
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grossi Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

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



INCARICO

In data 22/05/2024, il sottoscritto Ing. Grossi Riccardo, con studio in Via Repubblica Pisana, 40 - 56128 - Marina di Pisa (PI), email riccardo.grossi@studiomade.net, PEC riccardo.grossi@ingpec.eu, Tel. 050 36808, Fax 050 36808, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2024 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 Crespina Lorenzana (PI) - via Collealberti, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione sito al piano primo di più ampio fabbricato elevato per due piani fuori terra oltre a soffitta. Si accede all'unità da via Collealberti per mezzo di passo pedonale su resede di altra proprietà, resede esclusivo, scaletta esterna e scala interna.

L'unità si articola in: al piano primo (a cui si accede per mezzo di scala interna a comune) sala pranzo con ripostiglio, soggiorno, n.2 camere, bagno e w.c.; al piano secondo/soffitta (a cui si accede per mezzo di scala interna a comune) n.2 vani; al pian terreno un resede di circa 40mq di forma irregolare ed una latrina.

L'edificio si trova nel comune di Crespina-Lorenzana (ex comune di Lorenzana), nella frazione di Collealberti: si tratta di un piccolo insediamento posto in zona collinare e sorto lungo una delle principali vie di comunicazione caratterizzato da abitazioni mono o pluri-familiari elevate per 2/3 piani fuori-terra.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - via Collealberti, piano 1

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)

CONFINI

L'unità confina con proprietà **** Omissis **** ed aggetta su via Collealberti, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ripostiglio	1,63 mq	2,04 mq	0,2	0,41 mq	2,70 m	T
resede	40,00 mq	40,00 mq	0,05	2,00 mq	0,00 m	T
abitazione	67,26 mq	86,35 mq	1	86,35 mq	2,80 m	P1
soffitta	31,04 mq	40,03 mq	0,5	20,02 mq	2,05 m	P2
Totale superficie convenzionale:				108,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/03/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 31, Sub. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 vani Piano 1
Dal 22/03/1989 al 14/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 31, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Piano 1
Dal 14/11/2014 al 22/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 32, Sub. 2



		Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 335,70 Piano 1
--	--	---

Dal 14/11/2014 il comune di Lorenzana è diventato comune di Crespina-Lorenzana.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	32	2		A4	2	5 vani	97 mq	335,7 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria in atti non è conforme:

- manca la rappresentazione del resede, della latrina e della scala interna di accesso dal piano terra al piano primo;
- non è rappresentata la scala interna che dal piano primo conduce al piano secondo/soffitta;
- i n.2 vani al piano soffitta non sono rappresentati.

STATO CONSERVATIVO

L'intera proprietà presenta un mediocre stato conservativo essendo da alcuni anni inutilizzata: una porzione del resede presenta alcune lesioni che andranno meglio verificate poiché la porzione di resede limitrofa è stata oggetto di una frana.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale. In particolare nell'atto di provenienza vengono riportati fra le parti comuni: la scaletta esterna, la cisterna e la pila per lavare (sul fronte posteriore) e la scala interna per accedere ai vani del piano primo ed ai vani del secondo piano o soffitta, oltre al pozzo nero.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'Atto di provenienza emergono le seguenti servitù di passo:

- servitù di passo pedonale per una larghezza costante di metri 1,50 sopra le parti di corte rimaste di proprietà del venditore **** Omissis **** e sopra le parti di corte acquistate da Giuliano Contini e ****



Omissis ****, a favore delle porzioni di fabbricato acquistate da Giuliano Contini e **** Omissis **** per accedere alla scaletta esterna ed alle pile e cisterna e per il loro uso;
- servitù di passo per il tratto più breve e meno dannoso al fondo servente sopra un vano delle soffitte acquistate da ** Omissis ****, per accedere alle soffitte di Contini Giuliano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intera proprietà presenta un mediocre stato conservativo essendo da alcuni anni inutilizzata; per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, presenta struttura portante in muratura e solaio in latero-cemento, tetto con manto in tegole di laterizio, pareti interne ed esterne rifinite con intonaco al civile e tinteggiatura; infissi esterni in legno e vetro semplice dotati di persiane e zanzariere, porte interne in legno; pavimenti e rivestimenti in ceramica. L'immobile è dotato di tutti gli impianti, anche se appaiono piuttosto vestusti: impianto elettrico, idraulico ed impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori in ghisa. Il resede è pavimentato in battuto di cemento. L'accesso da via Collealberti avviene passando sotto una tettoia formata con n.2 pilastri in muratura e sovrastante struttura lignea.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/08/1968	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lamberto Riccetti	19/08/1968	41488	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	22/08/1968	7809	5055
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Livorno aggiornate al 26/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 16/10/2018
Reg. gen. 16139 - Reg. part. 2908
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 736.119,26

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 13/02/2024
Reg. gen. 2350 - Reg. part. 1698
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'agglomerato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è identificato dal P.O.C. (Piano Operativo Comunale) del comune di Crespina-Lorenzana come "Nuclei rurali di impianto storico - Edifici di impianto storico" regolata dall'art.41 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è classificato in zona A secondo il decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e rientra in una zona a vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato di cui l'unità fa parte è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 ed in seguito la stessa è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica di condono edilizio del 31/03/1987 conclusasi con il rilascio della Sanatoria n.168 del 29/05/1992 per ampliamento dell'immobile al piano primo;
- Autorizzazione in Sanatoria Pratica 810/99 del 19/03/1999 per la realizzazione di piccolo porticato posto all'ingresso della proprietà;



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Durante l'accesso agli atti presso il comune di Crespina-Lorenzana non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati sono emerse alcune difformità rispetto allo stato legittimo - Sanatoria n.168 del 29/05/1992 - in particolare:

- non è rappresentata la scala di accesso al piano secondo;
- non è rappresentato il piano secondo;
- minime differenze nelle misure rilevate oltre la tolleranza del 2% prevista nell'articolo 34 bis, comma 1, del DPR 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da quanto è stato possibile accertare non esiste alcun condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - via Collealberti, piano 1
Appartamento per civile abitazione sito al piano primo di più ampio fabbricato elevato per due piani fuori terra oltre a soffitta. Si accede all'unità da via Collealberti per mezzo di passo pedonale su resede di altra proprietà, resede esclusivo, scaletta esterna e scala interna. L'unità si articola in: al piano primo (a cui si accede per mezzo di scala interna a comune) sala pranzo con ripostiglio, soggiorno, n.2 camere, bagno e w.c.; al piano secondo/soffitta (a cui si accede per mezzo di scala interna a comune) n.2 vani; al pian terreno un resede di circa 40mq di forma irregolare ed una latrina. L'edificio si trova nel comune di Crespina-Lorenzana (ex comune di Lorenzana), nella frazione di Collealberti: si tratta di un piccolo insediamento posto in zona collinare e sorto lungo una delle principali vie di comunicazione caratterizzato da abitazioni mono o pluri-familiari elevate per 2/3 piani fuori-terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 32, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 62.000,00

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è il metodo del confronto di mercato o MCA: è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Vista l'attuale crisi del mercato immobiliare non è stato possibile reperire dati di compravendita di beni simili recentemente scambiati in zona. Di conseguenza gli immobili riportati nella stima per comparazione sono stati selezionati fra quelli attualmente sul mercato. Il valore di mercato è stato determinato ribassando il prezzo originario richiesto del 10% (percentuale ricavata da una simulazione di contrattazione per l'acquisto).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Crespina Lorenzana (PI) - via Collealberti, piano 1	108,78 mq	569,99 €/mq	€ 62.000,00	100,00%	€ 62.000,00
Valore di stima:					€ 62.000,00

Valore di stima del bene: € 62.000,00

Per regolarizzare le opere difformi dovrà essere presentata presso il comune di Crespina-Lorenzana una pratica edilizia; per la presentazione della stessa e per l'aggiornamento catastale il sottoscritto ha previsto una spesa di circa € 3.000 così ripartita:

- spese complessive per presentazione di Accertamento di Conformità presso il comune di Crespina-Lorenzana (sanzione e diritti di segreteria): circa € 1.200;
- oneri per spese tecniche per presentazione di Accertamento di Conformità ed aggiornamento catastale: circa € 1.800;

quindi detraendo dal valore complessivo le spese otteniamo: € 62.000,00 - € 3.000,00 = € 59.000,00

Valore finale di stima: € 59.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 13/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Grossi Riccardo

