
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzereschi Fausto, nell'Esecuzione Immobiliare 282/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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	4
Precisazioni	5
Patti.....	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.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 282/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.808,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del 30/06/2022, il sottoscritto Geom. Lazzereschi Fausto, con studio in Via Tosco Romagnola, 205 - 56025 - Pontedera (PI), email info@studiolazzereschi.com, PEC fausto.lazzereschi@geopec.it, Tel. 0587 56951, Fax 0587 56951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/07/2022 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 Peccioli (PI) - Via Carraia n. 31, piano t-s1

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione, ubicato in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra, lato est, di un maggior fabbricato, sviluppantesi su tre piani fuori terra ed uno seminterrato; composto al piano seminterrato da cantina accessibile direttamente da Via Campolungo, da ingresso, con accesso da da Via Carraia, tramite piccola rampa di scale interna, cucina, camera e wc.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via Carraia n. 31, piano t-s1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina al piano semiinterrato con ad ovest con **** Omissis **** a nord ed ad est con Via Campolungo;
al piano Terra con ad ovest con Via Carraia; a nord con proprietà **** Omissis ****; ad est con Via Campolungo;
s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,11 mq	45,70 mq	1,00	45,70 mq	3,00 m	piano terra
Cantina	9,43 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	2,40 m	seminterrato
Soppalco praticabile	9,43 mq	14,00 mq	0,33	4,62 mq	2,25 m	mezzano
Totale superficie convenzionale:				53,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima si trova in zona semi-centrale rispetto al centro storico del paese di Peccioli

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1994 al 04/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 236, Sub. 8 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 52 mq Rendita € 116,20 Piano T-S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	236	8		A4	1	2,5	52 mq	116,2 €	t-s1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, infatti tra il piano seminterrato ed il piano terra vi è un piccolo piano ammezzato che non risulta rappresentato nella attuale planimetria depositata al Catasto Fabbricati. Occorre presentare una nuova planimetria allegata al DOCFA.

PRECISAZIONI

Si intende precisare che per quanto riguarda il piano indicato come "mezzano" non è stata reperita nessuna autorizzazione amministrativa che lo abbia legittimato, inoltre l'immobile attualmente differisce dall'ultima pratica presentata e precisamente la DIA 1455 del 2003 e successiva variante del 2006, nelle quote indicate negli elaborati grafici, nelle destinazioni, pur abitative, diverse da quelle previste negli elaborati grafici e nella foratura prospettica del locale indicato come cucina che prospetta su Via Carraia in quanto ad oggi risulta essere esistente.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia, lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un più ampio edificio comprendente altre unità abitative, non vi è un condominio costituito anche se vi sono parti comuni come la copertura e le facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù apparenti gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è libero su tre lati ed ha un'ampia esposizione verso est, sud ed ovest; l'altezza utile interna risulta adeguata per l'utilizzo dei rispettivi locali; La struttura verticale è in muratura ordinaria, i solai sono in latero cemento, il manto di copertura dell'intero immobile è in laterizio; le pareti interne sono in laterizio e la pavimentazione in ceramica.

Gli infissi in legno, l'impianto elettrico è vetusto come pure l'impianto idrico, l'impianto termico è presente.

Nel complesso l'unità abitativa del piano terra è in stato di manutenzione scadente, i locali sono poco areati ed il locale bagno attesta direttamente sulla cucina senza nessun disimpegno.

Il locale seminterrato è in pessime condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1994 al 04/08/2022	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GALEAZZO MARTINI	04/07/1994	333582	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/07/1994	278	

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 Livorno aggiornate al 13/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Livorno il 27/04/2004
Reg. gen. 7596 - Reg. part. 1797
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Barone
Data: 19/04/2004
N° repertorio: 42232

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 02/12/2021
Reg. gen. 21804 - Reg. part. 15054
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito nel centro abitato di Peccioli

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Peccioli, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

Codice pratica 1955/L/26 Licenza Edilizia con prot. n°6903 del 21/11/1955 a nome di **** Omissis **** n°26 del 21/11/1955 per apertura di porte;

Codice Pratica n°1965/L/41 Licenza Edilizia con prot. n°6690 del 07/05/1965 a nome di **** Omissis **** n°41 del 08/05/1965 per variazione di prospetto;

Codice pratica n°1983/MS/810 Aut. Manut. Straord. con prot. n°4333 del 26/07/1983 a nome di **** Omissis **** n°275 del 01/08/1983 per manutenzione alla copertura;

Codice Pratica n°2003/D/1455 D.I.A. con prot. n°4993 del 06/06/2003 a nome di **** Omissis **** n° 1455 per Apertura di Vano finestra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si intende precisare che per quanto riguarda il piano indicato come "mezzano" non è stata reperita nessuna autorizzazione amministrativa che lo abbia legittimato, inoltre l'immobile attualmente differisce dall'ultima pratica presentata e precisamente la DIA 1455 del 2003 e successiva variante del 2006, nelle quote indicate negli elaborati grafici, nelle destinazioni, pur abitative, diverse da quelle previste negli elaborati grafici e nella foratura prospettica del locale indicato come cucina che prospetta su Via Carraia in quanto ad oggi risulta essere esistente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si conoscono dati in merito a situazioni condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via Carraia n. 31, piano t-s1
Appartamento per civile abitazione, ubicato in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra, lato est, di un maggior fabbricato, sviluppantesi su tre piani fuori terra ed uno seminterrato; composto al piano seminterrato da cantina accessibile direttamente da Via Campolungo, da ingresso, con accesso da da Via Carraia, tramite piccola rampa di scale interna, cucina, camera e wc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 236, Sub. 8, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.120,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Peccioli (PI) - Via Carraia n. 31, piano t- s1	53,12 mq	1.000,00 €/mq	€ 53.120,00	100,00%	€ 53.120,00
				Valore di stima:	€ 53.120,00

Valore di stima: € 53.120,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Altro realizzazione interventi per adeguamento sanitario	2000,00	€

Valore finale di stima: € 42.808,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si intende precisare che per quanto riguarda il piano indicato come "mezzano" non sono stata reperita nessuna autorizzazione amministrativa che lo abbia legittimato, inoltre l'immobile attualmente differisce dall'ultima pratica presentata e precisamente la DIA 1455 del 2003 e successiva variante del 2006, nelle quote indicate negli elaborati grafici, nelle destinazioni, pur abitative, previste e nell'apertura del locale indicato come cucina che prospetta su Via Carraia che risulta ad oggi aperta.

La regolarizzazione urbanistica potrà portare anche a cambiare la destinazione delle parti di immobili non conformi alle norme sanitarie come il piano ammezzato, oltre al pagamento degli oneri necessari alla sua regolarizzazione

Le spese previste ammontano ad €. 3000 per la redazione della sanatoria e la sanzione, inoltre dovrà essere realizzato un disimpegno tra il bagno e la attuale cucina

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.

Pontedera, li 29/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lazzereschi Fausto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Acquisto del Bene
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Concessione edilizia
- ✓ N° 6 Foto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Peccioli (PI) - Via Carraia n. 31, piano t-s1
Appartamento per civile abitazione, ubicato in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra, lato est, di un maggior fabbricato, sviluppantesi su tre piani fuori terra ed uno seminterrato; composto al piano seminterrato da cantina accessibile direttamente da Via Campolungo, da ingresso, con accesso da da Via Carraia, tramite piccola rampa di scale interna, cucina, camera e wc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 236, Sub. 8, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito nel centro abitato di Peccioli

Prezzo base d'asta: € 42.808,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 282/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.808,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Peccioli (PI) - Via Carraia n. 31, piano t-s1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 236, Sub. 8, Categoria A4	Superficie	53,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia, lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione, ubicato in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra, lato est, di un maggior fabbricato, sviluppantesi su tre piani fuori terra ed uno seminterrato; composto al piano seminterrato da cantina accessibile direttamente da Via Campolungo, da ingresso, con accesso da da Via Carraia, tramite piccola rampa di scale interna, cucina, camera e wc.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Livorno il 27/04/2004
Reg. gen. 7596 - Reg. part. 1797
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Barone
Data: 19/04/2004
N° repertorio: 42232

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 02/12/2021
Reg. gen. 21804 - Reg. part. 15054
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura