
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Arrighi Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 172.000,00	17

INCARICO

All'udienza del 21/03/2023, il sottoscritto Geom. Arrighi Giacomo, con studio in Via C. B. Cavour, 26 - Arena Metato - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email giacomo.arrighi@gmail.com, PEC giacomo.arrighi@geopec.it, Tel. 050 810147 / 050 812714, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 23/03/2023 depositava verbale di giuramento telematico .

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via della Pescaia nc. 30, frazione Cascine di Buti, compreso i diritti di proprietà sui beni censiti al Catasto Terreni, Foglio 19, Particelle 969, 970 e 973

DESCRIZIONE

Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terra di maggior fabbricato di vecchia costruzione elevato su due piani fuori terra, ubicata nel Comune di Buti, frazione di Cascine di Buti, Via della Pescaia nc. 30, accessibile da detta via attraverso un tratto comune di strada privata e resede a comune (ex Particella 970 unita con la Particella 762 per bonifica di identificativo catastale del 15/11/2012) . L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, cucina/tinello, soggiorno, pranzo, tre camere, w.c. e piccolo ripostiglio, oltre al locale caldaia posto in aderenza del lato est, avente accesso dal resede esclusivo . Fa parte del presente bene resede esclusivo posto su porzione dei lati est ed ovest e lungo il lato nord, oltre ad ulteriore resede posto su porzione del lato ovest accessibile da resede comune ex Particella 970 . Fanno parte inoltre i diritti di proprietà dei beni indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento dall'unità negoziale n. 2 e censiti nel Foglio 19, Particelle 969, 970 e 973 . Le Particelle 969 e 973, di complessivi mq. 74, costituiscono porzione della strada privata di accesso e la Particella 970 (soppressa ed unita con la Particella 762 per mezzo della variazione in precedenza citata), il resede comune antistante gli ingressi alle unità abitative costituenti l'immobile individuato dalla Particella 762 . Il fabbricato è posto nel centro abitato della frazione di Cascine di Buti, in zona a carattere prevalentemente residenziale, adeguatamente servito dalla pubblica viabilità, con parcheggio pubblico posto nelle immediate vicinanze .

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 18/05/2023 è stato effettuato sopralluogo sul bene da periziare congiuntamente con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode dei beni di cui alla presente procedura esecutiva . Le operazioni si sono svolte senza alcun impedimento .

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via della Pescaia nc. 30, frazione Cascine di Buti, compreso i diritti di proprietà sui beni censiti al Catasto Terreni, Foglio 19, Particelle 969, 970 e 973

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 **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Le quote sopra indicate sono relative all'unità abitativa (Particella 762 sub. 1 graffata alle Particelle 968 e 971), ed alla striscia di terreno costituente porzione della strada privata a comune, censita al Catasto Terreni dalla Particella 973, qualità Seminativo Arborato .

Per quanto attiene alla Particella 969 ed alla ex Particella 970 (unita alla Particella 762 con bonifica identificativo catastale del 15/11/2012), censiti entrambi al Catasto Terreni come Enti Comuni, verranno trasferiti i relativi diritti di proprietà .

Si evidenzia che nella trascrizione dell'atto di pignoramento sono riportati i diritti di seguito indicati :

- Unità negoziale n. 1, Catasto Fabbricati Foglio 19, Particella 762 sub. 1, graffato alle Particelle 968 e 971, abitazione di tipo civile, ai sigg.ri **** Omissis **** per il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno ;
- Unità negoziale n. 2, Catasto Fabbricati Foglio 19, Particelle 969, 970 e 973, Enti Comuni, ai sigg.ri **** Omissis **** per i diritti di proprietà .

CONFINI

Quanto in oggetto, nel suo insieme, confina con proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa, proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, rimanente proprietà degli esecutati (Particella 785), strada privata a comune, salvo se altri .



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	131,96 mq	156,42 mq	1,00	156,42 mq	3,00 m	Terra
Portico	7,00 mq	7,57 mq	0,25	1,89 mq	0,00 m	Terra
Locale caldaia	4,09 mq	5,81 mq	0,30	1,74 mq	2,05 m	Terra
Cortile	172,26 mq	183,57 mq	0,10	18,36 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				178,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dei beni è stata ricavata dall'osservazione della planimetria catastale, dei titoli edilizi e da misurazioni sul posto . L'altezza indicata nel locale caldaia risulta essere la media di quelle rilevate .

Per quanto riguarda i beni indicati nell'atto di pignoramento nell'unità negoziale n. 2 censiti nel Foglio 19 dalle Particelle 969, 970 e 973, di seguito si riportano le superficie con relativa destinazione :

- Particelle 969 (Ente Urbano di mq. 55) e Particella 973 (Seminativo Arborato di mq. 19 intestato ciascuno per i propri diritti agli esecutati), costituiscono porzione della strada privata di accesso ;
- Particella 970 (Ente Urbano di mq. 27 soppresso ed unito con la Particella 762 per bonifica identificativo catastale del 15/11/2012), resede comune antistante gli ingressi alle unità abitative che costituiscono il fabbricato censito dalla Particella 762 .

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il censimento del bene individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Buti nel Foglio 19, Particella 762 sub. 1 graffata alle Particelle 968 e 971, categoria A/2, deriva da :

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie ;
- variazione per modifica identificativo del 28/01/2015, pratica n. PI0006055 in atti dal 28/01/2015 (n. 674.1/2015) ;
- variazione toponomastica del 16/05/2011, pratica n. PI0119296 in atti dal 16/05/2011 (n. 45719.1/2011) ;
- variazione nel classamento del 09/02/2010, pratica n. PI0025095 (n. 1878.1/2010) ;
- variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione del 09/02/2009, pratica n. PI0026957 (n. 2196.1/2009) ;

- variazione nel quadro tariffario del 01/01/1992 ;
- variazione del 29/09/1984 in atti dal 24/11/1998 (n. 4235/1984)
- impianto meccanografico del 30/06/1987 .

Il censimento del bene individuato al Catasto Terreni nel Foglio 19, Particella 973, qualità Seminativo Arborato (porzione della strada privata a comune), deriva da :

- frazionamento in atti dal giorno 11/08/1986 (n. 1584) .

Il censimento del bene individuato al Catasto Terreni nel Foglio 19, Particella 969, qualità Ente Comune (porzione della strada privata di accesso), deriva da :

- variazione d'ufficio in atti dal 13/01/1987 (n. 3.15/1986) ;
- frazionamento in atti dal 11/08/1986 (n. 1584) ;

Il censimento del bene individuato al Catasto Terreni nel Foglio 19, ex Particella 970 (porzione di resede a comune), deriva da :

- soppressione per variazione bonifica identificativo catastale del 15/11/2012, pratica n. PI0176621 (n. 7210.1/2012) ;
- variazione d'ufficio in atti dal 13/01/1987 (n. 3.15/1986) ;
- frazionamento in atti dal 11/08/1986 (n. 1584) .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	762	1		A2	1	8		888,31 €	T	Particelle 968 e 971

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
19	969				Ente Urbano		55 mq				
19	970				Soppressa						
19	973				Seminativo arborato	2	19 mq	0,08 €	0,04 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando lo stato dei luoghi con la rappresentazione grafica della planimetria catastale, non sono state rilevate evidenti difformità salvo precisare il diverso dimensionamento del w.c., la trasformazione della porta del soggiorno in finestra oltre al diverso dimensionamento di alcune aperture interne . Inoltre nella planimetria in atti, lo spazio esterno antistante le due aperture della cucina è stato indicato veranda, ma non essendo dotato

di alcuna chiusura perimetrale è più corretto identificarlo come portico in quanto aperto su due lati e chiuso nella parte superiore .

Le lievi difformità riscontrate nell'unità immobiliare, possono essere oggetto ad aggiornamento catastale previa presentazione di nuova planimetria catastale a variazione con procedura DOCFA, per un costo complessivo pari ad Euro 550,00 (Euro cinquecentocinquanta//00), comprensivo di spese tecniche e diritti catastali .

Si evidenzia che il resede pertinenziale rappresentato nella planimetria catastale non corrisponde con quello riportato nella mappa catastale, in quanto non risulta rappresentata la striscia di terreno posta lungo porzione del confine est .

Si precisa che la Particella 970 sopra indicata, è stata soppressa ed unita alla Particella 762 a seguito di variazione d'ufficio per bonifica di identificativo catastale del 15/11/2012 .

Si precisa che l'intestazione riportata nella visura catastale relativamente ai beni censiti nel Foglio 19 Particella 762 sub. 1 graffata alle Particelle 968 e 971 e nel Foglio 19 Particella 973, non risulta corretta .

I diritti dei beni di cui sopra, risultano essere pervenuti agli esecutati come di seguito indicato :

- ai **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto vitalizio congiuntivo, con reciproco accrescimento, in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita Dott. D'Errico del 13/07/2006, trascritto in data 22/07/2006 ai nn. 16963/10546 ;

- al **** Omissis ****, la quota di 1/1 della nuda proprietà per successione in morte del **** Omissis ****, apertasi in data 29/12/2007, trascritta in data 22/07/2009 ai nn. 15254/8994 .

PRECISAZIONI

È stata richiesta ed estratta, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, la documentazione catastale (visura storica, planimetria attuale e planimetrie storiche ed estratto di mappa), è stata presentata al Comune di Buti richiesta di accesso agli atti per ricerca, visione e copia della documentazione urbanistica, sono state eseguite ispezioni ipotecarie e richieste note di trascrizioni .

PATTI

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi, di costruzione dell'edificio e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere, oltre ai patti e condizioni nascenti dall'atto Dott. Ghiretti del 30/06/1984, trascritto a Pisa in data 24/07/1984 ai nn. 9602/7284 .

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa presenta estese muffe presenti in tutti i locali, per tale motivo gli esecutati hanno installato pannelli isolanti su parte della muratura perimetrale .

Si evidenzia inoltre che la camera posta nell'angolo sud / est, sotto la terrazza del piano primo, è stata interdotta all'uso con Ordinanza emessa dal Comune di Buti a seguito di verbale di sopralluogo inoltrato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pisa, in quanto il solaio necessita di verifica strutturale e messa in sicurezza causa infiltrazioni di acqua .

PARTI COMUNI

Il presente bene è parte integrante di maggior fabbricato elevato su due piani fuori terra, pertanto verranno trasferiti tutti i proporzionali diritti sugli enti comuni e condominiali come per legge e destinazione .



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni oggetto della presente procedura verranno trasferiti con tutti i diritti, pertinenze ed accessori, servitù attive e passive, luci e vedute esistenti, il tutto nello stato di fatto in cui si trovano e quelle nascenti dal citato atto Dott. Ghiretti del 30/06/1984, trascritto a Pisa il 24/07/1984 ai nn. 9602/7284 .



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità abitativa è posta al piano terra di maggior fabbricato elevato su due piani fuori terra, ultimato nell'anno 1968 . Il fabbricato ha struttura portante in muratura, solai intermedi e di copertura in laterizio armato, manto di copertura in tegole marsigliesi, canali di gronda e pluviali in rame . Le gronde in oggetto necessitano di accurata revisione in quanto presentano alcuni distacchi del cls dal ferro di armatura . Le facciate sono intonacate, parzialmente tinteggiate .

Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio accoppiato dotati di avvolgibili in pvc, zanzariere in alluminio ed inferriate (tutti gli infissi necessitano di accurata revisione e manutenzione) . Le porte interne sono in legno tamburato, la pavimentazione e battiscopa in monocottura e rivestimenti in ceramica . Il soggiorno è dotato di camino con canna fumaria esterna in acciaio . Il w.c. è dotato di lavabo, bidet, w.c. e box doccia .

Causa la presenza di estese e numerose muffe in tutti i locali, gli esecutati hanno installato, su parte della muratura perimetrale, dei pannelli isolanti con sovrastante rasatura sprovvisti di tinteggiatura .

Si evidenzia inoltre che la camera posta nell'angolo sud / est, sotto la terrazza del piano primo, è stata interdetta all'uso con Ordinanza emessa dal Comune di Buti a seguito di verbale di sopralluogo inoltrato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pisa, in quanto il solaio necessita di verifica strutturale e messa in sicurezza causa infiltrazioni di acqua .

L'impianto elettrico è sottotraccia con flutti marca BTicino, quadro elettrico e contatore posizionati nell'ingresso .

L'impianto di riscaldamento ha radiatori in ghisa e caldaia marca Immergas, posta nel locale esterno avente accesso da resede esclusivo . Il contatore per la fornitura del gas-metano è posto all'interno della recinzione attestante la strada di accesso .

Il locale accessibile dal resede esclusivo ha struttura in muratura, copertura in tegole marsigliesi, porta di accesso in ferro . Le pareti interne presentano evidenti segni di umidità di risalita .

Si evidenzia la presenza di tettoia posta in aderenza al fabbricato lungo il confine est, realizzata in assenza di titoli autorizzativi e pertanto da rimuovere .

Il resede con maggiore consistenza è delimitato, nei lati nord ed est, con recinzione in muratura con sovrastante rete metallica e nella parte attestante la strada privata a comune, in muratura con sovrastante ringhiera verniciata, dotato di marciapiedi in porfido e pavimentazione in mattonelle graniglia . Il resede posto su porzione del lato ovest ha marciapiede in porfido dotato di recinzione, nella parte attestante la strada privata a comune, in muratura con sovrastante ringhiera verniciata .

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data di accesso i beni risultavano occupati dagli esecutati .



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1984 al 13/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Ghiretti	30/06/1984	4504	1742
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	24/07/1984	9602	7284
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	18/07/1984	2823			
Dal 13/07/2006 al 29/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Angelo D'Errico	13/07/2006	33334	6489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	22/07/2006	16963	10546
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/12/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	22/07/2009	15254	8994
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	17/12/2008	7	1163		

Come indicato nella certificazione notarile in atti, in data 27/01/2023 ai nn. 1627/1175 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità, in virtù dell'atto di concessione a garanzia di mutuo del 17/06/2009, repertorio n. 26588, raccolta n. 4116.

Per mezzo dei titoli sopra indicati, i diritti dei beni di cui alla presente procedura esecutiva risultano intestati come di seguito riportato:

- Catasto Fabbricati Foglio 19 Particella 762 sub. 1 graffata alle Particelle 968 e 971, natura A/2, a **** Omissis

**** per la quota di 1/2 della piena proprietà e per la quota di 1/2 della nuda proprietà e a **** Omissis **** per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto ;

- Catasto Terreni Foglio 19 Particella 973, natura Seminativo Arborato, a **** Omissis **** per la quota di 1/2 della piena proprietà e per la quota di 1/2 della nuda proprietà e a **** Omissis **** per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto ;

- Catasto Terreni Foglio 19 Particella 969 e ex Particella 970 (unita con la Particella 762 per bonifica identificativo del 15/11/2012), natura Ente Comune, a **** Omissis **** per il diritto di proprietà e nuda proprietà e a **** Omissis **** per il diritto di usufrutto .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 22/07/2006
Reg. gen. 16964 - Reg. part. 3579
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Dott. Angelo D'Errico
Data: 13/07/2006
N° repertorio: 33335
N° raccolta: 6490
Note: Formalità gravante sui beni posti nel Comune di Buti, Foglio 19 Particella 762 sub. 1 e Foglio 19 Particella 785 .
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 18/06/2009
Reg. gen. 12078 - Reg. part. 2341
Importo: € 136.499,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.249,60
Rogante: Dott.ssa Maria Antonietta Denaro
Data: 17/06/2009
N° repertorio: 26588
N° raccolta: 4116
Note: Formalità gravante sui beni posti nel Comune di Buti, Foglio 19 Particella 762 sub. 1 e Foglio 19 Particella 785 .

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 04/01/2023
Reg. gen. 223 - Reg. part. 165
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gravante sui beni posti nel Comune di Buti, Foglio 19 Particella 762 sub. 1 graffata alle Particelle 968 e 971 e Foglio 19 Particelle 969, 970 e 973 .



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, le ipoteche volontarie sono esenti da oneri di cancellazione per effetto della Legge n. 40/2007 (Legge "Bersani"), mentre gli oneri per la cancellazione del pignoramento immobiliare ammontano ad €. 294,00, spese notarili escluse .



NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico i presenti beni sono individuati all'interno della UTOE 2 - Cascine di Buti e La Croce, in Zona a prevalente destinazione residenziale di completamento - Bb (Art. 34 N.T.A.) .

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, ad eccezione della camera posta nell'angolo sud / est, sotto la terrazza del piano primo, interdetta all'uso con Ordinanza emessa dal Comune di Buti a seguito di verbale di sopralluogo inoltrato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pisa, in quanto il solaio necessita di verifica strutturale e messa in sicurezza causa infiltrazioni di acqua .

L'unità abitativa è parte integrante di maggior fabbricato costruito con Nulla Osta rilasciato dal Comune di Buti in data 14/06/1967, pratica n. 965 e successiva variante approvata in data 09/04/1968, pratica n. 37 con Autorizzazione di Abitabilità del giorno 08/10/1968, prot. n. 6546 .

Successivamente l'unità abitativa è stata oggetto al rilascio dei seguenti titoli edilizi :

- Attestazione di Conformità in Sanatoria Concessione n. 25 del 31/05/2006, pratica n. 067/06 bis, per opere interne ed esterne realizzate in assenza di titoli autorizzativi ;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 409/1986, di cui all'istanza di condono edilizio Legge n. 47/1985 presentato in data 31/12/1986, prot. n. 11429, per la costruzione in assenza di titoli edilizi di centrale termica ;
- Attestazione di Conformità Concessione n. 3 del 27/01/2009, pratica n. 289/08, per opere interne ed esterne realizzate in assenza di titoli autorizzativi .



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei titoli edilizi sopra indicati, non sono state riscontrate evidenti difformità ad eccezione del diverso dimensionamento del w.c., modesti ridimensionamenti delle aperture interne ed esterne, ridimensionamento di alcuni locali dovuto all'installazione di pannelli coibenti e la trasformazione da porta a in finestra dell'apertura posta nel soggiorno . Per quanto riguarda la verifica della superficie illuminotecnica di cui al D.M. 1975, si evidenzia che nei titoli edilizi sopra indicati in alcuni vani non risulta rispettata, ma il ridimensionamento delle aperture esterne risulta produrre rapporto peggiorativo, pertanto tale circostanza sarà presa in considerazione in sede di valutazione . Si evidenzia infine che la recinzione lato nord, risulta essere posta ad una distanza inferiore di quella indicata nei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Buti .

Dette difformità possono essere oggetto ad istanza di accertamento di conformità con costo per l'ottenimento di una eventuale sanatoria di €. 5.000,00 (Euro cinquemila//00), comprensivo di spese tecniche e diritti comunali . Si evidenzia inoltre che la tettoia posta in aderenza del fabbricato lungo il confine ovest, è stata realizzata in assenza di titoli autorizzativi e pertanto da rimuovere con costo stimato in €. 600,00 .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul bene, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali . In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione . L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento conformi all'epoca della loro realizzazione . Detto bene ricade nell'applicazione del D.Lgs n. 192/2005 come modificato dalla D.Lgs. n. 311/2006 e successivo D.Lgs. n. 63/2013 convertito con Legge n. 90/2013 ; che prevede che in occasione di vendita, trasferimento a titolo gratuito e di nuove locazioni, anche di singole unità immobiliari esistenti, l'immobile deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viene costituito un unico lotto in quanto oggetto della presente procedura è una unità immobiliare per civile abitazione, ed i diritti sui beni censiti al Catasto Terreni nel Foglio 19, Particelle 969 e 973, di complessivi mq. 74, costituenti porzione della strada privata a comune e sulla ex Particella 970 (unita alla Particella 762 con bonifico di identificativo catastale del 15/11/2012), costituente il resede comune antistante gli accessi alle unità abitative costituenti il fabbricato di cui alla Particella 762 .

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via della Pescaia nc. 30, frazione Cascine di Buti, piano T Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terra di maggior fabbricato di vecchia costruzione elevato su due piani fuori terra, ubicata nel Comune di Buti, frazione di Cascine di Buti, Via della Pescaia nc. 30, accessibile da detta via attraverso un tratto comune di strada privata e resede a comune (ex Particella 970 unita con la Particella 762 per bonifica di identificativo catastale del 15/11/2012) . L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, cucina/tinello, soggiorno, pranzo, tre camere, w.c. e piccolo ripostiglio, oltre al locale caldaia posto in aderenza del lato est, avente accesso dal resede esclusivo . Fa parte del presente bene resede esclusivo posto su porzione dei lati est ed ovest e lungo il lato nord, oltre ad ulteriore resede posto su porzione del lato ovest accessibile da resede comune ex Particella 970 . Fanno parte inoltre i diritti di proprietà dei beni indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento dall'unità negoziale n. 2 e censiti nel Foglio 19, Particelle 969, 970 e 973 . Le Particelle 969 e 973, di complessivi mq. 74, costituiscono porzione della strada privata di accesso e la Particella 970 (soppressa ed unita con la Particella 762 per mezzo della variazione in precedenza citata), il resede comune antistante gli ingressi alle unità abitative costituenti l'immobile individuato dalla Particella 762 . Il fabbricato è posto nel centro abitato della frazione di Cascine di Buti, in zona a carattere prevalentemente residenziale, adeguatamente servito dalla pubblica viabilità, con parcheggio pubblico posto nelle immediate vicinanze .

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 762, Sub. 1, Categoria A2, Graffato Particelle 968 e 971 al Catasto Terreni - Fg. 19, Part. 969, Qualità Ente Urbano - Fg. 19, Part. 970, Soppressa - Fg. 19, Part. 973, Qualità Seminativo Arborato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2), Proprietà (1/2), Usufrutto (1/2).

Valore di stima dei beni: € 178.410,00.

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni che devono essere valutati sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie delle unità immobiliari come il loro stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del Territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. - Pisa " . Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato dei beni in esame rispetto ad altri e rappresentativi di quel mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni . Da ricerche di mercato ed eseguendo le dovute comparazioni con beni simili a quelli in oggetto, considerato lo stato conservativo e le caratteristiche costruttive prevalenti, il più probabile valore di mercato risulta essere di €/mq. 1.000,00 (Euro/metroquadro mille/00), comprensivo dell'incidenza dei beni censiti nel Foglio 19, Particella 969, ex 970 e 973 .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Buti (PI) - Via della Pescaia nc. 30, frazione Cascine di Buti, piano T	178,41 mq	1.000,00 €/mq	€ 178.410,00	100,00%	€ 178.410,00
				Valore di stima:	€ 178.410,00

Valore di stima: € 178.410,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Costo per aggiornamento catastale	550,00	€
Costo per rimozione e ripristino delle opere non sanabili (tettoia lato est)	600,00	€

Valore finale di stima: € 172.260,00 che si arrotonda ad € 172.000,00

Il valore di stima ricavato viene decurtato delle somme per la presentazione di eventuale pratica per la sanatoria urbanistica (€ 5.000,00), per la presentazione di planimetria catastale a variazione (€ 550,00) e per la rimozione delle opere non sanabili con ripristino dello stato legittimo (€ 600,00), pertanto il **valore di stima finale** dei beni periziati risulta essere di € 172.260,00 (€ 178.410,00 - 5.000,00 - 550,00 - 600,00), che si arrotonda ad **€ 172.000,00 (Euro centosettantaduemila//00)**.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare .

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.

San Giuliano Terme, li 10/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Arrighi Giacomo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di pignoramento immobiliare con nota di trascrizione
- ✓ Certificazione notarile
- ✓ Ispezione ipotecaria
- ✓ Nota di trascrizione atti di provenienza
- ✓ Contratto di mutuo
- ✓ Visure storiche catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Estratto cartografico del Regolamento Urbanistico
- ✓ Estratto GoogleEarth
- ✓ Titoli edilizi
- ✓ Autorizzazione di Abitabilità
- ✓ Ordinanza Comune di Buti interdizione camera lato sud / est
- ✓ Riprese fotografiche interne ed esterne



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via della Pescaia nc. 30, frazione Cascine di Buti, piano T Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terra di maggior fabbricato di vecchia costruzione elevato su due piani fuori terra, ubicata nel Comune di Buti, frazione di Cascine di Buti, Via della Pescaia nc. 30, accessibile da detta via attraverso un tratto comune di strada privata e resede a comune (ex Particella 970 unita con la Particella 762 per bonifica di identificativo catastale del 15/11/2012) . L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, cucina/tinello, soggiorno, pranzo, tre camere, w.c. e piccolo ripostiglio, oltre al locale caldaia posto in aderenza del lato est, avente accesso dal resede esclusivo . Fa parte del presente bene resede esclusivo posto su porzione dei lati est ed ovest e lungo il lato nord, oltre ad ulteriore resede posto su porzione del lato ovest accessibile da resede comune ex Particella 970 . Fanno parte inoltre i diritti di proprietà dei beni indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento dall'unità negoziale n. 2 e censiti nel Foglio 19, Particelle 969, 970 e 973 . Le Particelle 969 e 973, di complessivi mq. 74, costituiscono porzione della strada privata di accesso e la Particella 970 (soppressa ed unita con la Particella 762 per mezzo della variazione in precedenza citata), il resede comune antistante gli ingressi alle unità abitative costituenti l'immobile individuato dalla Particella 762 . Il fabbricato è posto nel centro abitato della frazione di Cascine di Buti, in zona a carattere prevalentemente residenziale, adeguatamente servito dalla pubblica viabilità, con parcheggio pubblico posto nelle immediate vicinanze .

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 762, Sub. 1, Categoria A2, Graffato Particelle 968 e 971 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 969, Qualità Ente Urbano - Fg. 19, Part. 970, Soppressa - Fg. 19, Part. 973, Qualità Seminativo Arborato .

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2), Proprietà (1/2), Usufrutto (1/2)

Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico i presenti beni sono individuati all'interno della UTOE 2 - Cascine di Buti e La Croce, in Zona a prevalente destinazione residenziale di completamento - Bb (Art. 34 N.T.A.) .

Prezzo base d'asta: € 172.000,00 (Euro centosettantaduemila//00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 172.000,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Buti (PI) - Via della Pescaia nc. 30, frazione Cascine di Buti, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà Proprietà Usufrutto	Quota	1/2 1/2 1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 762, Sub. 1, Categoria A2, Graffato Particelle 968 e 971 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 969, Qualità Ente Urbano - Fg. 19, Part. 970, Qualità Soppressa - Fg. 19, Part. 973, Qualità Seminativo Arborato	Superficie	178,41 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa presenta estese muffe presenti in tutti i locali, per tale motivo gli eseguiti hanno installato pannelli isolanti su parte della muratura perimetrale . Si evidenzia inoltre che la camera posta nell'angolo sud / est, sotto la terrazza del piano primo, è stata interdetta all'uso con Ordinanza emessa dal Comune di Buti a seguito di verbale di sopralluogo inoltrato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pisa, in quanto il solaio necessita di verifica strutturale e messa in sicurezza causa infiltrazioni di acqua .		
Descrizione:	Piena proprietà di unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terra di maggior fabbricato di vecchia costruzione elevato su due piani fuori terra, ubicata nel Comune di Buti, frazione di Cascine di Buti, Via della Pescaia nc. 30, accessibile da detta via attraverso un tratto comune di strada privata e resede a comune (ex Particella 970 unita con la Particella 762 per bonifica di identificativo catastale del 15/11/2012) . L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, cucina/tinello, soggiorno, pranzo, tre camere, w.c. e piccolo ripostiglio, oltre al locale caldaia posto in aderenza del lato est, avente accesso dal resede esclusivo . Fa parte del presente bene resede esclusivo posto su porzione dei lati est ed ovest e lungo il lato nord, oltre ad ulteriore resede posto su porzione del lato ovest accessibile da resede comune ex Particella 970 . Fanno parte inoltre i diritti di proprietà dei beni indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento dall'unità negoziale n. 2 e censiti nel Foglio 19, Particelle 969, 970 e 973 . Le Particelle 969 e 973, di complessivi mq. 74, costituiscono porzione della strada privata di accesso e la Particella 970 (soppressa ed unita con la Particella 762 per mezzo della variazione in precedenza citata), il resede comune antistante gli ingressi alle unità abitative costituenti l'immobile individuato dalla Particella 762 . Il fabbricato è posto nel centro abitato della frazione di Cascine di Buti, in zona a carattere prevalentemente residenziale, adeguatamente servito dalla pubblica viabilità, con parcheggio pubblico posto nelle immediate vicinanze .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**