
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bulgarella Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1	11
Stato di occupazione.....	11



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 122.900,00	20



INCARICO

All'udienza del 26/06/2024, il sottoscritto Ing. Bulgarella Ignazio, con studio in Via Benedetto Croce n.65 - 56125 - Pisa (PI), email ignaziobulgarella@gmail.com, PEC ignazio.bulgarella@ingpec.eu, Tel. 347 5263357, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2024 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 Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1-T-1

Il bene oggetto di esecuzione è un appartamento posto al piano terra, oltre a sottotetto e cantina, di un maggior fabbricato residenziale sito in via Giuseppe Mazzini nel comune di Peccioli (PI). L'abitazione in oggetto ha accesso dalla scala comune che dalla via G. Mazzini porta al piccolo androne a comune con l'abitazione confinante. Internamente, il bene oggetto di esecuzione si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato. Al piano terra si trova il piano abitabile, composta da soggiorno con annesso locale cucina a vista e un disimpegno che porta al locale bagno ed alla camera da letto. Tramite scala interna di collegamento è possibile accedere ai due locali sottotetto oppure al locale di sgombero/cantina al piano seminterrato, quest'ultimo è direttamente collegato tramite porta con l'annessa autorimessa censita con il subalterno 13. E' presente inoltre un giardino 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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1

Oggetto di procedura è un box auto di pertinenza all'abitazione posta in viale Giuseppe Mazzini n.25 del Comune di Peccioli. L'autorimessa, con accesso dal viale comune con altra abitazione è composto da unico locale adibito al ricovero dei mezzi di trasporto. Questo è inoltre direttamente comunicante tramite porta con il locale cantina posto al piano seminterrato dell'abitazione principale censita con il subalterno 5.



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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1-T-1

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1-T-1

L'abitazione oggetto di esecuzione confina a Nord, Est ed Ovest con il giardino esclusivo, confina invece a Sud con altra abitazione censita con il subalterno 15.

Il giardino di proprietà, che delimita i confini del bene, confina a Nord e ad Est con una corte di passaggio, confina ad Ovest con il viale Giuseppe Mazzini e confina in aderenza a Sud con l'abitazione censita con il subalterno 15.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1

L'autorimessa posta al piano seminterrato confina a Nord con il locale cantina dell'abitazione principale subalterno 5, confina a Est con l'autorimessa dell'altra abitazione censita con il subalterno 12, confina invece a Sud con il viale di accesso comune alle altre unità immobiliari.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	2,70 m	Terra
Giardino esclusivo	76,00 mq	76,00 mq	0,10	7,60 mq	0,00 m	Terra
Cantina	29,00 mq	36,00 mq	0,20	7,20 mq	2,40 m	Interrato
Sottotetto	60,00 mq	38,00 mq	0,20	14,20 mq	1,55 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				103,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel locali sottotetto, aventi solaio inclinato, è stata considerata la superficie lorda di quegli spazi aventi altezza minima 1,50 mt.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,40 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/11/1995 al 28/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 466, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Piano S1-T Graffato Graffato alla particella 466, subalterno 10
Dal 28/07/2008 al 23/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 466, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Piano S1-T Graffato Graffato alla particella 466 subalterno 10
Dal 23/06/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 466, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano S1-T-1 Graffato Graffato alla particella 466 subalterno



		10
Dal 09/11/2015 al 02/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 466, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 172 mq Rendita € 433,82 Piano S1-T-1 Graffato Graffato alla particella 466 subalterno 10

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/11/1995 al 28/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 466, Sub. 13 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq Piano S1
Dal 28/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 466, Sub. 13 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq Rendita € 79,48 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 02/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 466, Sub. 13 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 79,48 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	466	5		A2	2	6 vani	172 mq	433,82 €	S1-T-1	Graffato alla particella 466 subalterno 10



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale in atti:

- diversa conformazione dell'ingresso a comune con l'abitazione limitrofa;
- mancata rappresentazione della finestra sopra luce posta al piano interrato, in corrispondenza con la scala di collegamento interna;
- mancata indicazione del locale bagno posto al piano sottotetto;
- mancata indicazione di finestra posta nel locale tecnico.

Preso atto che tali difformità risultano anche sotto il lato urbanistico, per la loro risoluzione sarà necessario presentare idoneo titolo edilizio in sanatoria e successiva pratica DOCFA per la corretta rappresentazione catastale dello stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	466	13		C6	2	19 mq	21 mq	79,48 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1-T-1

L'appartamento si presenta in normale stato di conservazione. Gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, al netto di quelli ammodernati durante l'ultima manutenzione straordinaria eseguita nell'anno 1990.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1

L'autorimessa oggetto di esecuzione di presenta in scadenti condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1-T-1

Non si rileva la presenza di parti comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1

Non si rileva la presenza di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1-T-1

Non si rileva la presenza di servitù, censi, livello o usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1

Non si rileva la presenza di servitù, censo, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1-T-1

L'abitazione oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato realizzato con struttura in muratura.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico risultano autonomi e sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento si compone di elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia a gas termoautonoma.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica al piano terra e piano interrato, al piano primo sono presenti pavimenti in legno. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1

L'abitazione oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato realizzato con struttura in muratura.
Risulta essere presente unicamente l'impianto elettrico posto fuori traccia risalente probabilmente all'ultimo intervento edilizio assentito nel 1986.
Le pareti risultano al grezzo e senza intonaco.
La basculante e la finestra risultano essere in alluminio e vetro semplice.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1-T-1

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere occupata dall'esecutata **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1

L'autorimessa oggetto di esecuzione risulta essere occupata dall'esecutata **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1995 al 28/07/2008	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dell'Antico Giulio	29/11/1995	28958	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Pisa	02/12/1995	13354	8611
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cappelli Pietro	28/07/2008	21300	6173
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	31/07/2008	13671	8143
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1995 al 28/07/2008	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dell'Antico Giulio	29/11/1995	28958	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	02/12/1995	13354	8611
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 28/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cappelli Pietro	28/07/2008	21300	6173
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	31/07/2008	13671	8143
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ponsacco (PI) il 04/06/2014
Reg. gen. 6949 - Reg. part. 1068
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 16/12/2020
Reg. gen. 18472 - Reg. part. 3250
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00



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

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pisa il 06/03/2024
Reg. gen. 3907 - Reg. part. 2824
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ponsacco (PI) il 04/06/2014
Reg. gen. 6949 - Reg. part. 1068
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 16/12/2020
Reg. gen. 18472 - Reg. part. 3250
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pisa il 06/03/2024
Reg. gen. 3907 - Reg. part. 2824
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1-T-1

Secondo il vigente Piano Operativo del comune di Peccioli, il fabbricato residenziale nel quale viene ricompresa l'abitazione oggetto di esecuzione, risulta essere individuato all'interno del Nucleo Urbano Storico, normato dall'Art. 23 delle attuali Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1

Secondo il vigente Piano Operativo del comune di Peccioli, il fabbricato residenziale nel quale viene ricompresa l'autorimessa oggetto di esecuzione, risulta essere individuato all'interno del Nucleo Urbano Storico, normato dall'Art. 23 delle attuali Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1-T-1

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.

L'abitazione in oggetto fa parte di un maggior fabbricato con destinazione residenziale. La costruzione dell'intero edificato è antecedente al 01.09.1967. Tramite ricerca storica degli atti edilizi presso il Comune di Peccioli sono stati reperiti i seguenti atti utili per la verifica di legittimità dell'abitazione oggetto della presente procedura:

- Pratica Art.26 L.47/75 protocollata in data 30/06/1996 al n.4498, per la manutenzione straordinaria al piano seminterrato e piano terra che consisteva nella demolizione e ricostruzione di pareti interne;
- Concessione Edilizia in sanatoria n.81 presentata il 27/03/1986 protocollata con il numero 1889 e rilasciata in data 10/02/1992 per la costruzione del locale centrale termica posto sul retro dell'abitazione in oggetto, al seguito della quale viene rilasciato dal Comune di Peccioli il Certificato di Abitabilità per il locale centrale termica.
- Autorizzazione n.351/90, protocollata in data 30/06/1990 con il numero 3999 per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria localizzate al piano terra dell'abitazione in oggetto che comprendevano la demolizione di una scala a chiocciola e la sostituzione con altra scala in diversa posizione.

Dal sopralluogo effettuato si è constatato che l'abitazione in oggetto presenta delle difformità rispetto quando rappresentato nell'ultima autorizzazione n.351/90 del 30/06/1990 e che consistono in:

- divisione e diversa conformazione dell'ingresso a comune con l'abitazione in aderenza;
- presenza di un locale bagno non dichiarato al piano sottotetto;
- presenza di una finestra non dichiarata nel locale tecnico posto sul retro dell'abitazione.

Per la regolarizzazione delle presenti difformità sarà necessario presentare titolo edilizio in sanatoria per dichiarare le opere elencate in precedente ed eseguite in assenza di idonea pratica edilizia.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il bene in oggetto fa parte di un maggior fabbricato con destinazione residenziale. La costruzione dell'intero edificato è antecedente al 01.09.1967. Tramite ricerca storica degli atti edilizi presso il Comune di Peccioli sono stati reperiti i seguenti atti utili per la verifica di legittimità dell'abitazione oggetto della presente procedura:

- Pratica Art.26 L.47/75 protocollata in data 30/06/1996 al n.4498, per la manutenzione straordinaria al piano seminterrato e piano terra che consisteva nella demolizione e nella costruzione di pareti interne;

Lo stato dei luoghi risulta conforme con quanto dichiarato nell'ultimo titolo edilizio Pratica Art.26 L.47/75 protocollo n.4498 del 30/06/1996.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PECCIOLI (PI) - VIALE GIUSEPPE MAZZINI N.23, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Visto il contesto abitativo (abitazione) e accessorio (autorimessa) nel quale rientrano le unità immobiliari oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno inserire i beni in oggetto in un unico lotto.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1
Il bene oggetto di esecuzione è un appartamento posto al piano terra, oltre a sottotetto e cantina, di un maggior fabbricato residenziale sito in via Giuseppe Mazzini nel comune di Peccioli (PI). L'abitazione in oggetto ha accesso dalla scala comune che dalla via G. Mazzini porta al piccolo androne a comune con l'abitazione confinante. Internamente, il bene oggetto di esecuzione si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato. Al piano terra si trova il piano abitabile, composta da soggiorno con annesso locale cucina a vista e un disimpegno che porta al locale bagno ed alla camera da letto. Tramite scala interna di collegamento è possibile accedere ai due locali sottotetto oppure al locale di sgombero/cantina al piano seminterrato, quest'ultimo è direttamente collegato tramite porta con l'annessa autorimessa censita con il subalterno 13. E' presente inoltre un giardino esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 466, Sub. 5, Categoria A2, Graffato Graffato alla particella 466 subalterno 10

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

Valore di stima del bene: € 113.300,00

La stima è stata eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima di riferimento sono quelli degli immobili di zona, raffrontati con i Borsini immobiliari e con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2023 semestre 2, desumentati un valore medio di mercato per immobili di caratteristiche simili di 1.100,00 euro al mq.

Si dovrà tener conto di un deprezzamento dovuto ai costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali riscontrate in fase di sopralluogo effettuato presso l'abitazione in oggetto.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1
Oggetto di procedura è un box auto di pertinenza all'abitazione posta in viale Giuseppe Mazzini n.25 del Comune di Peccioli. L'autorimessa, con accesso dal viale comune con altra abitazione è composto da unico locale adibito al ricovero dei mezzi di trasporto. Questo è inoltre direttamente comunicante tramite porta con il locale cantina posto al piano seminterrato dell'abitazione principale censita con il subalterno 5.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 466, Sub. 13, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.100,00

La stima è stata eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima di riferimento sono quelli degli immobili di zona, raffrontati con i Borsini immobiliari e con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2023 semestre 2, desumentati un valore medio di mercato per immobili di caratteristiche simili di 1.100,00 euro al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Appartamento Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1	103,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 113.300,00	100,00%	€ 113.300,00
Bene N° 2 - Garage Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1	11,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 12.100,00	100,00%	€ 12.100,00
				Valore di stima:	€ 125.400,00

Valore di stima: € 125.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo	2500,00	€

Valore finale di stima: € 122.900,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna 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.

Pisa, li 01/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bulgarella Ignazio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 02/07/2024)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali in atti (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato agibilità del locale tecnico (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n.81 (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Pratica Art.26 L.47/85 (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Autorizzazione n.351/90 (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia in formato privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Schema riassuntivo



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.900,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 466, Sub. 5, Categoria A2, Graffato Graffato alla particella 466 subalterno 10	Superficie	103,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in normale stato di conservazione. Gli impianti risultano essere quelli dell'epoca di costruzione, al netto di quelli ammodernati durante l'ultima manutenzione straordinaria eseguita nell'anno 1990.		
Descrizione:	Il bene oggetto di esecuzione è un appartamento posto al piano terra, oltre a sottotetto e cantina, di un maggior fabbricato residenziale sito in via Giuseppe Mazzini nel comune di Peccioli (PI). L'abitazione in oggetto ha accesso dalla scala comune che dalla via G. Mazzini porta al piccolo androne a comune con l'abitazione confinante. Internamente, il bene oggetto di esecuzione si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato. Al piano terra si trova il piano abitabile, composta da soggiorno con annesso locale cucina a vista e un disimpegno che porta al locale bagno ed alla camera da letto. Tramite scala interna di collegamento è possibile accedere ai due locali sottotetto oppure al locale di sgombero/cantina al piano seminterrato, quest'ultimo è direttamente collegato tramite porta con l'annessa autorimessa censita con il subalterno 13. E' presente inoltre un giardino esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere occupata dall'esecutata **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Peccioli (PI) - viale Giuseppe Mazzini n.23, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 466, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa oggetto di esecuzione di presenta in scadenti condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Oggetto di procedura è un box auto di pertinenza all'abitazione posta in viale Giuseppe Mazzini n.25 del Comune di Peccioli. L'autorimessa, con accesso dal viale comune con altra abitazione è composto da unico locale adibito al ricovero dei mezzi di trasporto. Questo è inoltre direttamente comunicante tramite porta con il locale cantina posto al piano seminterrato dell'abitazione principale censita con il subalterno 5.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:

L'autorimessa oggetto di esecuzione risulta essere occupata dall'esecutata **** Omissis ****

