
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom.
del R.G.E.

nell'Esecuzione Immobiliare 21/2018

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà.....	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	4
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2018 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11



INCARICO

All'udienza del 24/04/2018, il sottoscritto Geom. _____ con studio in via _____ a.
6 - 56021 - Cascina (PI), email _____ PEC _____

accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e garage ubicati a Vicopisano (PI) - Via della Chiesa, 1 e 5, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio edificio condominiale, con annesso garage sempre al piano terreno con accesso indipendente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e garage ubicati a Vicopisano (PI) - Via della Chiesa, 1 e 5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Documentazione completa.

TITOLARITÀ

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



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

-
-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

L'appartamento confina a est con Via della Chiesa, a sud ed ovest con resede e vano scala comuni ai sig. ingresso e scale a comune dei signori

Il garage confina a est con Via della Chiesa, a sud ed ovest con ingresso e scale a comune dei signori ; a nord con proprietà della a, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		100,00 mq	1,00	100,00 mq		
Garage		56,00 mq	0,50	28,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				128,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				128,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio i beni oggetto di pignoramento risultavano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio 25 particella 30 sub 13. Con denuncia di variazione per esatta rappresentazione grafica del 20/03/2007 prot. PI0058054 in atti dal 20/03/2007 il sub 13 ha subito una variazione per esatta rappresentazione grafica. Con denuncia di variazione per divisione del 27/05/2010 prot. PI0095918 in atti dal 27/05/2010 il sub 13 è stato soppresso originando gli attuali subalterni 19 e 20 (Cfr. All. 1).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	30	19		A2	2	5,5	106	546,8	T		



	25	30	20		C6	1	48	58	121,47	T	
--	----	----	----	--	----	---	----	----	--------	---	--

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'abitazione in atti risulta lievemente difforme dallo stato di fatto dell'unità immobiliare in quanto sul posto manca la parete divisoria fra il ripostiglio e il disimpegno del bagno principale. La planimetria del garage risulta corrispondente allo stato dei luoghi. (Cfr. All. 3)

PATTI

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico dei beni pignorati.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo i beni oggetto di pignoramento si presentavano in buono stato di manutenzione e conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La relazione notarile non riportata la descrizione di nessun atto di questa natura.

Si segnala che, dalla lettura del titolo di provenienza, è emerso che il locale garage risulta gravato da servitù relativa alla presenza di fosse biologiche e tubazioni che raccolgono gli scarichi civili del fabbricato.

Nello stesso titolo, è menzionata la presenza di due livelli due livelli a carico dei beni oggetto di trasferimento ed in particolare:

- Livello a favore degli Spedali Riuniti di Santa Chiara garantito da iscrizione ipotecaria del 14 giugno 1962, n. 1291 di particolare, volume n. 797;
- Livello a favore della chiesa di San Giovanni alla Vena garantito da iscrizione ipotecaria del 27 dicembre 1962, n. 2270 di particolare, volume n. 811.

Il sottoscritto ha effettuato la consultazione delle suddette iscrizioni ipotecarie e la corrispondenza tra la rappresentazione catastale del vecchio catasto e il nuovo catasto; mediante tali verifiche ha potuto accertare che entrambi i livelli risultano interessare beni diversi da quelli oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato per civile abitazione (Cfr. All. 2) di cui fanno parte le unità pignorate si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura di laterizio intonacata su tutti i lati.

L'appartamento pignorato, posto al piano terreno, è composto da ingresso in ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno principale privo di finestra, disimpegno notte, studio, camera, un secondo bagno di servizio anch'esso privo di finestra (dove è collocata la caldaia), ed altra camera matrimoniale. Si accede all'unità abitativa da Via della Chiesa, entrando direttamente in soggiorno.

L'appartamento è esposto ad est verso Via della Chiesa, a sud verso via Magellano.

Gli intonaci esterni del fabbricato sono in buono stato di manutenzione mentre la tinteggiatura in alcune zone presenta alcune effluorescenze di muschio. I solai sono in latero-cemento intonacati mentre le gronde della copertura sono in muratura intonacata. La copertura è del tipo a padiglione con manto in tegole di cotto.



Le pareti divisorie interne sono in muratura di laterizio intonacato, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con vetro e scurini interni, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica o gress porcellanato.

In tutta l'unità immobiliare l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni in acciaio e caldaia alimentata a metano.

Il garage posto al piano terreno ha accesso carrabile da Via della Chiesa, 5. L'unico locale ha una forma irregolare e presenta gli intonaci ammalorati a causa di umidità di risalita. La struttura è in muratura di laterizio intonacata. La porta di accesso è una saracinesca in acciaio a rullo; l'unica finestra è in legno verniciato e vetro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo era presente il fratello dell'esecutato il quale ha dichiarato che l'appartamento risulta occupato dai debitori e dal loro nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla relazione notarile risulta che al ventennio la piena proprietà dei beni pignorati apparteneva ai signori _____ in data 27/04/2007, con atto ai rogiti del notaio Nicola Mancioppi rep. n. 30336/14722, trascritto a Pisa in data 28/04/2007 al n. 5591 di part., i beni pignorati sono stati acquistati dai signori _____ e _____ per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalla relazione notarile in atti, risultano a carico dei beni pignorati le seguenti formalità pregiudizievoli:

a) ipoteca volontaria iscritta alla conservatoria di Pisa il 28/04/2007 ai numeri 9604/2351 per euro 300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 150.000,00
codice fiscale: 00884060526, contr

b) verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Pisa in data 26/01/2018 ai numeri 1599/1111 a favore della _____
contro _____

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Vicopisano i beni pignorati ricadono all'interno dell'UTOE n. 2 San Giovanni alla Vena - Cevoli, ambito del tessuto residenziale consolidato (B1) (art. 24 delle NTA).

Il fabbricato ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato risulta edificato in epoca anteriore al 1/09/1967. In data 30/09/1997 il Comune di Vicopisano ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 129 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da negozio a civile abitazione. A seguito dei lavori, il Comune ha rilasciato abitabilità n. 8 del 25/05/1998.



Agli atti del Comune risultano altre due pratiche edilizie che interessano le parti condominiali e precisamente:

- DIA n. 71IA/2009 del 10/04/2009 riguardante interventi di manutenzione straordinaria della copertura con installazione di dispositivo anticaduta per la quale è stata rilasciata dal Comune di Vicopisano l'autorizzazione per interventi su beni ambientali prot. n. 15455/006.03/6010.2009 del 07/10/2009;

- DIA n. 64IA/2010 del 29/04/2010 riguardante interventi di manutenzione straordinaria della copertura con installazione di dispositivo anticaduta per la quale a seguito della ultimazione dei lavori è stata depositata in data 20/12/2011 comunicazione di fine lavori.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto dell'appartamento e l'ultimo stato concesso rappresentato nelle tavole allegate alla concessione edilizia del 1997. Le principali opere realizzate in assenza di titolo abilitativo riguardano:

- 1) modifiche prospettiche consistenti nella realizzazione di parapetti in muratura alle due porte della camera e dello studio che affacciano su Via della Chiesa, trasformandole in finestre;
- 2) mancanza della parete di divisione tra il disimpegno del bagno principale e il ripostiglio adiacente;
- 3) alcune lievi differenze sulle pareti divisorie interne;
- 4) altezza inferiore a quella indicata nelle sezioni dello stato concesso (3,00 ml anziché 3,10 ml);

Sono state altresì riscontrate alcune lievi differenze nelle dimensioni interne delle stanze, comunque comprese nelle tolleranze consentite nella legge regionale attualmente vigente.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Vicopisano, il sottoscritto reputa che le lievi modifiche interne e la differenza di altezza, siano sanabili mediante accertamento di conformità in sanatoria. La certezza in merito potrà tuttavia aversi solo presentando le necessarie pratiche presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

Riguardo alle modifiche prospettiche, dato che gli infissi originari si trovano sempre in loco e non hanno subito modifiche, il sottoscritto reputa meno onerosa la rimessa in pristino dello stato concesso, piuttosto che ottenere la compatibilità paesaggistica in sanatoria e successivo accertamento di conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I debitori hanno riferito che non è presente un amministratore di condominio e che non ci sono spese fisse condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento e garage ubicati a Vicopisano (PI) – Via della Chiesa, 1 e 5, piano T
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio edificio condominiale, con annesso garage, sempre al piano terreno, con accesso indipendente.
Identificato al catasto Fabbricati:
 - Fg. 25, Part. 30, Sub. 19, Categoria A2
 - Fg. 25, Part. 30, Sub. 20, Categoria C6



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

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, dello stato di manutenzione dei beni, viste le quotazioni immobiliari OMI e le quotazioni del borsino immobiliare FIMAA, si valuta il lotto in ragione di €/mq 1.190,00.

Pertanto:

mq 128,00 x €/mq 1.190,00 = € 152.320,00

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni, incluso il costo dell'intervento di demolizione per la rimessa in pristino, si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 3.500,00, pertanto:

€ 152.320,00 - € 3.500,00 = € 148.820,00

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto si reputa di applicare un ulteriore deprezzamento del 10%:

€ 148.820,00 x 0,90 = € 133.938,00

che si arrotondano a € 134.000,00 (Euro CENTOTRENTAQUATTROMILA/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento e garage ubicati a Vicopisano (PI) - Via della Chiesa, 1 e 5, piano T	128,00 mq		€ 134.000,00	100,00	€ 134.000,00
Valore di stima:					€ 134.000,00

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.

Cascina, li 05/12/2018

Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom.



ALLEGATI

Allegato 1: visura storica (foglio 25, part. 30 sub 19)

Allegato 2: Documentazione fotografica

Allegato 3: Planimetrie catastali

Allegato 4: Avviso di sopralluogo e relative ricevute di ricevimento

Allegato 5: Ricevute di invio perizia alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento e garage ubicati a Vicopisano (PI) - Via della Chiesa, 1 e 5, piano T

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato, con annesso garage, sempre al piano terreno, con accesso indipendente. Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 25, Part. 30, Sub. 19, Categoria A2

- Fg. 25, Part. 30, Sub. 20, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Vicopisano i beni pignorati ricadono all'interno dell'UTOE n. 2 San Giovanni alla Vena - Cevoli, ambito del tessuto residenziale consolidato (B1) (art. 24 delle NTA). Il fabbricato ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento e garage			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - VIA DELLA CHIESA, 1 e 5 piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e garage Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 30, Sub. 19, Categoria A2 - Fg. 25, Part. 30, Sub. 20, Categoria C6	Superficie	128,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo i beni oggetto di pignoramento si presentavano in buono stato di stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio edificio condominiale, con annesso garage, sempre al piano terreno con accesso indipendente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		