
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lupi Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *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
Stato conservativo	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
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.000,00	14



INCARICO

In data 02/10/2023, il sottoscritto Geom. Lupi Umberto, con studio in Via Pisana, 54 - 56025 - Pontedera (PI), email umberto@studiogalligani.it, PEC umberto.lupi@geopec.it, Tel. 329 2291436 - 058755455, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via Busoni n. 35 (Coord. Geografiche: 43.706771 - 10.786520)

DESCRIZIONE

Fabbricato unifamiliare elevato su due piani fuori terra collegati tra loro tramite scala interna, composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, locale di sgombero e ripostiglio, quest'ultimo con accesso esterno; al piano primo, da bagno, due camere, disimpegno e terrazza, con annessi, quali pertinenza esclusiva, un portico esterno, una loggia sottostante la suddetta terrazza, n. 3 locali ad uso ripostiglio e un resede esclusivo.

La vendita del bene non è soggetta 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via Busoni n. 35

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

Il bene confina a sud con proprietà **** Omissis **** a est con via Busoni, e infine a nord con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	2,55 m	T.
Abitazione	47,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,60 m	1°
Terrazza	15,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	0,00 m	1°
Magazzino	7,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	2,50 m	T.
Giardino	146,00 mq	146,00 mq	0,10	14,60 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				157,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/2013 al 13/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 36, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 42,87 Piano T.
Dal 12/04/2013 al 13/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 36, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 399,44 Piano T-1
Dal 13/01/2014 al 05/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 36, Sub. 4



		Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 13 mq Rendita € 50,10 Piano T.
Dal 13/01/2014 al 05/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 36, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 157 mq Rendita € 466,36 Piano T-1

I titolari catastali risultano corrispondere con 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
	4	36	3		A2	2	6	157 mq	466,36 €	T-1	
	4	36	4		C6	2	10	13 mq	50,1 €	T.	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta sussistere la corrispondenza catastale.

In merito all'unità immobiliare identificata con il subalterno n. 3 risultano presenti delle variazioni interne.

Per quanto riguarda invece l'unità immobiliare identificata con il subalterno 4 risultano dei locali pertinenziali anzichè un posto auto.

Al fine di adeguare la rappresentazione catastale allo stato dei luoghi, occorrerà presentare Tipo Mappale per aggiornare il catasto terreni con procedura Pregeo e successivamente presentare denuncia di variazione al catasto fabbricati con procedura DOCFA.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in uno scadente stato di conservazione.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al fabbricato avviene da via Busoni tramite un piccolo tratto di strada privata, identificato dalla particella 34 del foglio 4.

Nell'atto di compravendita con cui l'esecutato acquistava l'immobile, relativamente alla suddetta strada privata è riportato testualmente "la parte venditrice espressamente garantisce l'esistenza di servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile".

Agli atti però non è stato trovato alcun titolo formale; anche se dallo stato dei luoghi appare evidente una servitù di passo c.d. "per costituzione di padre di famiglia" in quanto manifesta con opere visibili e permanenti destinate al suo esercizio.

Tra le servitù è compresa, inoltre, la servitù attiva di distanza, costituita con atto autenticato dal notaio Barone in data 23/07/1993 rep. 14357 (trascritto in data 03/08/1993 al n. 5306), per la costruzione della loggia in muratura e legno a distanza inferiore a metri lineari 5 (cinque) dal confine.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione : L'abitazione ha in totale quattro facciate tutte esposte su spazi esterni di cui tre finestrate prospicienti i lati sud e ovest;

Altezza interna utile : circa 2,60 m.;

Strutture verticale : Muratura;

Solai : Solai in laterocemento;

Copertura : copertura con struttura in legno (travi) e laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a capanna;

Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;

Infissi esterni : In legno con vetro camera, e persiane in legno;

Infissi interni : In legno;

Scala interna : in muratura rivestita in marmo;

Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia;

Impianto idrico : impianto idro-sanitario con scaldacqua elettrico;

Terreno esclusivo : resede circostante per tre lati l'abitazione, con presente un portico e rifinito in parte con con

marciapiedi e terreno adibito a giardino, delimitato da una recinzione con pali in ferro e rete metallica plastificata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla compagna dell'esecutato insieme a 2 figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 29/10/1991 al 12/04/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Barone Enrico	29/10/1991	9265	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	08/11/1991	13006	7887
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
San Miniato	15/11/1991	484			
Dal 12/04/2013 al 05/07/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Vittorio di Lella	14/04/2013	12497	7045
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	18/04/2013	5239	3461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
San Miniato	17/04/2013	1045			

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 Livorno aggiornate al 08/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/10/2008
Reg. gen. 17643 - Reg. part. 4444
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Capitale: € 85.000,00
Percentuale interessi: 6,324 %
Rogante: Not. Ruta Leonardo
Data: 25/09/2008
N° repertorio: 122516
N° raccolta: 26696

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Livorno il 24/11/2016
Reg. gen. 18132 - Reg. part. 3186
Importo: € 69.516,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.758,23

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Livorno il 18/04/2013
Reg. gen. 5239 - Reg. part. 3461
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 05/07/2023
Reg. gen. 11936 - Reg. part. 8353
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade in "Aree di consolidamento del tessuto urbano - a prevalente destinazione residenziale", normata dall'art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

L'immobile è stato oggetto di interventi edilizi per i quali sono state presentate le seguenti pratiche edilizie :
- Concessione in Sanatoria n. 198/91 del 26/07/1991;
- Art. 26 L. 47/85 Prat. n. 1133 del 27/12/1991;



- Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere n. 93/48 del 09/08/1993;
- Autorizzazione Edilizia n. 96/441 del 21/02/1997;
- Autorizzazione Edilizia n. 97/600 del 12/08/1997.

Inoltre è stato presentato un Accertamento di Conformità (art. 209 L.R. 10/11/2014 n. 60) cui alla prat. n. 8 del 03/01/2017, a seguito del quale con comunicazione del 15/09/2017 Prot. n. 25816, è stato disposto dal comune di San Miniato il diniego al suo rilascio.

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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti allegati ai titoli edilizi presentati e rilasciati.

In particolari si sono riscontrate le seguenti difformità :

- la terrazza risulta priva del parapetto;
- sono state apportate delle variazioni alle aperture tra il loc. di sgombero e la cucina e tra la cucina e il soggiorno.
- è stata tamponata un'apertura nel locale di sgombero;
- la terrazza e il sottostante locale, risultano di una più ampia consistenza;
- nel locale sottostante la terrazza sono state realizzate delle pareti divisorie atte a ricavare tre piccoli locali;
- l'altezza interna risulta minore da quella indicata nei titoli edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali 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 compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via Busoni n. 35
 Fabbricato unifamiliare elevato su due piani fuori terra collegati tra loro tramite scala interna, composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, locale di sgombero e ripostiglio, quest'ultimo con accesso esterno; al piano primo, da bagno, due camere, disimpegno e terrazza, con annessi, quali pertinenza esclusiva, un portico esterno, una loggia sottostante la suddetta terrazza, n. 3 locali ad uso ripostiglio e un resede esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 36, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 36, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 110.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso 10 di 14 ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto San Miniato (PI) - Via Busoni n. 35	157,35 mq	700,00 €/mq	€ 110.000,00	100,00%	€ 110.000,00
				Valore di stima:	€ 110.000,00

Valore di stima: € 110.000,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	10000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5000,00	€

Valore finale di stima: € 95.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso 10 di 14 ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Infine al valore stimato sono stati applicati dei deprezzamenti in virtù della regolarizzazione urbanistica e catastale e per l'assunzione del rischio dovuto alla mancata garanzia da vizi del bene.

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.

Pontedera, li 06/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lupi Umberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto mappa catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura catastale



- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico e elenco subalterni
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura Ipotecaria
- ✓ N° 8 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rapporto di valutazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via Busoni n. 35
Fabbricato unifamiliare elevato su due piani fuori terra collegati tra loro tramite scala interna, composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, locale di sgombero e ripostiglio, quest'ultimo con accesso esterno; al piano primo, da bagno, due camere, disimpegno e terrazza, con annessi, quali pertinenza esclusiva, un portico esterno, una loggia sottostante la suddetta terrazza, n. 3 locali ad uso ripostiglio e un resede esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 36, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 36, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade in "Aree di consolidamento del tessuto urbano - a prevalente destinazione residenziale", normata dall'art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 95.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.000,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Busoni n. 35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 36, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 36, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	157,35 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in uno scadente stato di conservazione.		
Descrizione:	Fabbricato unifamiliare elevato su due piani fuori terra collegati tra loro tramite scala interna, composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, locale di sgombero e ripostiglio, quest'ultimo con accesso esterno; al piano primo, da bagno, due camere, disimpegno e terrazza, con annessi, quali pertinenza esclusiva, un portico esterno, una loggia sottostante la suddetta terrazza, n. 3 locali ad uso ripostiglio e un resede esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla compagna dell'esecutato insieme a 2 figli.		

