

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cei Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[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	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 01/09/2022, il sottoscritto Ing. Cei Claudio, con studio in Via Antonio Cei, 13 - 56123 - Pisa (PI), email ceistudiotecnicopisa@gmail.com, PEC claudio.cei@ordineingegneripisa.it, Tel. 050 552187, Fax 050 552187, 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** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - via delle colline n.42, piano 2°

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano 2° di un più ampio fabbricato ubicato nelle immediate vicinanze del centro di Pontedera. Nella zona esistono servizi commerciali, parcheggi, ecc...
Il CTU fa presente che l'attuale numero civico dell'immobile è 42 e non più il n.38.
DOC.5 foto.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - via delle colline n.42, piano 2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Usufrutto 1/1)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)

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



- [REDACTED] (Usufrutto 1/1)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/2)

-Con atto di compravendita del 1978 [REDACTED] vende l'immobile a [REDACTED]
 -Con atto di compravendita del 1984 [REDACTED] vende a [REDACTED] la quota di 1/2.
 -Con contratto di comodato a tempo indeterminato del 07/01/1997 (NON REGISTRATO) risulta [REDACTED] è comodante) e [REDACTED] (amministratore della [REDACTED]) è comodatario.
 -E' stato presentato al CTU un preliminare di compravendita del 24//09/1999 tra [REDACTED] (venditore) e [REDACTED] (acquirente): detto atto di compravendita non risulta trascritto.
 -[REDACTED] è deceduto il 13/12/2016 e dalle certificazioni notarili risulta che l'immobile pignorato è di proprietà di [REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota pari all'intero, [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di nuda Proprietà per la quota di 1/2.
 Il CTU allega certificazione notarile (DOC.1), il contratto di comodato (DOC.3); il preliminare di compravendita (DOC.4).

CONFINI

L'immobile pignorato confina con proprietà [REDACTED] via delle Colline, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	86,13 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	2,70 m	2°
Balcone scoperto	20,78 mq	21,81 mq	0,25	5,45 mq	0,00 m	
Cantina	1,08 mq	1,20 mq	0,10	0,12 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				100,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,57 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

-[REDACTED] ha venduto a [REDACTED] l'immobile attualmente pignorato (atto Notaio Martini trascritto a Pisa il 05/04/1978 al n.3213).
 -[REDACTED] ha venduto a [REDACTED] la quota di 1/2 dell'immobile pignorato.
 -In data 13/12/2016 è deceduto [REDACTED] la cui eredità é stata regolata dal testamento olografo (01/06/2017, n.6719 di formalità): usufrutto a [REDACTED], nuda proprietà a [REDACTED] (per 1/2) e a [REDACTED] (per 1/2).



Il CTU allega la visura storica catastale dell'immobile (DOC.2).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	168	5		A10	1	4,5 vani	98 mq			

PRECISAZIONI

Il CTU precisa che il contratto di comodato del 07/01/1997 (Doc.3) non è stato registrato.
Il CTU precisa, inoltre, che il preliminare di compravendita del 24/09/1999 (Doc.4) non è stato trascritto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione salvo la presenza di macchie di umidità dai soffitti sottotetto.
Il CTU allega una foto del prospetto principale del fabbricato (Doc.5).

PARTI COMUNI

L'immobile è ubicato al piano 2° del fabbricato; vi si accede da vano scala comune solo con altra unità immobiliare al piano 1°.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un fabbricato costruito molti anni addietro avente struttura in muratura. L'intero corpo di fabbrica è elevato di 3 piani fuori terra. Si accede all'unità in oggetto da scala al civico n. 42 della via delle Colline.
Lo studio professionale comprende n.3 vani, un disimpegno, bagno, ripostiglio e due terrazzi., oltre un piccolo ripostiglio sottoscala al piano terra.
Le principali caratteristiche tecnico-costruttive possono così riassumersi: infissi interni ed esterni in legno, quest'ultimi muniti di persiane, pavimenti in monocottura; impianti idrici ed elettrici a traccia interna, impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano ed elementi radianti in ghisa.
Il CTU allega foto prospetto principale (Doc.5).



STATO DI OCCUPAZIONE

Durante i sopralluoghi è emerso che l'immobile pignorato è occupato da [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/1978 al 12/04/1984	[REDACTED] ha venduto a [REDACTED] l'immobile pignorato. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Galeazzo Martini	14/03/1978	163462	16771
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	05/04/1978		3273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/1984 al 13/12/2016	[REDACTED] vende a [REDACTED] la quota di 1/2 dell'immobile pignorato. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Galeazzo Martini	12/04/1984	194748	21514
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	21/04/1984		3491
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2016 al 24/05/2022	Eredità di [REDACTED] l'immobile pignorato è andato a [REDACTED] per l'usufrutto, a [REDACTED] per la nuda proprietà di 1/2 ciascuno. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Marinella	27/05/2017	30862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	01/06/2017		6719



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a pisa il 07/11/2013

Reg. gen. xxx - Reg. part. 2547

Importo: € 275.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 29/03/2022

Reg. gen. xxx - Reg. part. 4498

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a pisa il 29/03/2022

Reg. gen. xxx - Reg. part. 4498

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 29/03/2022

Reg. gen. xxx - Reg. part. 4498

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

-a carico di [REDACTED] diritto di ipoteca volontaria iscritta il 07/11/2013 al n.2547 per € 275.000,00 a favore della [REDACTED] capitale € 110.000,00;00000000

-a carico di [REDACTED] per ciascuno risulta pignoramento immobiliare trascritto il 29/03/2022 al n.4498 a favore di [REDACTED] a [REDACTED] il pignoramento grava sul diritto di usufrutto e a [REDACTED] grava sul diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.



NORMATIVA URBANISTICA

Non risultano irregolarità urbanistiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero corpo di fabbrica risale al 1834. Successivamente dal 1839 al 1978 si sono verificati numerosi interventi edilizi di cui una ristrutturazione edilizia eseguita con concessione edilizia n.17 del 18/01/1978 e variante n.195 del 1978 (modifiche al piano 2°) e variante n.298 del 1978 (aggiunta di un bagno al fondo di ).

Esiste la concessione edilizia n.17 del 18/01/1978, variante n. 195 del 1978, e variante n.298 del 1978.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano vincoli od oneri condominiali salvo la ripartizione delle spese per la manutenzione di parti comuni quali il vano scala e la copertura dell'edificio.

Sono stati prodotti dall'esecutato alcuni documenti che nulla hanno a che fare con l'immobile pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - via delle colline n.42, piano 2°
Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano 2° di un più ampio fabbricato ubicato nelle immediate vicinanze del centro di Pontedera. Nella zona esistono servizi commerciali, parcheggi, ecc... Il CTU fa presente che l'attuale numero civico dell'immobile è 42 e non più il n.38. DOC.5 foto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 168, Sub. 5, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.513,00
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà.
Valore di stima del bene € 90.513,00.
Il valore di stima del bene è di € 90.513,00 nel caso in cui l'immobile sia libero.
A) Nel caso in cui l'immobile sia occupato (ved. contratto di comodato) tenuto conto di quanto previsto dai Contratti in Comodato Gratuito in essere per l'affidamento in gestione dell'immobile in argomento, occorre in primo luogo determinare la Superficie convenzionale dell'immobile, la durata del



contratto (nel caso specifico illimitata) e, quindi la risoluzione del contratto a causa di morte di comodatario o del comodante; si poi procederà alla determinazione del minus reddito relativo a detto contratto e conseguentemente alla determinazione del valore con la seguente formula:

$D_v = D_c \times (q \text{ elev. alla } n-1 / r \times q \text{ elev. alla } n)$.

Dove: D_v = Minus reddito; D_c = canone non percepito; $q = 1 + r$; n = n.anni da oggi sino alla risoluzione del contratto; r = tasso di interesse.

Nel caso in oggetto occorre considerare la risoluzione del contratto nel caso di morte del comodante più giovane (██████████).

$D_c = 90513 \times 0,035 = 3.167,95$

$D_v = 3.167,95 \times 21,68 = 68.709,00 = € 21.804,00$ (valore immobile occupato) cioè: $90.513,00 - 68.709,00 = € 21.804$

B) Nel 2016 muore ██████████: la relazione notarile e l'atto di pignoramento risulta che lascia eredi ██████████ (usufruttuario), ██████████ e ██████████ (nudi proprietari dei 1/2 ciascuno).

Facendo riferimento a quanto sopra risulta che ██████████ (usufrutt.) ha la quota del 50% ($€ 90.513,00 \times 50\% = € 45.256,00$; ██████████ e ██████████ (nuda proprietà ciascuno del 25% = $€ 22.628,00$).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Pontedera (PI) - via delle colline n.42, piano 2°	100,57 mq	900,00 €/mq	€ 90.513,00	100,00%	€ 90.513,00
				Valore di stima:	€ 90.513,00

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 03/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cei Claudio

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 5 Altri allegati - DOC.1: certif. notarile; DOC.2: doc. catastali; DOC.3: contratto di comodato; DOC.4: preliminare di compravendita; DOC.5: foto. (Aggiornamento al 05/09/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - via delle colline n.42, piano 2°
Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano 2° di un più ampio fabbricato ubicato nelle immediate vicinanze del centro di Pontedera. Nella zona esistono servizi commerciali, parcheggi, ecc... Il CTU fa presente che l'attuale numero civico dell'immobile è 42 e non più il n.38. DOC.5 foto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 168, Sub. 5, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non risultano irregolarità urbanistiche.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - via delle colline n.42, piano 2°		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 168, Sub. 5, Categoria A10	Superficie	100,57 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione salvo la presenza di macchie di umidità dai soffitti sottotetto. Il CTU allega una foto del prospetto principale del fabbricato (Doc.5).		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano 2° di un più ampio fabbricato ubicato nelle immediate vicinanze del centro di Pontedera. Nella zona esistono servizi commerciali, parcheggi, ecc... Il CTU fa presente che l'attuale numero civico dell'immobile è 42 e non più il n.38. DOC.5 foto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Durante i sopralluoghi è emerso che l'immobile pignorato è occupato da 		

