
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giraldi Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 237/2021 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto 1	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 237/2021 del R.G.E.....	9
Lotto 1	9
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	10



INCARICO

All'udienza del 20/05/2022, il sottoscritto Arch. Giraldi Chiara, con studio in Via Benedetto Croce, 25 - 56125 - Pisa (PI), email info@giraldi-iacomoni.it, PEC chiara.giraldi@archiworldpec.it, Tel. 050 5205677, Fax 050 5205677, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2022 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 Pisa (PI) - via Due Arni, 19

DESCRIZIONE

Dall'atto di provenienza: "Porzione di immobile facente parte di un fabbricato di due piani da terra a tetto, sito a Pisa, fraz. Barbaricina, composto al P.1° da un appartamento per civile abitazione, di 5 vani oltre cucina, bagno wc, ingresso, disimpegno e scala interna per raggiungere il sottotetto di cui in appresso. Detto appartamento ha accesso dalla via Due Arni, tramite passo e cortile a comune con le altre unità immobiliari a mezzo di scala esterna al fabbricato ubicata sul fronte sud dello stesso. Sono compresi nella vendita in proprietà esclusiva, perché annessi all'appartamento, il garage situato nell'angolo sud-est del lotto del terreno ed il sottotetto nel quale sono stati ricavati un servizio igienico (WC) ed un vano ad uso locale di sgombero."

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Due Arni, 19

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'appartamento si affaccia per 4 lati su cortile e passo a comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, inferiormente con l'appartamento ed il fondo a Piano terra. Il garage

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,08 mq	112,47 mq	1,00	112,47 mq	3,10 m	1
Sottotetto abitabile	55,81 mq	66,89 mq	0,33	22,07 mq	2,56 m	Sottotetto
Terrazza	12,39 mq	12,39 mq	0,25	3,10 mq	0,00 m	1
Terrazza	9,02 mq	9,02 mq	0,45	4,06 mq	0,00 m	1
vano scala esterno	10,49 mq	10,49 mq	0,25	2,62 mq	0,00 m	T-1
Box	15,03 mq	17,49 mq	1,00	17,49 mq	2,13 m	T
Totale superficie convenzionale:				161,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	374	11	1	A2	2	7 vani	172 mq	876,69 €	T-1-2	
	26	374	9	1	C6	2	15 mq	18 mq	50,35 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento ad eccezione di alcune differenze tra la planimetria catastale e lo stato luoghi: nel corridoio non è rappresentata una nicchia; nel sottotetto non sono rappresentati due setti murari; alcune finestre sono botole in copertura. Anche le misure a volte risultano non corrispondere.

PRECISAZIONI

L'ingresso al bene avviene da via Due Arni n. 19 tramite passo e cortile a comune.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Passo e cortile a comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante in pilastri di c.a. con tamponature in laterizio. Il bene risulta essere intonato e tinteggiato, con porzioni in mattoni e pietra a faccia vista. Gli infissi: controfinestre esterne in alluminio e vetro, avvolgibili, infissi interni in legno e vetro. Riscaldamento con termosifoni in ghisa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla moglie **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1991 al 12/10/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LUCARELLI	27/11/1991	17713	6774
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	04/12/1991	14833	9984
		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 Pisa aggiornate al 12/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pisa il 05/02/2007
Reg. gen. 2823 - Reg. part. 577
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Percentuale interessi: 6,384 %
Rogante: Caccetta Angelo
Data: 01/02/2007
N° repertorio: 65101
N° raccolta: 17024
Note: debitore non datore di ipoteca: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 18/10/2021
Reg. gen. 21485 - Reg. part. 15192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato era pervenuto al venditore **** Omissis **** per atto compravendita **** Omissis **** in data 10.09.1964 rep. 4260 reg. a Pisa il 17.09.1964 al n. 601 e trascritto il 19.09.1964 R.P.V. 1996 n. 5655 di part.

Il fabbricato è stato edificato prima del 1° settembre 1967 (L.C. n. 111 del 30.04.1965).

E' stato inoltre oggetto dei seguenti permessi:

- Concessione in sanatoria n. 35214 del 30.09.1986 (L. 47 del 28.02.1985) riguardante la chiusura di veranda in alluminio e vetro al piano primo; cambio di destinazione d'uso, tramite opere interne, del sottotetto in civile abitazione;
- C.E. n. 425/77 del 03.05.1977 per recinzione esterna del fabbricato;
- C.E. n. 323 del 16.01.1966 per costruzione garage;
- abitabilità n. 918 del 20.01.1966.

L'immobile risulta essere conforme ai permessi rilasciati e alla planimetria catastale, ad eccezione di una nicchia nel corridoio del reparto notte, e del sottotetto che presenta setti murari non rappresentati nè in catasto nè nel condono. Anche le luci del sottotetto sono rappresentate come luci verticali ma alcune sono lucernari in copertura.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Due Arni, 19

Dall'atto di provenienza: "Porzione di immobile facente parte di un fabbricato di due piani da terra a tetto, sito a Pisa, fraz. Barbaricina, composto al P.1° da un appartamento per civile abitazione, di 5 vani oltre cucina, bagno wc, ingresso, disimpegno e scala interna per raggiungere il sottotetto di cui in appresso. Detto appartamento ha accesso dalla via Due Arni, tramite passo e cortile a comune con le altre unità immobiliari a mezzo di scala esterna al fabbricato ubicata sul fronte sud dello stesso. Sono compresi nella vendita in proprietà esclusiva, perché annessi all'appartamento, il garage situato nell'angolo sud-est del lotto del terreno ed il sottotetto nel quale sono stati ricavati un servizio igienico (WC) ed un vano ad uso locale di sgombero."

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 374, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 374, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 300.000,00

Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto, si ritiene di adottare quale criterio di stima quello comparativo di valutazione commerciale basandosi sui prezzi di mercato praticati nella zona a metro quadro di superficie tenendo conto di tutti i fattori influenti in riferimento all'ubicazione, alla distanza dal centro abitato, all'accessibilità, alla vicinanza dalla strada principale, alla consistenza dell'immobile, allo stato di manutenzione, alla distribuzione dell'unità immobiliare, alle rifiniture interne ed esterne, ai materiali di pregio, alla commerciabilità ed a quant'altro utile per la determinazione del prezzo.

Visti i requisiti del bene, avendo comparato le caratteristiche del bene con altri venduti in questo periodo con caratteristiche simili nella stessa zona, considerando i valori pubblicati Dall'Agenzia del Territorio di Pisa per la zona in oggetto (abitazioni civili in condizioni normali min. 1.500,00 – 2.300,00 max.) che il periodo della pandemia ha influito negativamente sull'andamento delle compravendite, si ritiene congruo un prezzo di 1.900,00 euro/mq.

La cifra da porre a base d'asta arrotondata è di 300.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pisa (PI) - via Due Arni, 19	161,81 mq	1.900,00 €/mq	€ 307.439,00	100,00%	€ 300.000,00
				Valore di stima:	€ 300.000,00

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 18/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Giraldi Chiara



Chiara Giraldi

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Due Arni, 19
Dall'atto di provenienza: "Porzione di immobile facente parte di un fabbricato di due piani da terra a tetto, sito a Pisa, fraz. Barbaricina, composto al P.1° da un appartamento per civile abitazione, di 5 vani oltre cucina, bagno wc, ingresso, disimpegno e scala interna per raggiungere il sottotetto di cui in appresso. Detto appartamento ha accesso dalla via Due Arni, tramite passo e cortile a comune con le altre unità immobiliari a mezzo di scala esterna al fabbricato ubicata sul fronte sud dello stesso. Sono compresi nella vendita in proprietà esclusiva, perché annessi all'appartamento, il garage situato nell'angolo sud-est del lotto del terreno ed il sottotetto nel quale sono stati ricavati un servizio igienico (WC) ed un vano ad uso locale di sgombero." Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 374, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 374, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 237/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pisa (PI) - via Due Arni, 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 374, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 374, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	161,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Dall'atto di provenienza: "Porzione di immobile facente parte di un fabbricato di due piani da terra a tetto, sito a Pisa, fraz. Barbaricina, composto al P.1° da un appartamento per civile abitazione, di 5 vani oltre cucina, bagno wc, ingresso, disimpegno e scala interna per raggiungere il sottotetto di cui in appresso. Detto appartamento ha accesso dalla via Due Arni, tramite passo e cortile a comune con le altre unità immobiliari a mezzo di scala esterna al fabbricato ubicata sul fronte sud dello stesso. Sono compresi nella vendita in proprietà esclusiva, perché annessi all'appartamento, il garage situato nell'angolo sud-est del lotto del terreno ed il sottotetto nel quale sono stati ricavati un servizio igienico (WC) ed un vano ad uso locale di sgombero."		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla moglie **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pisa il 05/02/2007
Reg. gen. 2823 - Reg. part. 577
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Percentuale interessi: 6,384 %
Rogante: Caccetta Angelo
Data: 01/02/2007
N° repertorio: 65101
N° raccolta: 17024
Note: debitore non datore di ipoteca: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 18/10/2021
Reg. gen. 21485 - Reg. part. 15192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

