

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 143/22

ALLEGATO N.10 – Perizia Formato Privacy

LOTTO n1:

San Giuliano Terme, 05 Febbraio 2024

Il C.T.U.
Geom. Massimiliano Panichi



TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Panichi Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 143/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 142.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 24/01/2023, il sottoscritto Geom. Panichi Massimiliano, con studio in Via Giosuè Carducci, 13 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email geometrapanichi@gmail.com, PEC massimiliano.panichi@geopec.it, Tel. 050 8059887, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Cascina (PI) - Via Curtatone, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà Appartamento con annesso garage posto al piano primo di un edificio condominiale con accesso da Via Curtatone attraverso resede condominiale e vano scala a comune.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, ripostiglio, cucina abitabile con terrazzo, soggiorno con terrazzo, disimpegno zona notte, bagno e due camere una delle quali comunicante con il terrazzo della cucina.

Inoltre al piano terra con accesso dal resede condominiale troviamo un garage di mq.18 circa.

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq.100 circa, oltre a due terrazzi per un totale di mq. 15 circa e un garage di mq.18 circa.

L'accesso è avvenuto il giorno 27/02/2023 alla presenza del Sig. Cordoni Luca in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.

L'accesso è avvenuto il giorno 13/06/2022 alla presenza del Sig. Meini Luca in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e alla presenza dell'esecutato **** Omissis ****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Curtatone, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con distacco sul resede condominiale per due lati, vano scala salvo se altri.
Il garage confina con corte comune per due lati, e per un lato con proprietà **** Omissis **** o aventi causa, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,90 m	1
Terrazzi	14,00 mq	15,00 mq	0,2	3,00 mq	0,00 m	1
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	0,5	9,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				112,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1997 al 11/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 597, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 Superficie catastale 18 mq Rendita € 44,62 Piano T
Dal 29/05/1997 al 11/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 597, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 539,70 Piano 1
Dal 11/07/2011 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 597, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16



		Superficie catastale 18 mq Rendita € 44,62 Piano T
Dal 11/07/2011 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 597, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 539,70 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	597	12		A2	3	5	101 mq	539,7 €	1	
	14	597	8		C6	3	16	18 mq	44,62 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non sussiste nessuna precisazione da evidenziare.

PATTI

Per l'immobile non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo le condizioni complessive del bene risultano buone.

PARTI COMUNI

Sono presenti parti condominiali, quali vano scala, locale termico/autoclave e resede condominiale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'edificio risulta in cemento armato con tamponamenti in laterizio e con solai in laterizio-cemento.

I pavimenti sono in parquet tranne che nel bagno che risultano in piastrelle di ceramica e gli infissi sono in legno avvolgibili, oltre al portoncino blindato d'ingresso.

Risulta presente l'impianto elettrico con salvavita, l'impianto di adduzione acqua.

Inoltre l'unità immobiliare è dotata dell'impianto di riscaldamento e radiatori e caldaia autonoma a gas metano, posizionata sul terrazzo.

Le condizioni complessive del bene risultano buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia così composta:

- **** Omissis **** (figlia) anno di nascita 2003;

- **** Omissis **** (figlio) anno di nascita 2006.

Per l'immobile non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/1997 al 11/07/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paciarelli Odoardo	29/05/1997	80067	8893
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	09/06/1997	7641	5316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di	13/06/1997	1011	



		Pontedera			
Dal 11/07/2011 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Brugnoli Gloria	11/07/2011	1418	999
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	13/07/2011	12459	7909
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pisa	12/07/2011	5119	1T

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 12/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 13/07/2011
Reg. gen. 12460 - Reg. part. 2501
Quota: 1/1
Importo: € 372.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 186.000,00
Rogante: Notaio Brugnoli Gloria
Data: 11/07/2011
N° repertorio: 1419
N° raccolta: 1000
Note: Grava su tutti i beni oggetto di perizia.

Trascrizioni



- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pisa il 12/10/2022

Reg. gen. 21057 - Reg. part. 15037

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su tutti i beni oggetto di perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

In data 12/07/1974 è stata rilasciata dal Comune di Cascina, Licenza Edilizia n.71 per la costruzione del fabbricato.

In data 06/07/1976 è stata rilasciata dal Comune di Cascina, Abitabilità n.16 riferita alla Licenza Edilizia n.71 del 1974.

In data 19/07/2011 è stata presentata al Comune di Cascina CIL (Comunicazione Inizio Lavori) prot. n.21805 per lo spostamento della parete interna, per la sostituzione dei pavimenti e per la tinteggiatura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

In data 12/07/1974 è stata rilasciata dal Comune di Cascina, Licenza Edilizia n.71 per la costruzione del fabbricato.

In data 06/07/1976 è stata rilasciata dal Comune di Cascina, Abitabilità n.16 riferita alla Licenza Edilizia n.71 del 1974.

In data 19/07/2011 è stata presentata al Comune di Cascina CIL (Comunicazione Inizio Lavori) prot. n.21805 per lo spostamento della parete interna, per la sostituzione dei pavimenti e per la tinteggiatura.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse alcune difformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici allegati ai titoli abilitativi di cui sopra, consistenti nei seguenti punti:

- Lievi spostamenti delle porte interne;
- La posizione della porta finestra del soggiorno risulta non conforme ai grafici dello stato legittimo depositati in comune rispetto allo stato di fatto;
- Lievi difformità rilevate nelle dimensioni interne.

Tali modifiche sono state effettuate in assenza di titolo abilitativo in quanto da ricerche effettuate presso il Comune di Cascina, non risultano depositate richieste a nome del debitore, inerenti tali opere.

Quanto realizzato difformemente deve essere sanato con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 Legge Regione Toscana n. 65 del 10.11.2014 e successive modifiche ed integrazioni (ex art. 13 legge 47/85). Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa del 2 %, imputabile appunto alle spese di sanatoria e/o di



ripristino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare fa parte di un condominio, amministrato da un amministratore, ma purtroppo non è stato possibile reperire nè il nominativo dell'amministratore nè la quota millesimale nè le spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Curtatone, piano 1
Piena proprietà Appartamento con annesso garage posto al piano primo di un edificio condominiale con accesso da Via Curtatone attraverso resede condominiale e vano scala a comune. L'unità immobiliare è composta da ingresso, ripostiglio, cucina abitabile con terrazzo, soggiorno con terrazzo, disimpegno zona notte, bagno e due camere una delle quali comunicante con il terrazzo della cucina. Inoltre al piano terra con accesso dal resede condominiale troviamo un garage di mq.18 circa. L'appartamento ha una superficie complessiva di mq.100 circa, oltre a due terrazzi per un totale di mq. 15 circa e un garage di mq.18 circa. L'accesso è avvenuto il giorno 27/02/2023 alla presenza del Sig. Cordoni Luca in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare. L'accesso è avvenuto il giorno 13/06/2022 alla presenza del Sig. Meini Luca in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e alla presenza dell'esecutato **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 597, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 597, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 168.000,00

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA Il più probabile valore del bene viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale ricavata e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dai Borsini FIMAA, dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (1° Semestre 2023) e da indagini effettuate presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia, della vetustà, dello stato di manutenzione e delle finiture dell'unità immobiliare. Successivamente verranno applicati eventuali deprezzamenti per le difformità urbanistiche riscontrate durante le operazioni di sopralluogo e per lo stato di occupazione dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Cascina (PI) - Via Curtatone, piano 1	112,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 168.000,00	100,00%	€ 168.000,00
				Valore di stima:	€ 168.000,00

Valore di stima: € 168.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per la particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta.	10,00	%
Stato di possesso	3,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2,00	%

Valore finale di stima: € 142.000,00 (arrotondato)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che vista la complessità della perizia e viste le difficoltà a reperire vari documenti e vari informazioni sono state necessarie n. 3 proroghe:

- in data 04.04.2023 e` stata richiesta al Tribunale di Pisa, proroga di gg. 60 utili all'espletamento dell'incarico peritale, necessari al reperimento della documentazione urbanistica presso il Comune di Casciana ed al completamento della perizia;
- in data 03.07.2023 e` stata richiesta al Tribunale di Pisa, proroga di gg. 50 utili all'espletamento dell'incarico peritale, necessari al completamento della perizia;
- in data 02.10.2023 e` stata richiesta al Tribunale di Pisa, proroga di gg. 20 utili all'espletamento dell'incarico peritale, necessari ad effettuare dei colloqui con il comune per dei chiarimenti per la regolarità urbanistica ed alla stesura della perizia, oggetto della presente procedura.

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 05/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Panichi Massimiliano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure Catastali
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria Catastali
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto di Provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure Storiche Catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificazione Notarile
- ✓ N° 8 Altri allegati - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 9 Altri allegati - Copia Atto di Pignoramento
- ✓ N° 10 Altri allegati - Copia Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento
- ✓ N° 11 Altri allegati - Perizia Formato Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Curtatone, piano 1
Piena proprietà Appartamento con annesso garage posto al piano primo di un edificio condominiale con accesso da Via Curtatone attraverso resede condominiale e vano scala a comune. L'unità immobiliare è composta da ingresso, ripostiglio, cucina abitabile con terrazzo, soggiorno con terrazzo, disimpegno zona notte, bagno e due camere una delle quali comunicante con il terrazzo della cucina. Inoltre al piano terra con accesso dal resede condominiale troviamo un garage di mq.18 circa. L'appartamento ha una superficie complessiva di mq.100 circa, oltre a due terrazzi per un totale di mq. 15 circa e un garage di mq.18 circa. L'accesso è avvenuto il giorno 27/02/2023 alla presenza del Sig. Cordoni Luca in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare. L'accesso è avvenuto il giorno 13/06/2022 alla presenza del Sig. Meini Luca in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e alla presenza dell'esecutato **** Omissis ****.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 597, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 597, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 12/07/1974 è stata rilasciata dal Comune di Cascina, Licenza Edilizia n.71 per la costruzione del fabbricato. In data 06/07/1976 è stata rilasciata dal Comune di Cascina, Abitabilità n.16 riferita alla Licenza Edilizia n.71 del 1974. In data 19/07/2011 è stata presentata al Comune di Cascina CIL (Comunicazione Inizio Lavori) prot. n.21805 per lo spostamento della parete interna, per la sostituzione dei pavimenti e per la tinteggiatura.

Prezzo base d'asta: € 142.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 143/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Curtatone, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 597, Sub. 12, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 597, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	112,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo le condizioni complessive del bene risultano buone.		
Descrizione:	Piena proprietà Appartamento con annesso garage posto al piano primo di un edificio condominiale con accesso da Via Curtatone attraverso resede condominiale e vano scala a comune. L'unità immobiliare è composta da ingresso, ripostiglio, cucina abitabile con terrazzo, soggiorno con terrazzo, disimpegno zona notte, bagno e due camere una delle quali comunicante con il terrazzo della cucina. Inoltre al piano terra con accesso dal resede condominiale troviamo un garage di mq.18 circa. L'appartamento ha una superficie complessiva di mq.100 circa, oltre a due terrazzi per un totale di mq. 15 circa e un garage di mq.18 circa. L'accesso è avvenuto il giorno 27/02/2023 alla presenza del Sig. Cordoni Luca in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare. L'accesso è avvenuto il giorno 13/06/2022 alla presenza del Sig. Meini Luca in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e alla presenza dell'esecutato **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene al momento del sopralluogo risultava occupato dell'esecutato e dalla propria famiglia così composta: - **** Omissis **** (figlia) anno di nascita 2003; - **** Omissis **** (figlio) anno di nascita 2006. Per l'immobile non risultano contratti di locazione in essere.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 13/07/2011
Reg. gen. 12460 - Reg. part. 2501
Quota: 1/1
Importo: € 372.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 186.000,00
Rogante: Notaio Brugnoli Gloria
Data: 11/07/2011
N° repertorio: 1419
N° raccolta: 1000
Note: Grava su tutti i beni oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 12/10/2022
Reg. gen. 21057 - Reg. part. 15037
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Grava su tutti i beni oggetto di perizia.

