
TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto Stimatore *****, nella procedura di Liquidazione controllata del sovraindebitamento n.32/2024 "*****"

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Elenco allegati:.....	10

INCARICO

In data 6/06/2024, il sottoscritto *****, con studio in *****, veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. nella procedura di Liquidazione controllata del sovraindebitamento n.32/2024 e in data 13/06/2024 accettava l'incarico proposto dal liquidatore *****.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e ripostiglio ubicati a Castelfranco di Sotto (PI) - Viale Europa n.13

DESCRIZIONE

Piena proprietà per la quota di 1/2 di un appartamento per civile abitazione sito in Castelfranco di Sotto, viale Europa n.13, facente parte di un maggior fabbricato condominiale elevato su otto piani fuori terra e avente accesso dalla predetta via tramite vano scala condominiale. L'appartamento è ubicato al piano quinto ed è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, corridoio, due camere e bagno; ogni vano principale è dotato di un terrazzo. E' annesso all'appartamento, un ripostiglio al piano terreno ubicato in un fabbricato accessorio adiacente a quello principale ed esattamente il quinto ripostiglio da sud verso nord guardando il fronte del fabbricato principale.

La vendita del bene non è soggetta a 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.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 17 giugno 2024 alla presenza del sig. *****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e ripostiglio ubicati a Castelfranco di Sotto (PI) - Viale Europa n.13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art.567 c.p.c. comma 2 rilasciata dalla competente Conservatoria di Pisa in data 27/06/2024 e dalle visure storiche catastali richieste in data 05/06/2024, risulta completa dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene al seguente debitore:

- ***** (Proprietà 1/2), nato a *****, C.F. *****

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

- ***** (Proprietà 1/2), nato a *****, C.F. *****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con proprietà *****, vano scala a comune, proiezione resede condominiale, salvo se altri.

Il ripostiglio confina con proprietà *****, proprietà *****, resede condominiale, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	93,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	3,00 m	quinto
Terrazzi	15,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	quinto
Ripostiglio	4,70 mq	6,10 mq	1	6,10 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				121,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 02/09/1993	***** proprietaria per la quota di 1/2; ***** proprietaria per la quota di 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 771, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 0,50 Piano T-5 Graffato part.1094 sub.5
Dal 02/09/1993 al 04/06/2024	***** proprietario per la quota di 1/2; ***** proprietaria per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 771, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 122 mq Rendita € 1.074,23 Piano T-5 Graffato part.1094 sub.5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	43	771	19		A2	3	6,5	122 mq	1074,23 €	T-5	part.1094 sub.5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

A tal proposito si precisa che dal confronto tra il rilievo effettuato sul posto e la planimetria catastale sono risultate le seguenti difformità:

- presenza di una porta di collegamento tra la cucina ed il soggiorno;
- mancanza della rappresentazione di un piccolo vano adibito a cabina armadi;
- lievi traslazioni di rappresentazione grafica delle porte e delle finestre in alcuni vani.

Per ottenere la corrispondenza catastale dovrà essere presentata una nuova planimetria in catasto mediante procedura Doc.Fa.; il costo per la predetta pratica (comprensiva di oneri tributari e spese tecniche) si può quantificare in via prudenziale in € 300,00.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c. ed in particolare il vano scale, il resede condominiale, i muri perimetrali, la copertura e le facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte, è stato costruito nel 1963 ed ultimato con il certificato di abitabilità del 1965; presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in cemento armato a struttura reticolare, pilastri in c.a., solai in laterizio armato, tamponature a doppia parete di laterizio, solaio di copertura e relativa gronda in c.a; la copertura del fabbricato è a terrazza calpestabile.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche interne: le pareti degli ambienti sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione dei locali è in lastre di graniglia con marmi di grandi dimensioni e alla palladiana. Infissi: portoncino d'ingresso in legno con serratura di sicurezza, porte interne in legno con quadranti in vetro, finestre (nuove) in pvc con vetri doppi tutte dotate di avvolgibili anch'essi in pvc.

Il bagno, dotato di sanitari al completo, presenta una pavimentazione e relativo rivestimento in piastrelle di ceramica. E' presente un boiler elettrico nel bagno per l'acqua corrente sanitaria.

Impianti: elettrico distribuito sotto traccia, citofonico, idrico-sanitario e di riscaldamento, quest'ultimo

alimentato da una caldaia condominiale centralizzata posta in apposito locale al piano terra e distribuito all'interno dell'appartamento mediante radiatori in ghisa ubicati in ogni stanza.

Il vano ad uso ripostiglio posto al piano terra (il 5° contando da sinistra) a cui vi si accede dal resede a comune, presenta una pavimentazione in piastrelle di klinker, porta di accesso in metallo del tipo a saracinesca ed è dotato di impianto di illuminazione.

Il contatore dell'acqua è ubicato in cucina; il contatore del gas è ubicato nel terrazzo della cucina; il contatore dell'energia elettrica è ubicato all'ingresso nel vano sottoscala a comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla moglie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1993 al 04/06/2024	***** nato ***** proprietario per la quota di 1/2; ***** nata a ***** proprietaria per la quota di 1/2	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Rosselli di San Miniato (PI)	02/09/1993	8379	1875
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	09/09/1993	9666	6171
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato (PI)	17/09/1993	486	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della procedura di liquidazione;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della procedura di liquidazione risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa aggiornate al 28/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale
Iscritto a Pisa il 20/10/2007
Reg. gen. 24457 - Reg. part. 6411
Quota: 1/2
Importo: € 189.036,56
A favore di Equitalia Get s.p.a.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza apertura liquidazione controllata**
Trascritto a Pisa il 04/06/2024
Reg. gen. 10933 - Reg. part. 7960
Quota: 1/2
A favore della Massa dei creditori della procedura di liquidazione controllata di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare l'ipoteca legale occorrono €94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata occorrono €294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel regolamento urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, adottato con D.C.C. n.67 del 26/11/2019 e nello specifico secondo la tavola n.04a - Carta del territorio: strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti, il fabbricato è ubicato nell'"UTOE P3A Castelfranco di Sotto, nella zona B1 - Insediamenti saturi di completamento a prevalente carattere residenziale" e gli interventi ammessi risultano normati dall'art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'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. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato in oggetto risulta edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Castelfranco di sotto, risultano agli atti le seguenti pratiche/titoli edilizi:

- Licenza edilizia n.36 del 6/03/1963 per la "costruzione di un fabbricato di civile abitazione e sottostanti negozi"; richiesta di abitabilità del 23/12/1964 e relativo rilascio dell'8/03/1965; nulla osta dei VV.FF. di Pisa del 25/05/1963; licenza d'uso rilasciata dalla Prefettura di Pisa del 26/11/1964;

- CILA pratica n.0368/2021 per manutenzione straordinaria delle facciate;

- CILA pratica n.0329/2021 per efficientamento energetico superbonus.

L'appartamento risulta conforme al titolo abilitativo in atti (licenza edilizia n.36 del 6/3/1963). Si segnalano lievi traslazioni di rappresentazione grafica delle porte e delle finestre in alcuni vani, che non pregiudicano la legittimità del bene stesso.

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 fabbricato condominiale che ricomprende gli immobili in oggetto è amministrato dal ***** con studio in Castelfranco di Sotto, Piazza Caduti per la Libertà n.5.

Dall'esercizio ordinario 2024 trasmesso al sottoscritto esperto dal predetto amministratore, risulta un importo annuo di € 1.812,80. L'amministratore, nominato dal condominio ad inizio del 2024, con mail del 15/7/2024 riferisce che non è in possesso dei consuntivi degli anni precedenti, in quanto il precedente amministratore ha smarrito tutta la documentazione del condominio durante l'alluvione del novembre 2023. Si allega alla presente il regolamento condominiale ed il bilancio preventivo 2024.

Si precisa infine che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art.63 c.4 del disp.att. c.c., le spese condominiali in corso e quelle dell'anno precedente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento e ripostiglio ubicati a Castelfranco di Sotto (PI) - Viale Europa n.13
Proprietà per la quota di 1/2 di un appartamento per civile abitazione sito in Castelfranco di Sotto, viale Europa n.13, facente parte di un maggior fabbricato condominiale elevato su otto piani fuori terra e avente accesso dalla predetta via tramite vano scala condominiale. L'appartamento è ubicato al piano quinto ed è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, corridoio, due camere e bagno; ogni vano principale è dotato di un terrazzo. E' annesso all'appartamento, un ripostiglio al piano terreno ubicato in fabbricato accessorio adiacente a quello principale ed esattamente il quinto ripostiglio da sud verso nord guardando il fronte del fabbricato principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 771, Sub. 19, Categoria A2, Graffato part.1094 sub.5.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 66.605,00.

Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona (centro di Castelfranco di Sotto), stato di

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, stato manutentivo degli impianti, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, 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 vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'appartamento in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2023, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2023 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2024.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 1.100,00 €/mq.

Al valore finale dell'intero lotto si applicano i seguenti deprezzamenti: 10% per il rischio assunto per mancata garanzia ed € 300,00 di oneri per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - Viale Europa n.13	121,10 mq	1.100,00 €/mq	€ 133.210,00	50,00%	€ 66.605,00
Valore di stima:					€ 66.605,00

Valore di stima: € 66.605,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per aggiornamento planimetria catastale	300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 60.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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 26/07/2024

L'Esperto stimatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visura storica catastale
- ✓ N° 2 Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Planimetria catastale
- ✓ N° 4 Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Certificato ipotecario ventennale
- ✓ N° 6 Pratiche edilizie
- ✓ N° 7 Regolamento di condominio e bilancio 2024
- ✓ N° 8 Verbale sopralluogo del 17/06/2024
- ✓ N° 9 Perizia versione privacy
- ✓ N° 10 Documentazione fotografica