

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costagli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



## 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 .....	6
Patti .....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 182.000,00</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



## INCARICO

---

All'udienza del 23/11/2023, il sottoscritto Arch. Costagli Paolo, con studio in [REDACTED] - 56025 - Pontedera (PI), email [REDACTED] Tel. 339 5082161, 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 Buti (PI) - Via Rio Magno 123

## DESCRIZIONE

---

Immobile facente parte del fabbricato posto nel Comune di Buti, Via Rio Magno n.123, e precisamente:  
- appartamento per civile abitazione al piano terra, composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, due disimpegni, tre camere, due bagni, ripostiglio e chiostra interna esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso alla u.i. è avvenuto in data 30 Gennaio 2024 per mezzo del custode I.V.G.senza problemi di sorta.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Rio Magno 123

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

E' presente in atti Certificazione notarile.

## TITOLARITÀ

---

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



- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I suddetti titolari hanno, oltre la titolarità del bene pignorato, la servitù perpetua di passaggio pedonale, giusta scrittura privata autenticata dal Notaio Di Lella Vittorio il 10/09/2015 Rep.14869/8693 trascritta presso la Conservatoria di Pisa il 17/09/2015 ai nn.13154/9147.

## CONFINI

La u.i. confina salvo se altri eventuali con resede bene comune non censibile di cui al sub.9 della particella 367, con vano scala-ripostiglio bene comune non censibile di cui al sub.13 della particella 367, con proprietà [REDACTED] di cui al sub.11 della particella 367.

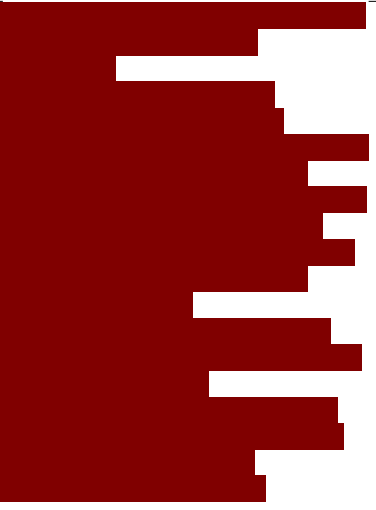

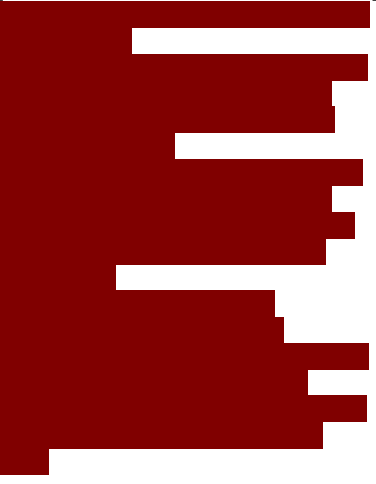
## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,87 mq	167,60 mq	1	167,60 mq	3,15 m	T
Cortile	23,42 mq	35,00 mq	0,1	3,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>171,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>171,10 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 13/07/1987 al 26/10/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 367, Sub. 5 Categoria C3 Cl.6, Cons. 318 Rendita € 1.346,71 Piano T Graffato 369
Dal 26/10/2011 al 21/12/2012		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 367, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Vani Rendita € 921,88 Piano T
Dal 21/12/2012 al 23/11/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 367, Sub. 18 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Vani Rendita € 987,72 Piano T

Il sub. 18 è stato originato con Denuncia di variazione per "Ampliamento" in data 21.12.2012 n.32105 (protocollo n.PI0197847), per mezzo della quale il sub 10 è stato soppresso ed ha originato il sub 18. Con denuncia di variazione per "Divisione e demolizione parziale con cambio di destinazione" in data 26.10.2011 n.66589 (pratica n.PI0208883) le p.lle graffate 367 sub 5 e 369 sono state soppresse ed hanno originato, tra altro, le u.i. 367 sub 9 e 367 sub 10. In data 14/02/2024 risulta la avvenuta Denuncia di Variazione per "Esatta rappresentazione grafica" (Pr.PI0011431) prodotta dal C.F. di Pisa su Istanza del c.t.u.,previa autorizzazione del Giudice per le esecuzioni,in quanto non era presente nella Planimetria in atti il corretto identificativo catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	367	18		A2	2	7,5 Vani	172 mq	987,72 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

Si riporta che agli Atti del C.F. di Pisa è stata depositata in data 13/02/2024 (pr.11431) dal C.T.U., dietro autorizzazione del Giudice per le Esecuzioni, nuova planimetria con la corrispondente indicazione dei corretti identificativi catastali andando a sostituire i precedenti ed errati identificativi.

### **PRECISAZIONI**

Quanto segue risponde ai contenuti della Nomina del Giudice per le Esecuzioni.

"Provveda a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al/i debitore/i, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile;"

La data e il luogo d'inizio delle operazioni peritali sono state concordate dal Custode I.V.G. di concerto con i debitori e con il C.T.U..

"Avverta senza indugio il custode qualora sia impossibilitato ad accedere all'immobile occupato dal debitore, affinché si adoperi per garantirne l'accesso anche previa richiesta al giudice dell'emissione del provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c.;"

L'accesso alla unità immobiliare pignorata è avvenuto senza problemi di sorta in data 30 Gennaio 2024 alle ore 16 e 15 per mezzo del Custode I.V.G.

"Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali e/o dalla relazione notarile sostitutiva in atti, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà. In caso di acquisto del bene in regime di comunione legale dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato."

I beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali e/o dalla relazione notarile sostitutiva in atti, i quali sono stati elencati nella presente relazione secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà. Il bene è stato acquistato in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2 ciascuno da parte degli esecutati.



"Accerti la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; in caso di variazione catastale indichi sia i dati riportati nel pignoramento sia quelli risultanti dalla variazione. Descriva il bene pignorato, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti."

Le certificazioni catastali corrispondono ai dati indicati nel verbale di pignoramento. La descrizione del bene pignorato è riportata al punto "Dati generali e ubicazione" della presente Relazione peritale; i dati catastali sono stati riportati al punto "Dati catastali"; i confini sono stati riportati al punto "Confini"; la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento sono stati riportati al punto "Riepilogo Bando d'Asta". Gli estremi dell' Atto di provenienza sono stati riportati al punto "Provenienza ventennale". Si rileva dalla Certificazione notarile in Atti l'Atto di accettazione tacita di eredità per notar Ghiretti Paolo del 09/10/1996 Rep.20146 trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 29/10/1996 ai nn.11319/7521 con il quale [REDACTED] accettavano in eredità immobile facente parte dello stesso compendio ereditario di [REDACTED].

"Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell' immobile con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare - anche mediante accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia Entrate di competenza - la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio."

Il bene gode di servitù attiva come specificato al punto "Servitù,censo,livello,usi civici " della presente Relazione peritale. L'immobile è occupato dai debitori i quali sono residenti nello stesso come è risultato da accesso a Ufficio Anagrafe del Comune di Buti; non "risulta registrato alcun contratto di locazione o di altro godimento in cui risultano parti in causa i sig.ri [REDACTED] " secondo quanto comunicato da Agenzia Entrate - Ufficio territoriale di competenza.

"Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (che potrebbero restare a carico dell'acquirente) ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri, preliminari trascritti, altri pignoramenti;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)."

Da Visura ipotecaria effettuata dal C.T.U. in data 28 Novembre non risultano formalità,vincoli o oneri gravanti sul bene ad esclusione di quelle inerenti la procedura e precisamente ad esclusione della Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo e della Trascrizione del Verbale di pignoramento; i limiti all'edificabilità sono quelli dati dalla perimetrazione urbanistica dell'edificio come riportati nel R.U.vigente al Comune di Buti; il C.T.U. non è a conoscenza di convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. Riguardo ad altri pesi o limitazioni d'uso il C.T.U. riporta quanto contenuto nell'atto di provenienza per notar Vittorio Di Lella del 10/09/2015 Rep.14869/8693 :.. " (le parti) .. dichiarano che sugli immobili permutati non gravano garanzie reali,vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri,privilegi,oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità".

"Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto."



L'esistenza di formalità,vincoli,pregiudizievoli (es.ipoteche,pignoramenti) che saranno cancellati così come il nome del creditore,l'entità del credito ed il domicilio eletto sono stati riportati al punto "Formalità pregiudizievoli" della presente Relazione peritale.

"Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche edilizie e catastali.

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata , lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46,comma 5 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2011, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. In particolare, indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, che dovrà acquisire o aggiornare."

La validità edilizia e urbanistica del bene è stata verificata al punto "Regolarità edilizia" della presente Relazione peritale;le difformità riscontrate sono individuate nella mancata corrispondenza-anche se di lieve entità- delle quote interne al progetto depositato causata in massima parte dalla posa di isolante interno spesso circa 3 cm da parte della proprietà attuale:in conseguenza andrebbe presentata C.I.L.A. in sanatoria al fine dell'allineamento tra le nuove quote e il progetto depositato;l'immobile è dotato di Dichiarazione di Agibilità che si allega;la eventuale esistenza di opere abusive è stata esaminata pure al punto "Regolarità edilizia".Si riporta che agli Atti del C.F. di Pisa è stata depositata dal C.T.U.,dietro autorizzazione del Giudice per le Esecuzioni,nuova planimetria con la corrispondente indicazione del corretto subalterno andando a sostituire il precedenti ed errato identificativo.

"La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli."

La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo,livello o uso civico è stata effettuata al punto "Servitù,censo,livello,usi civici" della presente Relazione peritale.Il diritto sul bene dei debitori pignorati è di proprietà come da Atto di permuta Di Lella Vittorio del 10/09/2015.

"L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

Il Condominio che ricomprende la u.i. pignorata non è dotato di Amministratore di Condominio e in conseguenza non è stato possibile reperire le informazioni richieste.

"Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.





Indichi il valore finale di stima in cifra arrotondata (in difetto o in eccesso secondo opportunità) al fine di evitare possibili problematiche ai fini della vendita."

Il valore dell'immobile è stato determinato al punto "Stima" della presente Relazione peritale; non vi sono titoli opponibili secondo quanto comunicato dalla Agenzia delle Entrate di competenza (si veda il punto "Patti"); il criterio di stima adottato è stato quello della stima diretta comparativa; il Borsino FIMAA 2023, l'osservatorio delle quotazioni immobiliari, le pubblicazioni delle agenzie immobiliari hanno fornito elementi di riscontro. Nella determinazione del valore di mercato si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, si è specificata quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli eventuali adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta. Risultano divise le quote come da Atto di provenienza; non risulta usufrutto sul bene; si è formato un solo lotto con la unica u.i. pignorata. È stato indicato il valore di stima in cifra arrotondata.

"Provveda inoltre:

ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;

a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;

a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;

ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte;

ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;

a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); fornisca infine il numero di codice fiscale del/i debitore/i."

Il bene era già accampionato; non è stato necessario predisporre frazionamenti; il bene risulta già intestato agli esecutati; sono state allegare le visure aggiornate ipotecarie e catastali; sono state eseguite fotografie dell'immobile in formato digitale che sono state allegare; il bene è stato descritto su foglio separato (si veda "riepilogo bando d'asta" come prodotto in automatico su "procedure.it") nel quale sono indicati: la quota di proprietà, il Comune di ubicazione, la via, i confini e i dati catastali riportanti il foglio, la particella e il subalterno, la categoria, il numero dei vani, il numero civico, il piano. I numeri di codice fiscale dei debitori sono i seguenti:

- del signor [REDACTED]

- della signora [REDACTED]

come riportati nella Certificazione Notarile in atti e sulle visure catastali.

"Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso."

È stato necessario formulare istanza di proroga in quanto il Custode IVG ha dato disponibilità all'accesso per il giorno 30 Gennaio 2024 e la scadenza dei termini era fissata per il giorno 5 Febbraio 2024; in conseguenza per una elaborazione necessaria e sufficiente delle risultanze del sopralluogo si è chiesta (ed è stata accordata) la proroga per ulteriori 60 giorni con quest'ultimo termine largamente rispettato.

"Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08.

Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici."

Gli immobili sono dotati di impianti che sono stati dichiarati conformi con Dichiarazioni di Conformità del 20/04/2007 per l'impianto elettrico e per l'impianto termico (senza data) che si allegano. L'immobile è dotato di APE in scadenza 1/12/24 che pure si allega.



"Provveda almeno 30 gg. prima della data fissata per l'udienza a depositare la relazione scritta, e in allegato la versione privacy (epurata dai dati sensibili,) da redigere esclusivamente sulla piattaforma predisposta dal sito [www.procedure.ite](http://www.procedure.ite) ad inviarne copia al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, allegando all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii. Il CTU dovrà, infine, invitare tutte le parti a fargli pervenire eventuali osservazioni entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali osservazioni gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari."

E' stata depositata la relazione scritta nei termini fissati dalla Autorizzazione del Giudice per le Esecuzioni in data 15 Febbraio 2024 e si allega la versione privacy (epurata dai dati sensibili). E' stata redatta la Relazione sulla piattaforma "procedure.it" e copia ne è stata inviata al creditore procedente, ai creditori intervenuti e ai debitori a mezzo posta elettronica certificata o a mezzo raccomandata A/R. Le parti sono state invitate a fargli pervenire eventuali osservazioni entro il 15° giorno antecedente l'udienza.

## PATTI

---

In data 30 Novembre 2023 perveniva al C.T.U. da Agenzia Entrate la comunicazione seguente:

" In relazione alla richiesta di documentazione di cui all'oggetto, pervenuta a quest'Ufficio via PEC in data 28/11/2023 e protocollata al n. 124563, si comunica che dalla data di acquisto dell'immobile (10/09/2015) ad oggi non risulta registrato alcun contratto di locazione o di altro godimento in cui risultano parti in causa i sig.ri [REDACTED]. Si precisa che i dati fiscali e patrimoniali a disposizione degli Uffici Territoriali dell'Agenzia delle Entrate sono consultabili per soggetto, non per oggetto. La ricerca è stata condotta, dunque, sui soggetti indicati."

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è stato oggetto di recente ristrutturazione e in conseguenza si presenta in buono stato di conservazione fatta esclusione di alcune lievi manifestazioni di infiltrazione, si ipotizza da muro o da terrazzo soprastante, in corrispondenza di un angolo della cucina e del ripostiglio controterra (soffitto).

## PARTI COMUNI

---

Quanto segue è riportato, con identica definizione, al punto "Servitù, censo, livelli, usi civici" della presente Relazione Peritale ed è contenuto in Atto di permuta del 10/09/2015 Rep. 14869/8693:

"I cespiti permutati sono trasferiti unitamente a tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e/o passive, nonchè alla quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato alla via Rio Magno n. 123, così come determinate dall'art. 1117 C.C., tra cui, in particolare, il ripostiglio al piano terra e il vano scala, riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 367, subalterno 13, bene comune non censibile ai sub. 6, 11, 12, 14 e 18 della particella 367 giusta denuncia di variazione per divisione in data 31.10.2011 n. 67.109 (protocollo n. PI0211360), con cui il sub. 7 è stato soppresso ed ha originato, tra l'altro, il sub. 13. Resta invece espressamente escluso dal trasferimento .. "(agli esecutati [REDACTED] che con Atto di Permuta sopra citato pervengono alla proprietà della u.i. F.15 part. 367 sub. 18).. "qualsiasi diritto di comproprietà sulla corte del fabbricato alla via Rio Magno 123, riportata nel Catasto Fabbricati al Foglio 15, particella 367, subalterno 9, bene comune non censibile ai sub. 6, 11, 12, 14 e 18 della particella 367 e ai sub. 1, 2 e 3 della particella 369, giusta denuncia di variazione in data 26.10.2011 n. 66589 [REDACTED] costituiscono, a carico della suddetta corte di loro proprietà riportata nel Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED]"



15,particella 367,subalterno 9 ed a favore dell'appartamento testè acquistato da [REDACTED],che accettano,riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 15,particella 367,subalterno 18,servitù perpetua di passaggio solo pedonale per consentire l'accesso al fondo dominante dalla Via Rio Magno,da esercitarsi lungo la porzione di fondo servente colorata in giallo nell'estratto dell'elaborato planimetrico che si allega a questo Atto sotto la lettera "C".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Quanto segue è riportato,con identica definizione,al punto "Parti comuni"della presente Relazione Peritale ed è contenuto in Atto di permuta del 10/09/2015 Rep.14869/8693 :

"I cespiti permutati sono trasferiti unitamente a tutti i connessi diritti,gl accessori,le accessioni,le pertinenze,le servitù attive e/o passive,non chè alla quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato alla via Rio Magno n.123,così come determinate dall'art.1117 C.C.,tra cui,in particolare,il ripostiglio al piano terra e il vano scala,riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 15,particella 367,subalterno 13,bene comune non censibile ai sub.6,11,12,14 e 18 della particella 367 giusta denuncia di variazione per divisione in data 31.10.2011 n.67.109 (protocollo n.PI0211360),con cui il sub.7 è stato soppresso ed ha originato ,tra l'altro,il sub.13.Resta invece espressamente escluso dal trasferimento qualsiasi diritto di comproprietà sulla corte del fabbricato alla via Rio Magno 123,riportata nel Catasto Fabbricati al Foglio 15,particella 367,subalterno 9,bene comune non censibile ai sub.6,11,12,14 e 18 della particella 367 e ai sub.1,2 e 3 della particella 369 ,giusta denuncia di variazione in data 26.10.2011 n.66589 [REDACTED] costituiscono,a carico della suddetta corte di loro proprietà riportata nel Catasto Fabbricati al foglio 15,particella 367,subalterno 9 ed a favore dell'appartamento testè acquistato da [REDACTED],che accettano,riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 15,particella 367,subalterno 18,servitù perpetua di passaggio solo pedonale per consentire l'accesso al fondo dominante dalla Via Rio Magno,da esercitarsi lungo la porzione di fondo servente colorata in giallo nell'estratto dell'elaborato planimetrico che si allega a questo Atto sotto la lettera "C".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La u.i.,resa abitabile nel 2013 a seguito di intervenuta ristrutturazione ma di vecchio impianto,presenta la struttura in muratura di mattoni e/o muratura di pietra con solai in travetti di legno e mezzane di laterizio.I soffitti sono in parte voltati con volta a vista (chiostro) oppure con volta rifinita ad intonaco tradizionale (cucina).L'altezza interna utile varia a seconda dei vani con altezza minima pari a 2,95 mt.Le pareti sono intonacate con parti di muratura a vista in corrispondenza degli archi e rifinite ad intonaco con decorazioni,gl infissi esterni sono di legno verniciato bianco;i pavimenti con mattonelle di klinker a spina di pesce a 45;l'impianto termico è con radiatori di ghisa e tubazioni di rame rivestito oltre che con caldaia ;l'impianto elettrico del tipo sottotraccia e a regola d'arte ai sensi della L.46/90;il pavimento della chiostra esclusiva è pavimentato con cotto.La u.i. non è dotata di gargaie nè di posto auto ma di fronte all'abitazione è ubicato un parcheggio pubblico con grande disponibilità di stalli.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risultava occupato occupato dai debitori e delle loro 2 figlie al momento del Sopralluogo da parte del CTU in data 30 Gennaio 2024.

Da accesso all'Ufficio Anagrafe del Comune di Buti risulta la residenza nella u.i. da parte dei debitori signori [REDACTED].



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1992 al 22/03/2004	[REDACTED]	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/12/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	17/12/1994	15470	10366
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pontedera	27/05/1993	2	763
Dal 22/03/2004 al 10/09/2015	[REDACTED]	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Siciliani Paolo	22/03/2004	555081	24567
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	20/04/2004	7855	4879
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/09/2015 al 17/04/2023	[REDACTED]	<b>Permuta - Scrittura privata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Di Lella Vittorio	10/09/2015	14869	8693
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	17/09/2015	13153	9146
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		San Miniato	16/09/2015	2211	serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

Si riporta quanto segue estratto dalla Certificazione Notarile:

"Si rileva atto di accettazione tacita d'eredità per notar GHIRETTI PAOLO del 09/10/1996, rep.20146, trascritto presso la Conservatoria di Pisa addi' 29/10/1996 ai nn. 11319/7521 con il quale [REDACTED] e [REDACTED] accettavano in eredità immobile facente parte dello stesso compendio ereditario di [REDACTED]."

Si rileva che da Nota di trascrizione 7521 risultavano in elenco immobili ubicati in Buti in Piazza della Repubblica e in conseguenza non ricompresi nel complesso immobiliare di interesse di cui alla particella 367 e tuttavia, come scritto in Certificazione notarile, facenti parte dello stesso compendio ereditario.

Anche si rileva che l'Atto di compravendita Siciliani Paolo del 22/03/2004 Rep.555081/24567 è stato rettificato per errata indicazione dei dati anagrafici con Nota di Trascrizione del 17/09/2015 nn.13152/9145.

Si specifica infine che con giusta scrittura privata autenticata notar Di Lella Vittorio del 10/09/2015 rep.14869/8693 come sopra in elenco i debitori sono pervenuti alla servitù perpetua di passaggio come trascritta presso la Conservatoria di Pisa il 17/09/2015 ai nn.13154/9147.

L'Atto di provenienza è stato inserito come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 28/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 17/09/2015  
Reg. gen. 13155 - Reg. part. 2156  
Importo: € 350.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 175.000,00

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 12/04/2023  
Reg. gen. 7132 - Reg. part. 5139  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---



L'immobile è inserito in edificio compreso nella Tav. 1 (come riportata sul sito web del Comune di Buti) del R.U. in vigore in "Zone a prevalente destinazione residenziale di completamento - Ba (Art. 34 NTA)". Sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi di quanto contenuto nell'art. 34 comma 6, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, secondo i parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle NTA per le singole sottozone e nel rispetto delle destinazioni ammesse per le zone a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 13 delle N.T.A. stesse.

L'immobile è pure compreso, secondo la Tav.6.2 ("Tavola dei vincoli sovraordinati" come riportata sul sito web del Comune di Buti), in "Area di rispetto ai corsi d'acqua escluse zone A e B L.431/85".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

La costruzione del fabbricato comprendente la u.i. pignorata è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente sono state presentate al Comune di Buti Denuncia di inizio attività (Pratica 007/05) in data 10.1.2005, comunicazione di Fine lavori in data 30.1.2008 (Pratica 017/08) ed Attestazione di Abitabilità in data 30.5.2013 (Protocollo 0003485), quest'ultima integrata con lettera del 7.4.2015 (Protocollo 0001752).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione fatta esclusione per alcune quote interne che si sono ridotte lievemente per la posa, successiva alla fine lavori del 2008 secondo quanto dichiarato dall'esecutata, di isolante termico spesso circa 2 cm su parte delle pareti e dei soffitti.

Si allegano le Dichiarazioni di conformità dell'impianto termico e dell'impianto elettrico relative alle u.i. al P.T. come individuate all'interno della Pratica edilizia depositata presso l'Edilizia privata del Comune di Buti. Si specifica che sulle Dichiarazioni di Conformità non sono riportati gli estremi catastali e in conseguenza si sono allegate tutte le Dichiarazioni relative ai 2 immobili al P.T.. Anche si rileva che le 2 Dichiarazioni di Conformità dell'impianto termico allegate non riportano la data.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'esecutata signora XXXXXXXXXX ha dichiarato che non vi è Condominio costituito nè, in conseguenza, Amministratore di Condominio.



## 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 Buti (PI) - Via Rio Magno 123  
Immobile facente parte del fabbricato posto nel Comune di Buti, Via Rio Magno n.123, e precisamente: - appartamento per civile abitazione al piano terra, composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, due disimpegno, tre camere, due bagni, ripostiglio e chiostra interna esclusiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 367, Sub. 18, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 188.210,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Buti (PI) - Via Rio Magno 123	171,10 mq	1.100,00 €/mq	€ 188.210,00	100,00%	€ 188.210,00
Valore di stima:					€ 188.210,00

Valore di stima: € 188.210,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Sanatoria	2500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione - Risanamento infiltrazioni	2,00	%

**Valore finale di stima: € 182.000,00**



E' stato arrotondato il valore di € 181.945,80 in € 182.000.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1) I debitori hanno la servitù perpetua di passaggio pedonale, giusta Scrittura privata autenticata dal Notaio Di Lella Vittorio il 10/09/2015 Rep.14869/8693, trascritta presso la Conservatoria di Pisa il 17/09/2015 ai nn.13154/9147.

Tale servitù è stata costituita a carico della corte riportata nel Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 367 subalterno 9 all'epoca di proprietà dei signori [REDACTED] ed a favore dell'appartamento riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 367 subalterno 18 (bene pignorato); la servitù perpetua di passaggio è solo pedonale per consentire l'accesso al fondo dominante dalla Via Rio Magno. Le porzioni del sub.9 inerenti la servitù di passaggio sono state individuate con allegato "C" all'Atto Di Lella citato.

2) Sono state trasferite con Scrittura privata autenticata dal Notaio Di Lella Vittorio del 10/09/2015 Rep.14869/8693 trascritta presso la Conservatoria di Pisa il 17/09/2015 ai nn.13153/9146 le quote di comproprietà sulle parti comuni del Fabbricato tra cui il ripostiglio al P.T. e il vano scala condominiale come riportati nel C.F.al foglio 15 part.367 sub.13 del Comune di Buti.

3) Si riporta quanto segue dalla Certificazione Notarile agli Atti della Procedura:

"Si rileva Atto di accettazione tacita d'eredità per notar GHIRETTI PAOLO del 09/10/1996, rep.20146, trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 29/10/1996 ai nn. 11319/7521 con il quale [REDACTED] e [REDACTED] accettavano in eredità immobile facente parte dello stesso compendio ereditario di [REDACTED]."

Si rileva che da Nota di trascrizione 7521 risultavano in elenco immobili ubicati in Buti in Piazza della Repubblica e in conseguenza non ricompresi nel complesso immobiliare di interesse di cui alla particella 367 e tuttavia, come scritto in Certificazione notarile, facenti parte dello stesso compendio ereditario.

4) E' stata presentata dal C.T.U. in data 13/02/2024 (pr.11431 in atti dal 14/02/2024) Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati di Pisa, dietro autorizzazione del Giudice per le Esecuzioni Ill.mo Dott. Marco Zinna, per la Correzione della errata indicazione del subalterno sulla Planimetria Catastale.

5) E' stato allegato l'APE datato 1 dicembre 2014 (in conseguenza valido sino al 1 dicembre 2024) dal quale risulta che l'unità immobiliare esecutata ricade in classe energetica F.

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 14/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Costagli Paolo

**ELENCO ALLEGATI:**





- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascrizione Servitù di passaggio (Aggiornamento al 17/09/2015)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Scrittura privata autenticata Di Lella Vittorio (Aggiornamento al 10/09/2015)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa Catastale (Aggiornamento al 28/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura ipotecaria bene pignorato (Aggiornamento al 28/11/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 14/02/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità immobile (Aggiornamento al 07/04/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 01/12/2014)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Stato finale autorizzato (Aggiornamento al 30/01/2008)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazioni di Conformità impianti (Aggiornamento al 20/04/2007)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 21/12/2012)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria (Aggiornamento al 13/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 7 Foto - Foto esterne ed interne immobile esecutato (Aggiornamento al 30/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trasmissione perizia alle parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via Rio Magno 123  
Immobile facente parte del fabbricato posto nel Comune di Buti, Via Rio Magno n.123, e precisamente: - appartamento per civile abitazione al piano terra, composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, due disimpegni, tre camere, due bagni, ripostiglio e chiostra interna esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 367, Sub. 18, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in edificio compreso nella Tav. 1 (come riportata sul sito web del Comune di Buti) del R.U. in vigore in "Zone a prevalente destinazione residenziale di completamento - Ba (Art. 34 NTA)". Sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi di quanto contenuto nell'art. 34 comma 6, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, secondo i parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle NTA per le singole sottozone e nel rispetto delle destinazioni ammesse per le zone a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 13 delle N.T.A. stesse. L'immobile è pure compreso, secondo la Tav.6.2 ("Tavola dei vincoli sovraordinati" come riportata sul sito web del Comune di Buti), in "Area di rispetto ai corsi d'acqua escluse zone A e B L.431/85".

**Prezzo base d'asta: € 182.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Buti (PI) - Via Rio Magno 123		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 367, Sub. 18, Categoria A2	<b>Superficie</b>	171,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è stato oggetto di recente ristrutturazione e in conseguenza si presenta in buono stato di conservazione fatta esclusione di alcune lievi manifestazioni di infiltrazione, si ipotizza da muro o da terrazzo soprastante, in corrispondenza di un angolo della cucina e del ripostiglio controterra (soffitto).		
<b>Descrizione:</b>	Immobile facente parte del fabbricato posto nel Comune di Buti, Via Rio Magno n.123, e precisamente: - appartamento per civile abitazione al piano terra, composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, due disimpegni, tre camere, due bagni, ripostiglio e chiostra interna esclusiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risultava occupato occupato dai debitori e delle loro 2 figlie al momento del Sopralluogo da parte del CTU in data 30 Gennaio 2024. Da accesso all'Ufficio Anagrafe del Comune di Buti risulta la residenza nella u.i. da parte dei debitori signori [REDACTED] e [REDACTED].		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 17/09/2015  
Reg. gen. 13155 - Reg. part. 2156  
Importo: € 350.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 175.000,00

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 12/04/2023  
Reg. gen. 7132 - Reg. part. 5139  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

