
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barandoni Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....
Premessa.....
Descrizione
Lotto n. Unico.....
Elenco allegati.....
Riepilogo bando d'asta.....

INCARICO

All'udienza del 20/01/2023, il sottoscritto Ing. Barandoni Claudio, con studio in Via Rismondo, 39 - 56123 - Pisa (PI), email claudio.barandoni@ordineingegneripisa.it, PEC claudio.barandoni@ingpec.eu, Tel. 050 577665 - 340 2848786, Fax 050 577665, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2023 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 Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Piazza Matteotti 9

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) Piazza Matteotti n°9, da cui ha accesso tramite resede ed ingresso-vano scale comuni, e composto da ingresso-pranzo con angolo cottura, soggiorno, camera, ripostiglio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 62 circa, oltre a piccolo soppalco e scala in legno a vista nell'ingresso-pranzo, della superficie di mq 3 circa, (foto nn°1÷8).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Piazza Matteotti 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina con affaccio su Piazza Matteotti, affaccio su resede a comune, vano scala comune e proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	4,00 m	Primo
Soppalco	5,00 mq	5,00 mq	0,30	1,50 mq	2,48 m	
Totale superficie convenzionale:				76,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1999 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 109, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 1
Dal 28/07/2004 al 08/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 109, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 1
Dal 08/11/2004 al 31/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 109, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano 1
Dal 31/01/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 109, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 382,18 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 20/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 109, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 74 mq - Totale: escluse aree scoperte: 74 mq Rendita € 382,18

		Piano 1
Dal 20/03/2016 al 07/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 109, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 74 mq - Totale: escluse aree scoperte: 74 mq Rendita € 382,18 Piano 1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	109	2		A2	2	4 vani	Totale: 74 mq - Totale: escluse aree scoperte: 74 mq	382,18 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza castale per la presenza di un piccolo soppalco con scala a vista nell'ingresso-pranzo.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della visura storica per immobile, della planimetria catastale e dell'atto di provenienza che vengono allegati alla presente.

PATTI

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto al 23/02/2023, data del ns. sopralluogo, risultava in normali condizioni d'uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari come il resede e l'ingresso-vano scale nonché quelle derivanti dal far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti non si rilevano servitù, censi, livelli e usi civici sugli immobili in oggetto a meno di quelle nascenti sia dallo stato dei luoghi che dal far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, di vecchia costruzione, risulta essere stato edificato con struttura portante in muratura, solai piani ed inclinati misti legno/laterizio e copertura con manto in laterizio.

L'immobile in oggetto risulta essere dotato di impianti elettrico, impianto gas metano, impianto idrico ed impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia murale a gas metano anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile risultava non occupato e pertanto nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1999 al 18/03/2004	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio CAPASSO Alberto Vladimiro di Roma	30/12/1999	40822	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Volterra (PI)	19/05/2000	3618	2333
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/03/2004 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CAPASSO Alberto Vladimiro di Roma	18/03/2004	59494	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Volterra (PI)	05/02/2007	1263	739
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CAPASSO Alberto Vladimiro di Roma	28/07/2004	61919	20792
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Volterra (PI)	11/08/2004	7357	4307
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Roma 2	06/08/2004	18066 Serie 1T	

N.B.

Il Sig. **** Omissis **** nato [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale **** Omissis **** è deceduto il [REDACTED] e la sua successione legittima (Ufficio del Registro di Pisa den. 1353 vol. 9990

del 20/09/2016), è stata trascritta il 10/03/2017 ai nn. 1872/1282 a favore di

(per la quota di 1/3 ciascuna).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA (PI) aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Volterra (PI) il 29/05/2009
Reg. gen. 4060 - Reg. part. 793
Importo: € 163.572,80
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 81.786,40
Rogante: Notaio MARCONE Francesco di Volterra (PI)
Data: 25/05/2009
N° repertorio: 57334
N° raccolta: 21189
Note: Mutuo della durata di 15 anni. Grava su Castelnuovo Val di Cecina Foglio 31 Particella 109 Sub. 2.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra (PI) il 14/10/2022
Reg. gen. 9391 - Reg. part. 6967
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Verbale di pignoramento immobili del 21/09/2022 numero di repertorio 4312 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pisa sede Pisa. Grava su Castelnuovo Val di Cecina Foglio 31 Particella 109 Sub. 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza allegato alla presente.

Successivamente risultano essere state presentate: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) dell'8/07/2003, protocollo n°4132 pratica 4132/2003, per "Manutenzione straordinaria fabbricato x uffici e abitazione Piazza Matteotti n. 9"; Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 5/08/2004, protocollo n°5058 pratica 63/04, per "Manutenzione straordinaria appartamento Castelnuovo Val di Cecina Piazza Matteotti n. 9"; Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) dell'1/08/2013, protocollo n°3173 pratica

96/2013, per "Installazione cancello accesso privato Piazza Matteotti 7/9 Castelnuovo Val di Cecina".

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. del 5/08/2004 a meno di aver realizzato un piccolo soppalco con scala a vista ubicati nell'ingresso-pranzo, non aver realizzato il muro all'interno del bagno-w.c., aver realizzato l'ingresso all'appartamento dalla porta da cui si accedeva al vecchio ripostiglio e realizzato una nuova parete per creare l'attuale ripostiglio; per quanto sopra si dovrà procedere o alla regolarizzazione delle difformità riscontrate o alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi e comunque presentare una nuova planimetria catastale per un costo stimato di € 3.000,00 incluse spese tecniche.

Non ci è stata consegnata sia alcuna certificazioni degli impianti presenti nell'immobile che l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ma quest'ultimo, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006, potrà essere predisposto prima dell'Atto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Piazza Matteotti 9
Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) Piazza Matteotti n°9, da cui ha accesso tramite resede ed ingresso-vano scale comuni, e composto da ingresso-pranzo con angolo cottura, soggiorno, camera, ripostiglio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 62 circa, oltre a piccolo soppalco e scala in legno a vista nell'ingresso-pranzo, della superficie di mq 3 circa, (foto nn°1÷8).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 109, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 72.675,00

Il valore commerciale a mq dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, sulla base delle condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 950,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Piazza Matteotti 9	76,50 mq	950,00 €/mq	€ 72.675,00	100,00%	€ 72.675,00
				Valore di stima:	€ 72.675,00

Valore di stima: € 72.675,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 62.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato come disposto dal G.E. con comunicazione agli Esperti stimatori nominati nelle procedure esecutive immobiliari del 10/05/2019.

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 15/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barandoni Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 10 Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Piazza Matteotti 9
Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) Piazza Matteotti n°9, da cui ha accesso tramite resede ed ingresso-vano scale comuni, e composto da ingresso-pranzo con angolo cottura, soggiorno, camera, ripostiglio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 62 circa, oltre a piccolo soppalco e scala in legno a vista nell'ingresso-pranzo, della superficie di mq 3 circa, (foto nn°1÷8).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 109, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 62.000,00