

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berti Gionata, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 19/09/2023, il sottoscritto Geom. Berti Gionata, con studio in Via Caduti di Cefalonia e Corfù, 9 - 56012 - Calcinaia (PI), email gionataberti@gmail.com, PEC gionata.berti@geopec.it, Tel. 328 0299058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/09/2023 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 Ponsacco (PI) - via Traversa Livornese n. 76 (Coord. Geografiche: 43,61277 - 10,62269)

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo (quarto fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale, composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due terrazzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Traversa Livornese n. 76

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La sig.ra Brahimi Diana (C.F. BRHDNI71R50Z100T), nata a Vlore (Albania) il 10.10.71, è deceduta in data 14/11/16, per cui è stato nominato un Curatore dell' Eredità giacente nella persona dell' Avv. Lorenzo Calucci (CLCLNZ73B27M059Z), con studio in Fucecchio (FI), viale B. Buozzi n. 121.

Non risulta essere ancora stata effettuata la denuncia di successione di Brahimi Diana nonchè l'accettazione dell'eredità.

CONFINI

Il bene confina a nord/est con vano scala condominiale e proprietà **** Omissis **** a nord/ovest e sud/ovest con affaccio su resede condominiale e infine a sud/est con affaccio su via Traversa Livornese.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	3,00 m	3°
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/2005 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 491, Sub. 18 Categoria E
Dal 31/05/2005 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 491, Sub. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 529,37 Piano 3°



La sig.ra Brahimi Diana (C.F. BRHDNI71R50Z100T), nata a Vlore (Albania) il 10.10.71, è deceduta in data 14/11/16, per cui è stato nominato un Curatore dell' Eredità giacente nella persona dell' Avv. Lorenzo Calucci (CLCLNZ73B27M059Z), con studio in Fucecchio (FI), viale B. Buozzi n. 121.

Non risulta essere ancora stata effettuata la denuncia di successione di Brahimi Diana nonchè l'accettazione dell'eredità, per cui i titolari catastali non risultano coincidere 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
	11	491	15		A2	1	5	101 mq	529,37 €	3°	
	11	491	18		E						

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

La sig.ra Brahimi Diana (C.F. BRHDNI71R50Z100T), nata a Vlore (Albania) il 10.10.71, è deceduta in data 14/11/16, per cui è stato nominato un Curatore dell' Eredità giacente nella persona dell' Avv. Lorenzo Calucci (CLCLNZ73B27M059Z), con studio in Fucecchio (FI), viale B. Buozzi n. 121.

Non risulta essere ancora stata effettuata la denuncia di successione di Brahimi Diana nonchè l'accettazione dell'eredità.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato appare con le parti condominiali (facciate, copertura e resede) in uno scadente stato di conservazione, in particolare si evidenziano sul soffitto del vano scala delle infiltrazioni dalla copertura; mentre l'appartamento appare in un ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'abitazione è inserita in un contesto condominiale, con tutte le servitù attive e passive risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza e con le proporzionali proprietà delle parti comuni del fabbricato, tra le quali in particolare il resede circostante il fabbricato (F. 11 p.lla 491 sub. 18) e il vano scala.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione : L'alloggio ha tre facciate esposte su spazi esterni e più precisamente sui lati nord/ovest, sud/est e sud/est;

Altezza interna utile : 3,00 m.;

Strutture verticale : In muratura intonacata su entrambi i lati;

Solai : Solai in laterocemento intonacati al civile;

Copertura : copertura in laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a padiglione;

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

Infissi esterni : finestre in legno con vetro camera, con avvolgibili in pvc;

Infissi interni : In legno;

Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia;

Impianto idrico-termico : di tipo sottotraccia con caldaia a gas metano posta sul balcone e termosifoni in alluminio;

Risulta essere presente un unico contatore dell'acqua di tipo condominiale e per ogni alloggio un misuratore per la ripartizione delle spese.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/06/2021
- Scadenza contratto: 31/07/2025
- Scadenza disdetta: 31/01/2025
- Rilascio: 31/07/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 18/06/2021, registrato all'agenzia delle entrate di Pontedera in data 22/06/2021 al n. 2418 serie 3T, con canone annuo di € 6.600,00

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1977 al 31/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/02/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	04/03/1978	2307	1905
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	18/08/1977	7	516		
Dal 31/05/2005 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Vincenzo Bafunno	31/05/2005	45651	11222
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	10/06/2005	12357	6278
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La sig.ra Brahimi Diana (C.F. BRHDNI71R50Z100T), nata a Vlore (Albania) il 10.10.71, è deceduta in data 14/11/16, per cui è stato nominato un Curatore dell' Eredità giacente nella persona dell' Avv. Lorenzo Calucci (CLCLNZ73B27M059Z), con studio in Fucecchio (FI), viale B. Buozzi n. 121.

Non risulta essere ancora stata effettuata la denuncia di successione di Brahimi Diana nonchè l'accettazione dell'eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 01/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Livorno il 10/06/2005
 Reg. gen. 12358 - Reg. part. 3316
 Importo: € 170.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****



Capitale: € 85.000,00
Spese: € 85.000,00
Percentuale interessi: 3,35 %
Rogante: Not. Bafunno Vincenzo
Data: 31/05/2005
N° repertorio: 45652
N° raccolta: 11223

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Iscritto a Livorno il 11/11/2009
Reg. gen. 19169 - Reg. part. 4313
Importo: € 56.924,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 28.462,07
Rogante: Equitalia Cerit S.P.A.
Data: 03/11/2009
N° repertorio: 102412
N° raccolta: 87
Note: Annotazione n. 286 del 07/02/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Livorno il 10/06/2005
Reg. gen. 12357 - Reg. part. 6278
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 07/04/2023
Reg. gen. 6304 - Reg. part. 4330
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** 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 nel SUB SISTEMA DELL'EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE (Art. 24 NTA) in Ambito 1 - Espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione del fabbricato comprendente il bene in oggetto è stata eseguita con Licenza Edilizia n. 460 del 04 aprile 1962 e n. 577 del 29 ottobre 1962.

Successivamente l'abitazione è stata oggetto di ulteriori interventi per i quali sono state presentati e rilasciati i seguenti titoli edilizi :

- Autorizzazione in Sanatoria n. 29 del 22/04/2002 - Prat. n. 91;
- Denuncia Inizio Attività del 06/07/2005 - Prat. n. 190;

Inoltre sono state presentate ulteriori pratiche edilizie, attualmente sempre in corso di validità, per lavori condominiali al più ampio fabbricato cui l'unità pignorata fa parte, che al momento del sopralluogo (28/11/2023), i lavori non risultavano ancora essere stati realizzati.

Per la precisione le suddette pratiche edilizie sono :

- C.I.L.A. del 14/10/2021 - Prat. 610;
- C.I.L.A.S. del 29/11/2021 - Prat. n. 490

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere con quanto rappresentato nei titoli autorizzativi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere stato formalmente costituito il condominio, le parti comuni vengono gestite dai condomini proprietari degli immobili che ne fanno parte.

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** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Traversa Livornese n. 76
Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo (quarto fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale, composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due terrazzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 491, Sub. 15, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 491, Sub. 18, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 87.000,00

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 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 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 - Appartamento Ponsacco (PI) - via Traversa Livornese n. 76	100,00 mq	870,00 €/mq	€ 87.000,00	100,00%	€ 87.000,00
				Valore di stima:	€ 87.000,00



Valore di stima: € 87.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5000,00	€

Valore finale di stima: € 82.000,00

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 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 dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Infine è stato apportato un deprezzamento in virtù del rischio assunto per la mancata garanzia.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La sig.ra Brahimi Diana (C.F. BRHDNI71R50Z100T), nata a Vlore (Albania) il 10.10.71, è deceduta in data 14/11/16, per cui è stato nominato un Curatore dell'Eredità giacente nella persona dell' Avv. Lorenzo Calucci (CLCLNZ73B27M059Z), con studio in Fucecchio (FI), viale B. Buozzi n. 121.

Non risulta essere ancora stata effettuata la denuncia di successione di Brahimi Diana nonchè l'accettazione dell'eredità.

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.

Calcinaia, li 10/10/2024



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure catastali storiche
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di Compravendita
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura Ipotecaria
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rapporto di valutazione
- ✓ N° 11 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica (APE)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Traversa Livornese n. 76
Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo (quarto fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale, composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due terrazzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 491, Sub. 15, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 491, Sub. 18, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade nel SUB SISTEMA DELL'EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE (Art. 24 NTA) in Ambito 1 - Espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale.

Prezzo base d'asta: € 82.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - via Traversa Livornese n. 76		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 491, Sub. 15, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 491, Sub. 18, Categoria E	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato appare con le parti condominiali (facciate, copertura e resede) in uno scadente stato di conservazione, in particolare si evidenziano sul soffitto del vano scala delle infiltrazioni dalla copertura; mentre l'appartamento appare in un ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo (quarto fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale, composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due terrazzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 10/06/2005
Reg. gen. 12358 - Reg. part. 3316
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 85.000,00
Percentuale interessi: 3,35 %
Rogante: Not. Bafunno Vincenzo
Data: 31/05/2005
N° repertorio: 45652
N° raccolta: 11223
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 07/04/2023
Reg. gen. 6304 - Reg. part. 4330
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

