: Condominio di via Badaloni n.29 sede Pisa C.F. 93065380508, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: ###, nato a ### il ###; per Euro 10.000,00 di cui Euro 1.556,90 di capitale, Giudice di Pace di Pisa del 05/11/2019 rep. 672;

-Ipoteca della riscossione n. 1800 del 23/05/2022 favore: ### con sede in ### C.F. ### (domicilio ipotecario eletto: ###) e contro: ###, nato a ### il ###; per Euro 326.415,86 di cui Euro 163.207,93 di capitale, Pubblico Ufficiale: ### con sede in ### in data 20/05/2022 rep. 1854/8722.

- Pignoramento immobiliare n.5169 del registro generale e n. 3739 del registro particolare del 16/03/2023 favore: ### srl sede ### C.F. 05098890261, (domicilio ipotecario eletto: ###) e contro: ###, nato a ### il ###, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Pisa, in data 14/02/2023 rep. 399.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è stato edificato a seguito di Piano attuativo per la costruzione di edifici residenziali (prot. 14196 del 29/11/2002) relativo alla scheda norma 18.2 del Regolamento urbanistico del Comune di Pisa (All. 5.L2). Tale piano è stato approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con delibera n. 64 del 18 luglio 2003.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 29 Aprile 2004 è stato approvato il Piano di Zona (PZ 18.2) del P.E.E.P. denominato P.E.E.P. 2003 ed il relativo Regolamento per l'assegnazione delle

aree.

Nella cartografia del Regolamento urbanistico vigente nel Comune di Pisa, il fabbricato ricade in "Area residenziale - scheda norma attuata/in corso - Scheda norma 18.2".

Il complesso ricade inoltre in **ambito soggetto a vincolo paesaggistico** istituito con D.M. del 26/03/1960 (G.U. 83 del 1960), denominato "Zona e il viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa" (art. 136 D.Lgs. 42/04, lettere C e D).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti al Comune di Pisa la sottoscritta ha potuto visionare le seguenti pratiche edilizie inerenti le unità pignorante:

- **Pratica 3207/2003:** nell'ambito della quale, in data 30/07/2004 il Comune di Pisa ha rilasciato la Concessione n°94 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in via Caduti del lavoro - Via Badaloni, su area di trasformazione oggetto di Piano attuativo di cui alla scheda norma 18.2. In data 20/04/2004 è stata presentata la comunicazione di inizio lavori.
- **Pratica 2536/2004:** nell'ambito della quale, in data 07/02/2005, il Comune di Pisa ha rilasciato la Concessione n°8 per l'edificazione dei fabbricati di via Caduti del Lavoro - via Badaloni (All. 6.3_L2). In data 21/02/2005 è stata presentata la comunicazione di inizio lavori. Le unità immobiliari pignorante rientrano nella tipologia di alloggio indicata con la lettera B. In data 09/11/2005, prot. 3581, è stata presentata una integrazione al permesso di costruzione in variante relativa alle tipologie B e C; in data 26 Gennaio 2006 il Comune ha espresso il suo nulla osta alla variante.

Nel fascicolo consultato sono presenti diverse attestazioni di deposito al Genio civile ma non tutte specificano a quale fabbricato si riferiscono pertanto non è stato possibile individuare se una delle ricevute si riferisca alla tipologia B.

Nel fascicolo è inoltre contenuta l' Autorizzazione ex art. 146 e 159 D.L.42/2004 per l'intervento di attuazione PEEP scheda norma 18.2 rilasciato il 16/11/2004 e il Parere favorevole con prescrizioni, prot. 757/BN, rilasciato dalla Soprintendenza di Pisa in data 02/02/2005.

- **Pratica 3584/2005:** nell'ambito della quale, in data 15/06/2006, il Comune di Pisa ha rilasciato il Permesso di Costruire n°39 in variante alla Concessione n.8 del 07/02/2005 (All. 6.3_L2).

Nel fascicolo, fra gli altri documenti, sono contenuti:

- Autorizzazione paesaggistica n°60 del 20/04/2006 relativa alla variante progettuale degli edifici di tipologia B e C;
- Attestazione di deposito al Genio civile della Variante n°1 al progetto strutturale per la tipologia B, pratica 2104/2005 relativa alla concessione di cui alla pratica 2536/2004 del Comune di Pisa. Il documento è stato presentato in Comune il 27/03/2007.

Pratica 970/2008: comunicazione di fine lavori parziale (tipologia B) in variante, prot. 970 del 21/03/2008, riferita alle opere di cui alla Concessione 8/2005 e al PdC 39/2006 (All. 6.4_L2).

- **Pratica 10050/2008:** relativa alla presentazione in data 1 aprile 2008 dell'abitabilità (All. 6.5_L2).per gli alloggi di tipologia B fra i quali quelli contraddistinti dal numero 31 corrispondono alle due unità incluse nel presente lotto.

Nel fascicolo, fra gli altri documenti, sono contenuti:

- certificato di conformità dell'impianto idrotermosanitario n°50 dell'27/07/2007 rilasciato dalla ditta Cei Michele;
- certificato di conformità dell'impianto elettrico n°0001/08 del 29 gennaio 2008 rilasciato dalla ditta Puntoluca di Preziuso Emilio;
- certificato di Collaudo delle opere strutturali riferito alla Pratica 2104/05, presentato al Genio Civile in data 06/11/2007 con prot. 287345.

Si precisa che non è possibile accertare se le certificazioni di conformità degli impianti risultino tutt'oggi valide poichè non è noto alla sottoscritta se nel tempo siano stati eseguiti tutti i necessari interventi di manutenzione o riparazione, o se siano stati effettuati interventi di modifica che avrebbero richiesto l'aggiornamento delle certificazioni. Il deprezzamento per mancanza di garanzia per vizi, applicato in sede di stima, tiene conto anche di queste incertezze in merito al funzionamento e conformità degli impianti.

Dal rilievo effettuato durante il sopralluogo è emersa la conformità dello stato dei luoghi ai grafici della variante finale di cui alla pratica 970/2008 con alcune differenze riguardanti elementi non sostanziali dell'unità immobiliare quali:

- differenze di pochi centimetri nelle dimensioni di alcune aperture esterne, ininfluenti sul rispetto dei rapporti illuminotecnici e sull'assetto architettonico del fabbricato;

- nel grafico è indicata la dicitura "setto h 150" in corrispondenza del muro di separazione fra la camera e il locale cottura: si ipotizza che si tratti di un errore materiale;

- la porta di ingresso alla porzione esclusiva di scannafosso esclusiva è stata realizzata sulla stessa parete ma al di fuori del garage, pertanto l'accesso avviene dallo spazio di manovra condominiale. La modifica della porta non ha interessato muratura portante. All'interno della scannafosso è inoltre presente una parziale tramezzatura che delimita la porzione esclusiva che non risulta rappresentata nei grafici;

-la porta di accesso al garage ha una luce inferiore alle previsioni di progetto.

Sulla base delle informazioni assunte si reputa che le variazioni evidenziate siano da considerarsi nelle tolleranze costruttive ad eccezione delle variazioni riguardanti lo scannafosso per la regolarizzazione del quale sarà necessario ripristinare lo stato autorizzato o presentare al Comune di Pisa l'opportuna pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le due unità immobiliari fanno parte del Condominio di via Badaloni 29 che a sua volta fa parte del Supercondominio di via Caduti del Lavoro, costituito come previsto dalla Convenzione ai rogiti del Notaio ### Rep. 42621/8721 del 13 luglio 2004 (All. 3.L2a) al fine di gestire e mantenere gli spazi esterni di proprietà comunale realizzati nell'ambito dell'edificazione del comparto residenziale.

Entrambi i condomini sono amministrati dallo Studio ### che ha comunicato alla sottoscritta che nessuno dei due è dotato di regolamento e che, in entrambi i casi, all'attualità, non sono state deliberate spese straordinarie.

L'amministratrice inoltre ha fornito alla sottoscritta le seguenti informazioni (**All. 9.L2_LUGLIO_2024¹**):

- **Condominio di via Badaloni 29 :**

- alle due unità pignorate corrispondono 126,55 millesimi condominiali;
- le spese annuali ordinarie di competenza sono di circa 816 Euro soggette variazione perché includono parte dei consumi idrici derivanti da un unico contatore condominiale;
- il debito del Sig. ### nei confronti del condominio alla data del 1 Luglio 2024 ammonta a circa Euro 9.324,40 (secondo le informazioni fornite alla sottoscritta, al futuro acquirente potrà essere chiesto di farsi carico delle spese condominiali relative all'anno in cui avverrà la vendita e di a quello precedente. Di ciò si terrà conto in sede di stima).

- **Supercondominio di via Caduti del Lavoro:**

- alle due unità pignorate corrispondono 7,9 millesimi del Supercondominio;
- le spese di competenza complessiva del fabbricato al civico 29 sono state di Euro 1.381,27 per il 2021-2022 e di presunti Euro 816 per il 2022/2023 (non è ancora stato fatto il consuntivo);
- all'attualità il Sig. ### ha un debito nei confronti del Supercondominio di Euro 71,68 (di ciò si terrà conto in sede di stima).

¹ L'allegato All. 9.L2 depositato agli atti in allegato alla perizia in data 14 Dicembre 2023 viene **integralmente** sostituito dall'allegato 9.L2_LUGLIO2024 che include l'aggiornamento degli estratti conto alla data del 01 Luglio 2024.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In ragione della diversa destinazione e ubicazione dei beni pignorati, la scrivente ha reputato opportuna la formazione dei seguenti due lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Lenin 132, piano 1
Laboratorio artigianale posto al piano primo di maggior fabbricato condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 39, Part. 360, Sub. 3, Categoria C3

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

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, visti i prezzi dell'Osservatorio immobiliare Omi per il primo semestre 2023, acquisiti i prezzi di tutte le compravendite effettuate dal 2021 ad oggi aventi ad oggetto immobili di categoria di categoria C/3 con caratteristiche simili a quelle del bene pignorato ubicati nell'insediamento di via Lenin 132, si valuta il compendio immobiliare in ragione di Euro 500/mq pertanto:

Mq 80,80 x Euro/mq 500 = Euro 40.400,00

Il futuro acquirente dovrà provvedere alla piena regolarizzazione urbanistica dell'immobile e alla presentazione della certificazione di agibilità, oneri per i quali si detrae prudenzialmente l'importo di euro 10.000,00 pertanto:

Euro 40.400,00 - 10.000= Euro 30.400,00

Per assenza di garanzia per vizi del bene venduto si applica un deprezzamento del 10% pertanto:

Euro 30.400,00 x 0.9= Euro 27.360,00

Si detrae infine il debito maturato ad oggi nei confronti del condominio:

Euro 27.360,00 - 186,47= Euro 27.173,53 che si arrotondano ad **Euro 27.000 (in lettere ventisettemila/00)**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio San Giuliano Terme (PI) - Via Lenin 132, piano 1	80,80 mq	500,00 €/mq	€ 40.400,00	100,00%	€ 40.400,00
				Valore di stima:	€ 40.400,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€

Rischio assunto per mancata garanzia	3.040,00	€
Spese condominiali insolute	186,47	€
Arrotondamenti	173,53	€

Valore finale di stima: € 27.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento con piccolo giardino e garage ubicati a Pisa (PI) - Via Badaloni 27, piano T e -1

Appartamento bilocale con piccolo giardino esclusivo e garage, realizzati su area concessa ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fig. 16, Part. 1791, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C6

- Fig. 16, Part. 1791, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2

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

Come esposto dettagliatamente nel paragrafo "Patti", le unità immobiliari del Lotto 2 sono coinvolte dagli obblighi convenzionali ma nel caso di vendita esecutiva possono essere apposte limitazioni soggettive alla partecipazione alla vendita o limiti nella determinazione del prezzo di vendita pertanto la sottoscritta **non tiene conto** di quanto comunicato dal Comune di Pisa in merito al prezzo massimo di cessione (All. 7.L2 e All. 8.L2).

La sottoscritta ha effettuato una ricerca di atti di compravendita di immobili paragonabili a quelli del lotto 2 ubicati nelle vicinanze di questi, compravenduti recentemente sul libero mercato. Viste le quotazioni immobiliari OMI, sulla base dei prezzi pattuiti in cinque atti di compravendita stipulati nell'ultimo anno per unità immobiliari ricadenti all'interno del medesimo foglio 16, si valutano i beni del lotto 2 in ragione di 2.300 Euro/mq pertanto:

$\text{mq } 77,85 \times \text{Euro } 2.300 = \text{Euro } 179.055,00$

Dal suddetto importo si sottraggono le spese che il futuro acquirente dovrà sostenere per il ripristino o la piena regolarizzazione del locale garage con scannafosso che si stimano in Euro 1.800 pertanto:

$\text{Euro } 179.055,00 - 1.800 = \text{Euro } 177.255,000$

Per assenza di garanzia per vizi dei beni venduti si applica un deprezzamento del 7% pertanto:

$\text{Euro } 177.255,000 \times 0,93 = \text{Euro } 164.847,15$

Infine si sottraggono prudenzialmente le spese condominiali che potrebbero rimanere a carico del futuro acquirente:

$\text{Euro } 164.847,15 - 1.704,00 = 163.143,15$ che si arrotondano ed Euro **163.000,00 (in lettere centosessantatremila)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pisa (PI) - Via Badaloni 27, piano T e -1	77,85 mq	2.300 €/mq	€ 179.055,00	100,00%	€ 179.055,00
				Valore di stima:	€ 179.055,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.800,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	12.407,85	€
Spese condominiali insolute	1.704,00	€
Arrotondamento	143,15	€

Valore finale di stima: € 163.000,00

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 01/07/2024

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

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1.L1 - Planimetria catastale Lotto 1

Allegato 1.L2 - Planimetrie catastali Lotto 2

Allegato 2.L1 - Elaborato planimetrico Lotto 1

Allegato 2.L2 - Elaborato planimetrico Lotto 2

Allegato 3.L1 - Convenzione del Piano di urbanizzazione ai rogiti del Notaio ### del 28 novembre 1990

Allegato 3.L2a - Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di oneri concessori Notaio ### Rep. 42621/8721 del 13 luglio 2004

Allegato 3.L2b- Convenzione per l'assegnazione ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71 ai rogiti del Notaio ### Rep. 42624/8723 del 13 luglio 2004,

Allegato 4.L1 – Documentazione fotografica Lotto 1

Allegato 4.L2 – Documentazione fotografica Lotto 2

Allegato 5.L1 – Scheda norma 31 POC San Giuliano Terme

Allegato 5.L2 – Scheda norma 18.2 Pisa

Allegato 6.1_L1 - Concessione edilizia n°C96/0183 del 03/05/1996

Allegato 6.2_L1 - Variante C99/0496 del 16/11/1999

Allegato 6.3_L2 – Concessione n°8/2005 e variante di cui al PdC n°39/2006

Allegato 6.4_L2 – Grafico fine lavori pratica 970/2008

Allegato 6.5_L2 -Abitabilità 10050/2008

Allegato 7.L2 – Mail da Ufficio urbanistica e Espropri del Comune di Pisa

Allegato 8.L2 - Determinazione prezzo massimo di cessione alloggio

Allegato 9.L1 – Comunicazione dell’amministratore del Condominio di via Lenin 132

Allegato 9.L2_Luglio 2024 – Comunicazione dell’amministratrice del Condominio via Badaloni 29 e del Supercondominio di via Caduti del Lavoro

Allegato 10.L1 – Visura storica catastale Lotto 1

Allegato 10.L2 – Visure storiche catastali Lotto 2

Allegato 11.L1 – Estratto della mappa catastale Via Lenin 132 (fonte Geoscopio)

Allegato 11.L2 – Estratto della mappa catastale Via Badaloni (fonte Sister)

Allegato **12_Luglio 2024 - Perizia versione Privacy**

Allegato 13 - Ricevuta di trasmissione della perizia alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Lenin 132, piano 1
Laboratorio artigianale posto al piano primo di maggior fabbricato condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 360, Sub. 3, Categoria C3

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

Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Operativo del Comune di San Giuliano Terme, a cui per completezza si rimanda integralmente, l'immobile pignorato, come l'intero insediamento di via Lenin 132, ricade in "Zona di Recupero" contraddistinta del n°31, con destinazione D1 - zone produttive sature di riqualificazione. La modalità di intervento all'interno della zona di recupero è definita dalla Scheda norma n°31 allegata al POC vigente.

Prezzo base d'asta: € 27.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento con piccolo giardino e garage ubicati a Pisa (PI) - Via Badaloni 27, piano T e -1
Appartamento bilocale con piccolo giardino esclusivo e garage, realizzati su area concessa ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1791, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 16, Part. 1791, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è stato edificato a seguito di Piano attuativo per la costruzione di edifici residenziali (prot. 14196 del 29/11/2002) relativo alla scheda norma 18.2 del Regolamento urbanistico. Tale piano è stato approvato definitivamente dal Consiglio Comunale di Pisa con delibera n. 64 del 18 luglio 2003. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 29 Aprile 2004, esecutiva, è stato approvato il Piano di Zona (PZ 18.2) del P.E.E.P. denominato P.E.E.P. 2003 ed il relativo Regolamento per l'assegnazione delle aree. Nella cartografia del Regolamento urbanistico vigente nel Comune di Pisa, il fabbricato ricade in "Area residenziale - scheda norma attuata/in corso - Scheda norma 18.2". Il complesso ricade inoltre in ambito soggetto paesaggistico istituito con D.M. del 26/03/1960 (G.U. 83 del 1960), denominato "Zona e il viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa" (art. 136 D.Lgs. 42/04, lettere C e D).

Prezzo base d'asta: € 163.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.000,00

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via Lenin 132, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 360, Sub. 3, Categoria C3	Superficie	80,80 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in buone condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Laboratorio artigianale posto al piano primo di maggior fabbricato condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Badaloni 27, piano T e -1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1791, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 16, Part. 1791, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	77,85 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo le unità immobiliari si presentavano in complessivamente in discrete condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento bilocale con piccolo giardino esclusivo e garage, realizzati su area concessa ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è abitato dal debitore		