
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nieri Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9

INCARICO

All'udienza del 31/01/2023, il sottoscritto Geom. Nieri Riccardo, con studio in Via Pestalozzi, 8 - 56028 - San Miniato (PI), email nieri.riccardo@tiscali.it, PEC riccardo.nieri@geopec.it, Tel. 0571401140, 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 Volterra (PI) - Borgo Santo Stefano n° 145, piano T-1-2-3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio residenziale, posto al piano primo e secondo oltre soffitta, sito a Volterra Borgo Santo Stefano n° 145, accessibile direttamente da detta via a mezzo di ingresso e vano scala a comune.

Lo stesso è composto al piano primo da soggiorno, cucina, antibagno e w.c., da scala a chiocciola posta nel soggiorno si accede al piano secondo, composto da disimpegno, tre camere e bagno.

Da una delle camere diparte una scala cui si accede al piano soffitta non abitabile.

Al piano terra, accessibile da ingresso condominiale, si trova un vano ripostiglio esclusivo, non ispezionato al momento del sopralluogo in quanto chiuso a chiave.

Si precisa che il piano secondo è raggiungibile anche dal prolungamento del vano scala condominiale a mezzo di piccolo disimpegno attualmente utilizzato come ripostiglio a servizio di una camera.

Per miglior comprensione di quanto sopra riportato si fa riferimento alla documentazione fotografica (Allegato n° 1).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Nella certificazione notarile risulta incompleto il ventennio delle provenienze.

Per maggior completezza sono state richieste, oltre alla documentazione catastale, anche le note delle iscrizioni e trascrizioni.

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

**** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,01 mq	99,65 mq	1,00	99,65 mq	0,00 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				99,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,65 mq		

Si precisa che non si conteggia il piano soffitta poichè non è stato possibile ispezionarlo a causa di vari oggetti accatastati che lo rendevano inaccessibile nonchè il ripostiglio al piano terra in quanto chiuso a chiave.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1969 al 14/03/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 119, Sub. 6 Categoria A5 Cl.5, Cons. vani 4,5 Piano 2
Dal 28/08/1973 al 21/01/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 119, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 2,5 Piano 1
Dal 21/01/1986 al 17/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 119, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 2,5 Piano 1
Dal 14/03/1986 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 119, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 4 Piano T-2
Dal 30/04/2010 al 17/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 119, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 4 Piano T-2
Dal 30/04/2010 al 17/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 119, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 2,5 Piano 1
Dal 17/02/2011 al 28/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 119, Sub. 9

		Categoria A2 Cl.1, Cons. vani 6,5 Superficie catastale 108,00 mq Rendita € 537,12 Piano T-1-2-3
--	--	---

I dati catastali riportati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle attuali visure catastali (Allegato n° 2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	98	119	9		A2	1	vani 6,5	108,00 mq	537,12 €	T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che relativamente alla planimetria catastale dell'appartamento, risulta eliminata la paretina al piano secondo tra la scala e la zona notte nonché la mancanza delle finestre sul prospetto lato nord, da precisare anche che le altezze interne dei vani non corrispondono con quanto rilevato sul posto, pertanto sarà opportuno presentare nuova planimetria catastale (Allegato n° 4).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene descritto gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive come da atti di provenienza e come derivanti dallo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio risulta in muratura con solai in laterizio.

Dal sopralluogo effettuato, è stata verificata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico, per i quali non è stata reperita alcuna certificazione specifica in merito.

La pavimentazione interna risulta in piastrelle di monocottura, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle a persiana.

La scala a chiocciola è stata realizzata con struttura in ferro e scalini rivestiti in legno.

L'immobile in oggetto si trova in generale in normale stato di manutenzione e conservazione a eccezione della soffitta che si trova in condizioni mediocri.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1969 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Atti di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dello Sbarba	20/03/1969	5073	2611
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	27/03/1969	1748	1221
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/08/1973 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dello Sbarba	29/08/1973	7042	3676
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	04/09/1973	5959	4563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone	30/04/2010	58680	22055
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Volterra	07/05/2010	3910	2391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

(Allegato n° 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Volterra aggiornate al 21/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Volterra il 19/01/2007
Reg. gen. 608 - Reg. part. 136
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Note: Foglio 98 p.lla 119 sub.6 e p.lla 119 sub.4. **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione e garanzia di mutuo
Iscritto a Volterra il 07/05/2010
Reg. gen. 3912 - Reg. part. 910
Quota: 1/1
Importo: € 162.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 81.000,00
Note: Foglio 98 p.lla 119 sub.4 e p.lla 119 sub.6.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 16/11/2022
Reg. gen. 10464 - Reg. part. 7784
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Quanto sopra è desumibile dalla Certificazione Notarile Notaio Messina Vitrano e dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Volterra (Allegato n° 5).

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico di Volterra l'edificio cui l'appartamento fa parte, ricade in zona R2 - Sistema della residenza dei borghi, disciplinato dai seguenti articoli

Art.102 - Sottosistema I Borghi

1. Sono tessuti prevalentemente residenziali ma caratterizzati anche dalla presenza - in particolare ai piani terra - di funzioni quali quelle commerciali o artigianali - di servizio e non - favorita dalla posizione lungo

strade o piazze che determinano spesso problematiche legate alla disponibilità di spazi di sosta.

2. Sono consentiti, oltre all'uso principale residenza:

- Attività commerciali; se localizzate al piano terra e limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre categorie Tc1 di cui al comma 1 dell'art.47;
- attività direzionali.

Art. 110 - Tessuti a impianto non unitario lineare (c)

1. I tessuti a impianto non unitario lineare sono tessuti sorti in seguito alla progressiva crescita dei centri abitati avvenuta in maniera spontanea e non in coerenza alla pianificazione generale del territorio. I tessuti lineari sono formati prevalentemente da cortine edilizie a contatto diretto con la strada, localizzate generalmente lungo direttrici principali e caratterizzati da edifici a schiera omogenei nei materiali e di altezze variabili fino ad un massimo di tre piani.

2. Per i tessuti a impianto non unitario lineare è prescritto il mantenimento del carattere di unitarietà dato dalla forma di aggregazione spontanea ma unitaria ed anche dai caratteri formali e materiali degli edifici che sono generalmente edifici di matrice antica. Sono ammessi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni di cui all'art.70.

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 risulta agibile.

Per l'appartamento in oggetto è stato presentato Art.26 in data 28 Marzo 1986 prot. 4841 per realizzazione di scala a chiocciola e Nulla Osta del 27 maggio 1989 per rifacimento della facciata.

Infine per installazione impianto di riscaldamento e allacciamento conduttura principale gas metano è stato rilasciato Nulla Osta in data 1 Aprile 1989 prot. n° 4043.

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.

La verifica della conformità urbanistica è stata fatta confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, quale unico documento ufficiale reperito per il bene oggetto di procedura.

Da tale confronto è emersa la mancata rappresentazione delle finestre sul lato nord della cucina, della sovrastante camera e del bagno, da considerarsi errore grafico in quanto presumibilmente da sempre esistenti, considerazione condivisa anche dal tecnico comunale interpellato.

Internamente è stata ricavata una nicchia nel bagno al piano secondo ed è stata eliminata la paretina divisoria tra il disimpegno e la zona notte.

Da colloquio con tecnico comunale è emerso che per tali opere interne dovrà essere presentata presso il Comune di Volterra Attestazione di Conformità in Sanatoria, i cui oneri comunali e professionali sono valutabili in € 5000,00 circa, comprensivi di sanzione.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, 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 del 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 gli 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 ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volterra (PI) - Borgo Santo Stefano n° 145, piano T-1-2-3
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio residenziale, posto al piano primo e secondo oltre soffitta, sito a Volterra Borgo Santo Stefano n° 145, accessibile direttamente da detta via a mezzo di ingresso e vano scala a comune. Lo stesso è composto al piano primo da soggiorno, cucina, antibagno e w.c., da scala a chiocciola posta nel soggiorno si accede al piano secondo, composto da disimpegno, tre camere e bagno. Da una delle camere diparte una scala cui si accede al piano soffitta non abitabile. Al piano terra, accessibile da ingresso condominiale, si trova un vano ripostiglio esclusivo, non ispezionato al momento del sopralluogo in quanto chiuso a chiave. Si precisa che il piano secondo è raggiungibile anche dal prolungamento del vano scala condominiale a mezzo di piccolo disimpegno attualmente utilizzato come ripostiglio a servizio di una camera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 119, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Per la valutazione di suddetto bene si fa riferimento al valore commerciale dello stesso, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.
Si considera quindi l'ubicazione del bene sito nelle vicinanze del centro storico di Volterra, la destinazione d'uso residenziale, la vetustà, l'impiego di materiali di rifinitura di normo qualità, la dotazione degli impianti sopra descritti, il normale stato di manutenzione e conservazione a eccezione della soffitta, la mancanza di posto auto e/o autorimessa, le opere da sanare nonchè considerato l'attuale mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale e a un'attenta e puntuale ricerca di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2023 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Volterra (PI) - Borgo Santo Stefano n° 145, piano T-1-2-3	99,65 mq	850,00 €/mq	€ 84.702,50	100,00%	€ 84.702,50
Valore di stima:					€ 84.702,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima arrotond.: € 80.000,00

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 Miniato, li 21/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nieri Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 - Atto di pignoramento
- ✓ N° 3 - Atti di provenienza
- ✓ N° 4 - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 - Certificazione Notarile e note pregiudizievoli