

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Manetti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2023 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.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.500,00	14

INCARICO

All'udienza del 19/09/2023, il sottoscritto Ing. Manetti Francesco, con studio in Via San Francesco 18 - 56127 - Pisa (PI), email francesco.manetti@ordineingegneripisa.it, PEC francesco.manetti2@ingpec.eu, Tel. 3355722265, Fax 050 3136919, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con resede e garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via del Bosco 202

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione, al secondo piano di un più ampio fabbricato residenziale, sito in Santa Croce sull'Arno, via del Bosco 202, avente accesso da una traversa della via del Bosco, attraverso cortile; l'appartamento con accesso a destra dalle scale condominiali salendo al piano secondo, ed è composto da corridoio d'ingresso, pranzo, tinello - cottura, soggiorno, due camere, un bagno e un terrazzo. Con annessi, quali pertinenze in proprietà esclusiva, un ripostiglio al piano sottotetto compresa porzione di sottotetto al grezzo, un ripostiglio al piano terra nel sottoscala, una piccola corte sul fronte del fabbricato ed un garage, composto da autorimessa e locale di sgombero, in un corpo distaccato, sul retro dell'edificio principale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Quanto all'appartamento, esso confina a ovest con vano scale condominiale e altro appartamento sub 5 di proprietà **** Omissis ****; a nord - est- sud confina con la particella 603 bcnc resede condominiale a comune.

Quanto al piccolo resede sul fronte del fabbricato, esso confina a ovest con la part. 1137 di proprietà **** Omissis ****, a nord con il resede condominiale a comune, a sud con la traversa di accesso, a est con la part. 1304 ente urbano.

Quanto a garage sul retro, esso confina a nord con la strada pubblica, a est con la part. 1304 ente urbano, a sud con la part. 603 resede condominiale a comune, a ovest con la part. 1139 proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,04 mq	96,09 mq	1	96,09 mq	3,23 m	2
Soffitta	7,57 mq	8,50 mq	0,5	4,25 mq	2,06 m	3
sottotetto	23,45 mq	27,12 mq	0,2	5,42 mq	1,68 m	3
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	2
Ripostiglio sottoscala	5,30 mq	5,30 mq	0,1	0,53 mq	1,00 m	T
garage	16,80 mq	20,24 mq	0,5	10,12 mq	2,50 m	T
Locale di sgombero	12,00 mq	13,02 mq	0,30	3,91 mq	2,00 m	T
Resede garage	14,00 mq	14,00 mq	0,10	1,40 mq	0,00 m	T
Resede	7,10 mq	7,10 mq	0,10	0,71 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				124,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 367, Sub. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6.5 Superficie catastale 110 mq Graffato PART 606 607
Dal 30/11/1987 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 607 Categoria C2 Cl.2, Cons. 30 Rendita € 83,67 Piano T

Dal 30/11/1987 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 367, Sub. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 557,77 Piano S1-T-2 Graffato PART 606
Dal 20/12/2007 al 24/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 607 Categoria C2 Cl.2, Cons. 30 Superficie catastale 33 mq Rendita € 83,67 Piano T
Dal 20/12/2007 al 24/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 367, Sub. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 557,77 Piano S1 - T - 2 Graffato part 606

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	6		A4	4	6		557,77 €		part. 606	
	15	607			C2			30 mq	83,67 €			

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'appartamento va aggiornata in quanto non è rappresentata parte del sottotetto di proprietà e l'ente urbano part. 606 graffata all'appartamento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è medio, con finiture e impianti dell'epoca di edificazione.

PARTI COMUNI

Le parti a comune, oltre il vano scale condominiale, comprendono un resede sui tre lati del fabbricato nord est e sud e vialetto di accesso all'ingresso condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Riportate nell'atto Notaio Banti del 11/02/1954 rep 6704.

Si tratta di servitù di passo sulle particelle 343, 733, 344 sulle quali è costruita strada privata passo comune, traversa di via del Bosco, che permette l'accesso fino alla particella 1156.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di forma rettangolare si sviluppa su tre piani fuori terra più soffitta accessibile dalle scale condominiali. Si compone di 6 appartamenti, di cui quelli a piano terra con accesso indipendente dal resede condominiale, mentre gli appartamenti ai piani superiori sono serviti da vano scale condominiale.

L'accesso al fabbricato avviene da strada privata, traversa della via del Bosco posta su particelle di proprietà di terzi, che permette l'accesso anche ad altri fabbricati.

Le strutture verticali sono in muratura, con solai in laterocemento, copertura a padiglione in laterocemento e manto in laterizio.

L'altezza interna dell'appartamento è 3,23 m.

Le pareti perimetrali sono intonacate, così come quelle interne; La pavimentazione dell'appartamento è in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro 3-4-3, scuri interni e persiane.

L'impianto termico è alimentato da una caldaia posta nel sottotetto, con radiatori in ghisa.

Sono presenti impianto elettrico sottotraccia e impianto idrico sanitario.

Non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento degli impianti e l'allaccio alle forniture.

Al piano sottotetto è presente un vano soffitta con altezza massima 2,43 e minima 1,70 dotato di lucernario; il vano è pavimentato e le pareti intonacate. Da esso si accede alla porzione adiacente del sottotetto di forma irregolare e al rustico, con altezza massima al colmo di 2,43 e altezza minima alla parete perimetrale di circa 90cm; esso ha due finestrelle sul fronte principale del fabbricato.

Al piano terra, di proprietà esclusiva, è presente un piccolo ripostiglio sotto le scale condominiali, con altezza molto ridotta.

Per quanto riguarda il garage, esso è composto da due vani, il primo con strutture verticale in bozze di cemento, non intonacato e non pavimentato, con copertura in legno e tavelle. Ha un'apertura sulla strada pubblica con serranda scorrevole in alluminio. Ad esso comunicante, un locale di sgombero in lamiera, sia pareti che copertura, ha accesso dalla parte del resede condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e la sua famiglia, con minore con disabilità.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1954 al 10/02/1956	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Mario Banti	11/02/1954	6704	2024
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/05/1954	1211	1763
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/1956 al 24/02/1972	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galeazzo Martini	10/02/1956	10333	1174
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	16/03/1956	1328	1254
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/1972 al 15/01/1978	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gianaroli	23/02/1972	34435	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/01/1978 al 20/12/2007	**** Omissis ****	atto di convenzione matrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Percuoco Maria Rosaria	15/01/1978		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pisa	04/02/1978	1602	1333
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio De Crescenzo Monica	20/12/2007	69	37
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	21/12/2007	30465	18123
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 21/12/2007
 Reg. gen. 30457 - Reg. part. 7827
 Importo: € 240.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 120.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
 Trascritto a Pisa il 05/07/2023
 Reg. gen. 13186 - Reg. part. 9730
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato si trova all'interno dell'Utoe S.Croce 1: Città della residenza e dei servizi, in ambito di trasformazione T1

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti né certificato energetico dell'immobile, né dichiarazioni di conformità degli impianti. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, né il loro allaccio alle forniture.

Il fabbricato è stato edificato in forza di Nulla osta prot. 8179 pratica n. 186 del 19/12/1953; inizialmente per la costruzione di 4 appartamenti al piano primo e secondo con magazzini al piano terra.

È stata rilasciata dal Comune di Santa Croce Sull'Arno abitabilità per 6 quartieri di abitazione in data 06/06/1956.

Sono state successivamente rilasciate le autorizzazioni in sanatoria n. 422/94 e n. 423/94 per costruzione del locale ad uso garage in muratura ordinaria, eseguita nel 1962 e per la realizzazione di un ampliamento al garage stesso, avvenuto nel 1974, con pannelli prefabbricati di materiale plastico.

Dall'esame delle pratiche edilizie e dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto si rileva la sostanziale corrispondenza geometrica generale dello stato di fatto con il progetto depositato: ci sono lievi differenze sulle dimensioni esterne del fabbricato che rientrano nelle tolleranze esecutive del 2% ai sensi dell'articolo 34 bis comma 1 del DPR 380/01 e alcune modifiche alle partizioni interne e variazioni prospettiche che costituiscono anch'esse tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 34 bis comma 2 del DPR 380/01 che quindi non costituiscono violazioni.

Vi sono delle difformità che devono essere sanate / ripristinate:

- presenza di cucinotto nel locale ripostiglio comunicante con il vano tinello ma con un'apertura non adeguata; possibilità di ripristino riportando la cucina nella posizione originaria o allargamento dell'apertura con il ripostiglio /cucinotto con una spesa ipotizzata di circa 3.000,00€ compreso modifiche impiantistiche;
- modifiche scale condominiali al piano terra con creazione ripostiglio sottoscala di proprietà dell'esecutato;
- presenza di balcone realizzato al momento della costruzione come sul resto del fabbricato ma non indicato nella tavola di concessione e relative modifiche prospettiche del fabbricato.

In relazione agli ultimi due punti si segnala che sono rappresentati a matita nell'elaborato grafico. Si ritiene precauzionalmente di prevedere la necessità di presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LR 65/14 con idoneità statica per una spesa complessiva compresa di oneri di 4.500,00€.

Nella tavola grafica allegata al progetto non è rappresentata la soffitta.

Tutte le difformità sopra riportate sia quelle che non costituiscono violazione, sia quelle che devono essere ripristinate / sanate sono state realizzate nel corso della costruzione del fabbricato.

Si sottolinea che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e variazioni e che le assunzioni sono state operate in base della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Infatti l'espressione su questi dati 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 rimandano alla presentazione della pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Pertanto tale stima è da considerarsi assolutamente di massima e non vincolante, potendo subire scostamenti significativi una volta presentato l'eventuale progetto di sanatoria all'Amministrazione competente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è costituito in condominio e pertanto non risultano documentazione riguardo le spese condominiali e non sono date informazioni circa delibere di lavori straordinari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento con resede e garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via del Bosco 202

Appartamento per civile abitazione, al secondo piano di un più ampio fabbricato residenziale, sito in Santa Croce sull'Arno, via del Bosco 202, avente accesso da una traversa della via del Bosco, attraverso cortile; l'appartamento con accesso a destra dalle scale condominiali salendo al piano secondo, ed è composto da corridoio d'ingresso, pranzo, tinello - cottura, soggiorno, due camere, un bagno e un terrazzo. Con annessi, quali pertinenze in proprietà esclusiva, un ripostiglio al piano sottotetto compresa porzione di sottotetto al grezzo, un ripostiglio al piano terra nel sottoscala, una piccola corte sul fronte del fabbricato ed un garage, composto da autorimessa e locale di sgombero, in un corpo distaccato, sul retro dell'edificio principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 367, Sub. 6, Categoria A4, Graffato part. 606 - Fg. 15, Part. 607, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 96.820,75

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare (valori medi riferiti al primo semestre 2023), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile, alle stime di BorsinoImmobiliare.it e quelli acquisiti in zona presso tecnici ed agenzie locali .

Omi capoluogo e zona artigianale abitazioni di tipo economico 870€/mq

Borsino Immobiliare capoluogo abitazioni 2° fascia 828€/mq

FIMAA capoluogo media tra abitazioni di vecchia costruzione e abitazioni recenti 625€/mq

valore medio: 775,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento con resede e garage Santa Croce sull'Arno (PI) - via del Bosco 202	124,93 mq	775,00 €/mq	€ 96.820,75	100,00%	€ 96.820,75
Valore di stima:					€ 96.820,75

Valore di stima: € 96.820,75

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Stato di possesso - occupato da esecutato con figlio minore con disabilità	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7500,00	€

Valore finale di stima: € 69.456,60**arrotondato a 69.500,00 €**

(sessantanovemila cinquecento,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.

Pisa, li 06/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Manetti Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificazione notarile
- ✓ N° 2 Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - atto di mutuo
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - foglio 15
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - estratto di RU
- ✓ N° 8 Concessione edilizia – pratica 186-53 e abitabilità
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - autorizzazioni in sanatoria garage 1994
- ✓ N° 10 Inizio operazioni
- ✓ N° 11 Documentazione fotografica
- ✓ N° 12 Documentazione finale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento con resede e garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via del Bosco 202

Appartamento per civile abitazione, al secondo piano di un più ampio fabbricato residenziale, sito in Santa Croce sull'Arno, via del Bosco 202, avente accesso da una traversa della via del Bosco, attraverso cortile; l'appartamento con accesso a destra dalle scale condominiali salendo al piano secondo, ed è composto da corridoio d'ingresso, pranzo, tinello – cottura, soggiorno, due camere, un bagno e un terrazzo. Con annessi, quali pertinenze in proprietà esclusiva, un ripostiglio al piano sottotetto compresa porzione di sottotetto al grezzo, un ripostiglio al piano terra nel sottoscala, una piccola corte sul fronte del fabbricato ed un garage, composto da autorimessa e locale di sgombero, in un corpo distaccato, sul retro dell'edificio principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 367, Sub. 6, Categoria A4, Graffato part. 606 - Fg. 15, Part. 607, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova all'interno dell'Utoe S.Croce 1: Città della residenza e dei servizi, in ambito di trasformazione T1

Prezzo base d'asta: € 69.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - via del Bosco 202		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 367, Sub. 6, Categoria A4, Graffato part. 606 - Fg. 15, Part. 607, Categoria C2	Superficie	124,93 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è medio, con finiture e impianti dell'epoca di edificazione.		
Descrizione:	Appartamento con resede e garage per civile abitazione, al secondo piano di un più ampio fabbricato residenziale, sito in Santa Croce sull'Arno, via del Bosco 202, avente accesso da una traversa della via del Bosco, attraverso cortile; l'appartamento con accesso a destra dalle scale condominiali salendo al piano secondo, ed è composto da corridoio d'ingresso, pranzo, tinello - cottura, soggiorno, due camere, un bagno e un terrazzo. Con annessi, quali pertinenze in proprietà esclusiva, un ripostiglio al piano sottotetto compresa porzione di sottotetto al grezzo, un ripostiglio al piano terra nel sottoscala, una piccola corte sul fronte del fabbricato ed un garage, composto da autorimessa e locale di sgombero, in un corpo distaccato, sul retro dell'edificio principale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e la sua famiglia, con minore con disabilità.		