

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 200/21

ALLEGATO N.13 – Perizia Formato Privacy

LOTTO n1:

San Giuliano Terme, 16 Ottobre 2023

Il C.T.U.
Geom. Massimiliano Panichi

Massimiliano Panichi



TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Panichi Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2021 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 195.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18



INCARICO

All'udienza del 20/05/2022, il sottoscritto Geom. Panichi Massimiliano, con studio in Via Giosuè Carducci, 13 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email geometrapanichi@gmail.com, PEC massimiliano.panichi@geopec.it, Tel. 050 8059887, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2022 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 Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tullio Cristiani n.26, piano T (Coord. Geografiche: 43.77844026700989, 10.667904590046632)

DESCRIZIONE

Piena proprietà di terra-tetto per civile abitazione sito nel Comune di Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, Via Tullio Cristiani n.26, con accesso tramite servitù di passo su una corte adiacente a Via Tullio Cristiani.

L'unità immobiliare disposta su due livelli e libera su tre lati, il piano terra è composto da ingresso in cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, salotto (dove è stata ricavata una camera), ripostiglio (locale tecnico) altro disimpegno (dove è stato ricavato il soggiorno) con scale per l'accesso al piano primo formato da disimpegno notte due camere, un bagno e un ripostiglio.

Inoltre al piano terra collegato con disimpegno e con accesso anche dall'esterno troviamo un vano ad uso garage (dove è stata ricavata una cucina), infine da scala esterna situata a sud dell'abitazione, si accede al piano seminterrato dove si trova una cantina; completa la proprietà il resede esclusivo perimetrale al bene.

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq.140 circa, una cantina di mq.17 circa, un garage di mq.15 circa ed un resede di mq.188 circa.

L'accesso è avvenuto il giorno 13/06/2022 alla presenza del Sig. Cordoni Luca in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e alla presenza dei genitori dell'esecutato Sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****, i quali sono residenti presso l'abitazione oggetto di pignoramento.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tullio Cristiani n.26, piano T

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

Il Bene nel suo insieme confina a nord in parte con sub. n.14 (proprietà **** Omissis ****) ed in parte con il sub. n.15 (proprietà **** Omissis ****), a sud con la particella n.1008 (Proprietà **** Omissis ****, ad est con il sub. n.10 (Proprietà **** Omissis ****), ed a ovest con la particella n.537 (proprietà **** Omissis ****), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,70 m	t-1
Autorimessa	12,00 mq	15,00 mq	0,5	7,50 mq	2,70 m	t
Cantina	12,00 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	2,10 m	s1
Resede Esclusivo	188,00 mq	188,00 mq	0,18	33,84 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				184,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,74 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1993 al 04/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 200 Qualità Fabb Rurale
Dal 15/03/1993 al 04/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 499 Qualità Fabb Rurale
Dal 04/11/1996 al 16/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 790 Categoria C2 Cl.1, Cons. 210 Rendita € 585,66 Piano T-1
Dal 16/06/2005 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 790, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 155 Superficie catastale 176 mq Rendita € 432,27 Piano T-1
Dal 30/06/2005 al 20/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 790, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 155 Superficie catastale 176 mq Rendita € 432,27 Piano T-1
Dal 20/02/2006 al 17/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 790, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 120 Superficie catastale 120 mq Rendita € 334,66 Piano T-1
Dal 17/03/2006 al 19/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 790, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 147 mq Rendita € 852,67 Piano T-1
Dal 19/04/2006 al 11/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 790, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 147 mq Rendita € 852,67 Piano T-1
Dal 11/04/2023 al 14/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 790, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 164 mq Rendita € 983,85



		Piano S1-T-1
Dal 11/04/2023 al 14/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 790, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 16 mq Rendita € 60,12 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	790	4		A2	2	7,5	164 mq	983,85 €	S1-T-1		
	12	790	5		C6	2	12	16 mq	60,12 €	T		

Corrispondenza catastale

Risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che sono state aggiornate le planimetrie catastali in quanto non corrispondeva allo stato dei luoghi, in quanto è stata presentata una variante in comune dopo l'aggiornamento catastale di fine lavori.

Il pignoramento e la nota di trascrizione riportano il subalterno n.3 che nel suo insieme comprende anche il sub n.4 e n.5 che risultano gli ultimi dati catastali in quanto sono stati aggiornati dal sottoscritto CTU in quanto il fabbricato oggetto di perizia è stato oggetto di una variante finale presentata presso il comune (che si allega alla presente perizia) nella quale il fabbricato è stato ampliato realizzando così un garage al piano terra ed un'ulteriore camera al piano primo ed una cantina al piano seminterrato.

La presente variante non è stata oggetto dell'accatastamento del bene, infatti, è stato necessario aggiornare sia la mappa al catasto terreni sia presentare le nuove planimetrie catastali.

PRECISAZIONI

Non sussiste nessuna precisazione da evidenziare.

PATTI

Per l'immobile non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo le condizioni complessive del bene non risultano accettabili.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni ad altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'Atto di provenienza del 19/04/2006 rogato dal Dott. Notaio Caramia Fedele si riporta la seguente dicitura "...il tutto con accesso tramite servitù di passo rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto nel foglio di mappa 12, particella 808 subalterno 7 di proprietà della società venditrice, attraverso la quale si accede dal primo ingresso sulla via Tullio Cristiani."

Si precisa che attualmente il subalterno n.7 risulta soppresso ed è stato sostituito dal subalterno n.14 della particella n.808.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'edificio risulta in muratura portante mista (pietra e mattoni) con solai in travi, travicelli e mezzane. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e gli infissi sono in legno oltre al portoncino d'ingresso di legno e vetro. Risulta presente l'impianto di riscaldamento con caldaia tradizionale, inoltre sono presenti l'impianto elettrico con salvavita e l'impianto di adduzione acqua fredda e calda.

Le condizioni complessive del bene risultano buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene al momento del sopralluogo, risultava occupato:

- dal Sig. **** Omissis **** padre dell'esecutato;

- dalla Sig.ra **** Omissis **** madre dall'esecutato e moglie del Sig. **** Omissis ****

Si precisa che come riportato dal sig. **** Omissis **** il figlio esecutato è domiciliato presso altra abitazione.

Inoltre si precisa che il sig. **** Omissis **** risulta invalido al 38% il quale dichiara di inviare la documentazione via mail all'IVG.

Per l'immobile non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 15/03/1993 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/03/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatorie dei Registri Immobiliari di Pisa	11/02/1995	1934	1310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di San Miniato	14/09/1993	6	275		
Dal 30/06/2005 al 19/04/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caramia Fedele	30/06/2005	100034	25550
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	19/07/2005	16505	9407
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Firenze	15/07/2005	4814	serie 1T		
Dal 19/04/2006 al 14/10/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caramia Fedele	19/04/2006	101740	26481
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	16/05/2006	10981	6601
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio dei Registri di Firenze	12/05/2006	3226	serie 1 T		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che l'Atto di Compravendita del 30/06/2005 e l'Atto di Compravendita del 19/04/2006 saranno allegati alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 20/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
 Iscritto a Pisa il 16/05/2006
 Reg. gen. 10982 - Reg. part. 2299
 Quota: 1/1
 Importo: € 270.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 135.000,00
 Rogante: Notaio Caramia Fedeli
 Data: 19/04/2006
 N° repertorio: 101741
 N° raccolta: 26482
 Note: Si precisa che la presente formalità grava sul subalterno n.3 che attualmente risulta soppresso e a generato il sub n.4 e n.5.
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pisa il 09/12/2009
 Reg. gen. 24751 - Reg. part. 4947
 Quota: 1/1
 Importo: € 13.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 6.645,56
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 12/10/2009
 N° repertorio: 724
 Note: Si precisa che la presente formalità grava sul subalterno n.3 che attualmente risulta soppresso e a generato il sub n.4 e n.5. E su altri bene non oggetto di procedura. La società Arcadia Gruppo Edile s.r.l. elegge domicilio ipotecario presso lo studio dell'Avv. Michele Fratoni, Corso S.fedi n.24 Pistoia.



- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pisa il 26/07/2010
 Reg. gen. 14794 - Reg. part. 3105
 Quota: 1/1
 Importo: € 10.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 5.209,58
 Rogante: Tribunale di Lucca
 Data: 20/05/2009
 N° repertorio: 2337
 Note: Si precisa che la presente formalità grava sul subalterno n.3 che attualmente risulta soppresso e a generato il sub n.4 e n.5. E su altri bene non oggetto di procedura. La società Santini s.r.l. elegge domicilio ipotecario presso lo studio dell'Avv. Simone Gambogi, Corso Garibaldi n.36 Lucca
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pisa il 29/07/2010
 Reg. gen. 15199 - Reg. part. 3190
 Quota: 1/1
 Importo: € 5.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.524,00
 Rogante: Giudice di Pace Tribunale di Pistoia
 Data: 13/03/2009
 N° repertorio: 50
 Note: Si precisa che la presente formalità grava sul subalterno n.3 che attualmente risulta soppresso e a generato il sub n.4 e n.5.
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Sentenza di Condanna
 Iscritto a Pisa il 19/07/2011
 Reg. gen. 13042 - Reg. part. 2598
 Quota: 1/1
 Importo: € 5.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 2.130,80
 Rogante: Giudice di Pace Tribunale di Pistoia
 Data: 16/05/2011
 N° repertorio: 116
 Note: Si precisa che la presente formalità grava sul subalterno n.3 che attualmente risulta soppresso e a generato il sub n.4 e n.5.
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pisa il 27/02/2012
 Reg. gen. 3223 - Reg. part. 438
 Quota: 1/1
 Importo: € 16.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 8.206,50



Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 23/12/2009

N° repertorio: 2177

Note: Si precisa che la presente formalità grava sul subalterno n.3 che attualmente risulta soppresso e a generato il sub n.4 e n.5. E su altri bene non oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pisa il 15/04/2013

Reg. gen. 5634 - Reg. part. 3888

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che la presente formalità grava sul subalterno n.3 che attualmente risulta soppresso e a generato il sub n.4 e n.5.

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pisa il 20/09/2021

Reg. gen. 19296 - Reg. part. 13650

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la presente formalità grava sul subalterno n.3 che attualmente risulta soppresso e a generato il sub n.4 e n.5.

NORMATIVA URBANISTICA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In data 10/04/1997 è stata rilasciata dal Comune di Castelfranco di Sotto Concessione Edilizia in Sanatoria n.907 per la costruzione di alcune tettoie e de box in lamiera.

Il data 05/02/2001 è stata presentata dal Comune di Castelfranco di Sotto DIA pratica n.39/01 protocollo 2538, per la realizzazione della recinzione.

In data 03/01/2005 è stato rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto permesso a Costruire n.1 pratica edilizia n.221/05 per la demolizione di tettoie e annessi.

Il data 17/03/2006 è stata presentata dal Comune di Castelfranco di Sotto DIA protocollo 5795 pratica edilizia n.62/06, per ristrutturazione oltre il cambio d'uso da deposito a civile abitazione, successivamente in data 04/08/2006 è stata depositata al Comune di Castelfranco di sotto Variante n.1 protocollo n.15981 alla precedente DIA.

In data 09/09/2006 è stata presentata a Comune di Castelfranco di Sotto Integrazione protocollo n.17787 alla precedente DIA in quanto il Comune aveva chiesto delle integrazioni in data 08/08/2006 con protocollo n.16297.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.



La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In data 10/04/1997 è stata rilasciata dal Comune di Castelfranco di Sotto Concessione Edilizia in Sanatoria n.907 per la costruzione di alcune tettoie e de box in lamiera.

Il data 05/02/2001 è stata presentata dal Comune di Castelfranco di Sotto DIA pratica n.39/01 protocollo 2538, per la realizzazione della recinzione.

In data 03/01/2005 è stato rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto permesso a Costruire n.1 pratica edilizia n.221/05 per la demolizione di tettoie e annessi.

Il data 17/03/2006 è stata presentata dal Comune di Castelfranco di Sotto DIA protocollo 5795 pratica edilizia n.62/06, per ristrutturazione oltre il cambio d'uso da deposito a civile abitazione, successivamente in data 04/08/2006 è stata depositata al Comune di Castelfranco di sotto Variante n.1 protocollo n.15981 alla precedente DIA.

In data 09/09/2006 è stata presentata a Comune di Castelfranco di Sotto Integrazione protocollo n.17787 alla precedente DIA in quanto il Comune aveva chiesto delle integrazioni in data 08/08/2006 con protocollo n.16297.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse alcune difformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici allegati ai titoli abilitativi di cui sopra, consistenti nei seguenti punti:

- Lo stato dei luoghi rispetto alla planimetria urbanistica risulta che l'unità sia stata divisa in due unità in quanto nel salotto è stata tamponato la porta ed in quel vano è stata creata una camera, al fine di creare un soggiorno nel disimpegno che attualmente è diventato un soggiorno, e nel garage è stata realizzata una seconda cucina;

- Inoltre non le scale che portano al primo piano non sono state correttamente realizzate rispetto alla pratica urbanistica e non è stato realizzato il ripostiglio al piano primo.

- Lievi difformità rilevate nelle dimensioni interne.

Tali modifiche sono state effettuate in difformità al titolo edilizio presentato in quanto non è stato presentato la stato finale di fine lavori e l'abitabilità in quanto da ricerche effettuate presso il Comune di Castelfranco di Sotto, non risultano depositate richieste a nome dell'esecutato, inerenti tali opere.

Infatti si precisa, come riportato, nell'atto di provenienza del 19/04/2006 la parte acquirente (l'esecutato) si obbligava, a propria cura e spese, a produrre al Comune domanda di Agibilità, che avrebbe compresa anche la variante finale della ristrutturazione.

Quanto realizzato difformemente deve essere sanato con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 Legge Regione Toscana n. 65 del 10.11.2014 e successive modifiche ed integrazioni (ex art. 13 legge 47/85). Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa del 5 %, imputabile appunto alle spese di sanatoria e/o di ripristino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tullio Cristiani n.26, piano T
Piena proprietà di terra-tetto per civile abitazione sito nel Comune di Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, Via Tullio Cristiani n.26, con accesso tramite servitù di passo su una corte adiacente a Via Tullio Cristiani. L'unità immobiliare disposta su due livelli e libera su tre lati, il piano terra è composto da ingresso in cucina- soggiorno, disimpegno, bagno, salotto (dove è stata ricavata una camera), ripostiglio (locale tecnico) altro disimpegno (dove è stato ricavato il soggiorno) con scale per l'accesso al piano primo formato da disimpegno notte due camere, un bagno e un ripostiglio. Inoltre al piano terra collegato con disimpegno e con accesso anche dall'esterno troviamo un vano ad uso garage (dove è stata ricavata una cucina), infine da scala esterna situata a sud dell'abitazione, si accede al piano seminterrato dove si trova una cantina; completa la proprietà il resede esclusivo perimetrale al bene. L'appartamento ha una superficie complessiva di mq.140 circa, una cantina di mq.17 circa, un garage di mq.15 circa ed un resede di mq.188 circa. L'accesso è avvenuto il giorno 13/06/2022 alla presenza del Sig. Cordoni Luca in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e alla presenza dei genitori dell'esecutato Sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****, i quali sono residenti presso l'abitazione oggetto di pignoramento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 790, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 790, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 244.965,24
DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA Il più probabile valore del bene viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica.
Per far questo occorre svolgere una osservazione del mercato immobiliare della zona nel medesimo segmento di mercato; in via semplificata, si può procedere a determinare il livello del prezzo medio di mercato.
Il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.
Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue.
Attraverso una ricerca di mercato sono stati individuati n. 3 comparabili del tutto simili al nostro oggetto di stima di ubicazione prossima e di recente compravendita.
Alla presente sono allegate le schede dei comparabili (ALLEGATO 12 - schede dati comparabili).
Calcolo del prezzo medio
"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).
Prezzo e Caratteristiche
-Immobile A
Data 04/2023
Prezzo PRZ (€) 195.0000
Sup.Cat.Tot. SUP (mq) 125,10



pMED (€/mq) 1.559
 -Immobile B
 Data 10/2022
 Prezzo PRZ (€) 145.0000
 Sup.Cat.Tot. SUP (mq) 116,00
 pMED (€/mq) 1.250
 -Immobile C
 Data 04/2022
 Prezzo PRZ (€) 155.0000
 Sup.Cat.Tot. SUP (mq) 132,60
 pMED (€/mq) 1.169

Da tali comparabili emerge un prezzo medio € 1.326,00

Successivamente verranno applicati eventuali deprezzamenti per le difformità urbanistiche riscontrate durante le operazioni di sopralluogo e per lo stato di occupazione dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tullio Cristiani n.26, piano T	184,74 mq	1.326,00 €/mq	€ 244.965,24	100,00%	€ 244.965,24
				Valore di stima:	€ 244.965,24

Valore di stima: € 244.965,24

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per la particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta.	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima: € 195.000,00 (arrotondato)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che vista la complessità della perizia e viste le difficoltà a reperire vari documenti e vari informazioni oltre all'impossibilità creata per le disposizioni emanate dal Governo con il DPCM del 9 Marzo u.s. recanti restrizioni riguardo l'emergenza sanitaria nazionale per il Covid-19 sono state necessarie n. 2 proroghe:
 - in data 31.08.2022 è stata richiesta al Tribunale di Pisa, proroga di gg.60 utili all'espletamento dell'incarico



peritale, necessari e al reperimento della documentazione urbanistica presso il Comune di Castelfranco di Sotto;

- in data 03.07.2023 è stata richiesta al Tribunale di Pisa, proroga di gg. 40 utili all'espletamento dell'incarico peritale, in quanto sono stati necessari degli aggiornamenti catastali.

Inoltre in data 19/01/2023 è stata richiesta l'autorizzazione al fine di accatastare correttamente il bene oggetto di perizia.

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.

San Giuliano Terme, li 16/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Panichi Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure Catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atti di Provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure Storiche Catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato Notarile
- ✓ N° 8 Altri allegati - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 9 Altri allegati - Copia Atto di Pignoramento
- ✓ N° 10 Altri allegati - Copia Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento
- ✓ N° 11 Altri allegati - Aggiornamento Catastale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Schede immobili Comparabili
- ✓ N° 13 Altri allegati - Perizia Formato Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tullio Cristiani n.26, piano T
Piena proprietà di terra-tetto per civile abitazione sito nel Comune di Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, Via Tullio Cristiani n.26, con accesso tramite servitù di passo su una corte adiacente a Via Tullio Cristiani. L'unità immobiliare disposta su due livelli e libera su tre lati, il piano terra è composto da ingresso in cucina- soggiorno, disimpegno, bagno, salotto (dove è stata ricavata una camera), ripostiglio (locale tecnico) altro disimpegno (dove è stato ricavato il soggiorno) con scale per l'accesso al piano primo formato da disimpegno notte due camere, un bagno e un ripostiglio. Inoltre al piano terra collegato con disimpegno e con accesso anche dall'esterno troviamo un vano ad uso garage (dove è stata ricavata una cucina), infine da scala esterna situata a sud dell'abitazione, si accede al piano seminterrato dove si trova una cantina; completa la proprietà il resede esclusivo perimetrale al bene. L'appartamento ha una superficie complessiva di mq.140 circa, una cantina di mq.17 circa, un garage di mq.15 circa ed un resede di mq.188 circa. L'accesso è avvenuto il giorno 13/06/2022 alla presenza del Sig. Cordoni Luca in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e alla presenza dei genitori dell'esecutato Sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****, i quali sono residenti presso l'abitazione oggetto di pignoramento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 790, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 790, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. In data 10/04/1997 è stata rilasciata dal Comune di Castelfranco di Sotto Concessione Edilizia in Sanatoria n.907 per la costruzione di alcune tettoie e de box in lamiera. Il data 05/02/2001 è stata presentata dal Comune di Castelfranco di Sotto DIA pratica n.39/01 protocollo 2538, per la realizzazione della recinzione. In data 03/01/2005 è stato rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto permesso a Costruire n.1 pratica edilizia n.221/05 per la demolizione di tettoie e annessi. Il data 17/03/2006 è stata presentata dal Comune di Castelfranco di Sotto DIA protocollo 5795 pratica edilizia n.62/06, per ristrutturazione oltre il cambio d'uso da deposito a civile abitazione, successivamente in data 04/08/2006 è stata depositata al Comune di Castelfranco di sotto Variante n.1 protocollo n.15981 alla precedente DIA. In data 09/09/2006 è stata presentata a Comune di Castelfranco di Sotto Integrazione protocollo n.17787 alla precedente DIA in quanto il Comune aveva chiesto delle integrazioni in data 08/08/2006 con protocollo n.16297.

Prezzo base d'asta: € 195.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 200/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tullio Cristiani n.26, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 790, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 790, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	184,74 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo le condizioni complessive del bene non risultano accettabili.		
Descrizione:	Piena proprietà di terra-tetto per civile abitazione sito nel Comune di Castelfranco di Sotto, frazione Orentano, Via Tullio Cristiani n.26, con accesso tramite servitù di passo su una corte adiacente a Via Tullio Cristiani. L'unità immobiliare disposta su due livelli e libera su tre lati, il piano terra è composto da ingresso in cucina- soggiorno, disimpegno, bagno, salotto (dove è stata ricavata una camera), ripostiglio (locale tecnico) altro disimpegno (dove è stato ricavato il soggiorno) con scale per l'accesso al piano primo formato da disimpegno notte due camere, un bagno e un ripostiglio. Inoltre al piano terra collegato con disimpegno e con accesso anche dall'esterno troviamo un vano ad uso garage (dove è stata ricavata una cucina), infine da scala esterna situata a sud dell'abitazione, si accede al piano seminterrato dove si trova una cantina; completa la proprietà il resede esclusivo perimetrale al bene. L'appartamento ha una superficie complessiva di mq.140 circa, una cantina di mq.17 circa, un garage di mq.15 circa ed un resede di mq.188 circa. L'accesso è avvenuto il giorno 13/06/2022 alla presenza del Sig. Cordoni Luca in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e alla presenza dei genitori dell'esecutato Sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****, i quali sono residenti presso l'abitazione oggetto di pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene al momento del sopralluogo, risultava occupato: - dal Sig. **** Omissis **** padre dell'esecutato; - dalla Sig.ra **** Omissis **** madre dall'esecutato e moglie del Sig. **** Omissis **** Si precisa che come riportato dal sig. **** Omissis **** il figlio esecutato è domiciliato presso altra abitazione. Inoltre si precisa che il sig. **** Omissis **** risulta invalido al 38% il quale dichiara di inviare la documentazione via mail all'IVG. Per l'immobile non risultano contratti di locazione in essere.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 16/05/2006
Reg. gen. 10982 - Reg. part. 2299
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Rogante: Notaio Caramia Fedeli
Data: 19/04/2006
N° repertorio: 101741
N° raccolta: 26482
Note: Si precisa che la presente formalità grava sul subalterno n.3 che attualmente risulta soppresso e a generato il sub n.4 e n.5.
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 09/12/2009
Reg. gen. 24751 - Reg. part. 4947
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.645,56
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 12/10/2009
N° repertorio: 724
Note: Si precisa che la presente formalità grava sul subalterno n.3 che attualmente risulta soppresso e a generato il sub n.4 e n.5. E su altri bene non oggetto di procedura. La società Arcadia Gruppo Edile s.r.l. elegge domicilio ipotecario presso lo studio dell'Avv. Michele Fratoni, Corso S.fedi n.24 Pistoia.
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 26/07/2010
Reg. gen. 14794 - Reg. part. 3105
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.209,58
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 20/05/2009
N° repertorio: 2337
Note: Si precisa che la presente formalità grava sul subalterno n.3 che attualmente risulta soppresso e a generato il sub n.4 e n.5. E su altri bene non oggetto di procedura. La società Santini s.r.l. elegge domicilio ipotecario presso lo studio dell'Avv. Simone Gambogi, Corso Garibaldi n.36 Lucca



- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pisa il 29/07/2010
 Reg. gen. 15199 - Reg. part. 3190
 Quota: 1/1
 Importo: € 5.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.524,00
 Rogante: Giudice di Pace Tribunale di Pistoia
 Data: 13/03/2009
 N° repertorio: 50
 Note: Si precisa che la presente formalità grava sul subalterno n.3 che attualmente risulta soppresso e a generato il sub n.4 e n.5.
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Sentenza di Condanna
 Iscritto a Pisa il 19/07/2011
 Reg. gen. 13042 - Reg. part. 2598
 Quota: 1/1
 Importo: € 5.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 2.130,80
 Rogante: Giudice di Pace Tribunale di Pistoia
 Data: 16/05/2011
 N° repertorio: 116
 Note: Si precisa che la presente formalità grava sul subalterno n.3 che attualmente risulta soppresso e a generato il sub n.4 e n.5.
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pisa il 27/02/2012
 Reg. gen. 3223 - Reg. part. 438
 Quota: 1/1
 Importo: € 16.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 8.206,50
 Rogante: Tribunale di Lucca
 Data: 23/12/2009
 N° repertorio: 2177
 Note: Si precisa che la presente formalità grava sul subalterno n.3 che attualmente risulta soppresso e a generato il sub n.4 e n.5. E su altri bene non oggetto di perizia.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Pisa il 15/04/2013
 Reg. gen. 5634 - Reg. part. 3888
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****



Note: Si precisa che la presente formalità grava sul subalterno n.3 che attualmente risulta soppresso e a generato il sub n.4 e n.5.

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pisa il 20/09/2021

Reg. gen. 19296 - Reg. part. 13650

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la presente formalità grava sul subalterno n.3 che attualmente risulta soppresso e a generato il sub n.4 e n.5.

