

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Manetti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2021 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	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2021 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.900,00	12

INCARICO

All'udienza del 09/11/2022, il sottoscritto Ing. Manetti Francesco, con studio in Via San Francesco 18 - 56127 - Pisa (PI), email francesco.manetti@ordineingegneripisa.it, PEC francesco.manetti2@ingpec.eu, Tel. 3355722265, Fax 050 3136919, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2022 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 Pontedera (PI) - via Don Minzoni 4

DESCRIZIONE

Appartamento facente parte di più ampio fabbricato, posto al piano quarto ubicato a ovest, composto da due vani, cucina, ingresso, servizio igienico, piccolo ripostiglio e terrazzo accessibile dal soggiorno e dalla cucina.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Don Minzoni 4

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 in oggetto occupa la porzione ovest del quarto piano del fabbricato.

Esso confina a est con vano scale condominiale e con il sub 8 propr. **** Omissis **** e a ovest si affaccia su corte condominiale. A nord confina con la part. 397 e a sub con la particella 407

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,32 mq	55,78 mq	1	55,78 mq	2,90 m	4
Balcone scoperto	4,14 mq	4,14 mq	0.25	1,03 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				56,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,81 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1997 al 10/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 399, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 485,47 Piano 4
Dal 16/06/2009 al 27/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 399, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 485,47 Piano 4
Dal 27/10/2011 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 615, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 485,47 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	615	9		A2	2	4	55 mq	485,47 €	4		

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione. Essendo disabitato da molti anni non è stato oggetto di manutenzione ordinaria e gli impianti sono da rivedere. Gli infissi sono nuovi e le finiture discrete.

PARTI COMUNI

Nella proprietà è compresa altresì la quota condominiale sull'ingresso comune al piano terra, le scale con i relativi pianerottoli, nonché il piccolo cortile posto sul retro del fabbricato, lato ovest accessibile dall'ingresso condominiale al piano terra con la precisazione che su detto cortile hanno diritto tutti i condomini tranne i proprietari degli appartamenti e dei fondi al piano terreno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è un condominio in muratura portante, a 5 piani fuori terra, in aderenza ad altri fabbricati sui lati nord e sud.

A est si affaccia lungo la strada pubblica, mentre a ovest su corte privata a comune, alla quale si accede dal vano scale condominiale.

I solai sono in laterocemento e la copertura è piana non praticabile.

La facciata principale è rivestita al piano terra da lastre in pietra, mentre ai piani superiori è a mattoni a faccia vista con esclusione delle fasce dei balconi e delle finestre; la facciata posteriore è rifinita ad intonaco.

L'appartamento posto al quarto piano senza ascensore ha accesso dal pianerottolo del vano scale condominiale; presenta pavimenti in mattonelle, infissi esterni in pvc con vetro camera 4-6-4, infissi interni in legno.

È presente impianto elettrico non funzionante. L'appartamento è dotato di caldaia a gas con termosifoni in alluminio; il contatore del gas si trova sul balcone dell'abitazione ed è sigillato; non è stato possibile verificare l'integrità della colonna di adduzione del gas. L'impianto idrico dell'appartamento necessita dei lavori di allaccio e di installazione di nuovo contatore.

Nella proprietà sono comprese la quota indivisa degli spazi condominiali e della corte a comune sul retro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1997 al 10/06/2009	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dell'Antico Giulio	17/12/1997	31514	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2009	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Castelli Giulio	10/06/2009	89846	12594
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/06/2009	11883	6952
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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Pisa il 16/06/2009
 Reg. gen. 11884 - Reg. part. 2304
 Importo: € 197.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 98.360,76
 Rogante: Notaio Castelli Giulio
 Data: 16/06/2009
 N° repertorio: 89847
 N° raccolta: 12595

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 23/12/2009
Reg. gen. 25745 - Reg. part. 5200
Importo: € 4.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.000,00
Rogante: Giudice di Pace
Data: 23/12/2009
N° repertorio: 1343
N° raccolta: 2009
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Pisa il 02/12/2016
Reg. gen. 20765 - Reg. part. 3659
Importo: € 60.601,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.300,64

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 07/06/2021
Reg. gen. 11681 - Reg. part. 8208
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nell'UTOE 1B1a Pontedera ovest, in zona B1 insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico, norma di riferimento art. 8.1 NTA

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.

Il fabbricato è stato edificato con pratica n. 42/60 del 25/02/1960.

È stata rilasciata concessione in sanatoria per le modifiche apportate in difformità dal progetto approvato per le due unità immobiliari site al piano quarto del fabbricato concessione n. 205 del 21.11.1990.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In seguito al sopralluogo e al rilievo eseguito dal sottoscritto, si dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria.

Non risultano altri interventi effettuati sull'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Le spese condominiali per l'appartamento in oggetto sono stimate circa 340€/anno

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Don Minzoni 4
 Appartamento facente parte di più ampio fabbricato, posto al piano quarto ubicato a ovest, composto da due vani, cucina, ingresso, servizio igienico, piccolo ripostiglio e terrazzo accessibile dal soggiorno e dalla cucina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 615, Sub. 9, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 52.606,06
 Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori desunti dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare (valori riferiti al secondo semestre 2022), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile, delle quotazioni disponibili su BorsinoImmobiliare.it e dei valori di mercato di beni analoghi reperiti in agenzie immobiliari.
 Si considerano i valori medi; l'appartamento infatti è di piccola metratura e quindi il prezzo al metro quadro sarebbe superiore a immobili equivalenti di dimensioni maggiori. D'altro canto si considera che l'appartamento è posto al quarto piano senza ascensore e necessita di alcuni interventi per il riallaccio degli impianti.
 OMI Pontedera Capoluogo abitazioni di tipo economico 890-1200€/mq
 Borsino Immobiliare Pontedera capoluogo abitazioni 2° fascia 873-941€/mq
 FIMAA 2021 Pontedera capoluogo abitazioni di vecchia costruzione 650-1000€/mq
 media dei valori medi 926,00€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - via Don Minzoni 4	56,81 mq	926,00 €/mq	€ 52.606,06	100,00%	€ 52.606,06
Valore di stima:					€ 52.606,06

Valore di stima: € 52.606,06

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Spese condominiali insolute - al 01/02/2023	1084,05	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 48.900,00

Le spese condominiali a carico dell'acquirente sono quantificate in 784,05€ per l'esercizio 2021/22 e 336,00€ per l'esercizio 2022/23, per un ammontare complessivo di 1.084,05€, salvo conguaglio al 30/04/2023, non ancora disponibile.

Si sottolinea che il conguaglio spese al 30/04/2021 ammonta a 6.520,90€.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile, disabitato da alcuni anni, necessita di alcune opere di manutenzione. Negli anni 2016-2017 il condominio ha eseguito lavori per la divisione delle utenze dell'acqua, ma l'esecutato non ha mai realizzato i lavori necessari per la dotazione di proprio contatore e nuova tubazione dell'acqua. Sono presenti il contatore del gas e dell'energia elettrica, al momento disattivati. Sono quindi necessarie nuove pratiche di allaccio alle utenze.

Non è possibile pronunciarsi circa il costo necessario da sostenere per tali opere, ma tale aspetto è stato considerato nel criterio di stima.

Si sottolinea che a causa di ciò, in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti o rilevarne altre criticità.

Per quanto riguarda le spese condominiali, come riferito dall'amministratore, sussiste un debito da parte dell'esecutato nei confronti del condominio ammontante a 7.604,94€ totali al 01/02/23, di cui 1.084,05€ relativi agli ultimi due anni e quindi a carico dell'acquirente; tale cifra è stata decurtata dal valore dell'immobile.

Si segnala sempre su indicazione dell'amministratore di condominio che le spese condominiali relative all'appartamento ammontano a circa 340€/anno.

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 18/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Manetti Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - certificazione ipotecaria
- ✓ N° 1b - ispezione ipotecaria al 18/05/2023
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura catastale f. 10 part 615 sub 9
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - estratto di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetria in atti
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - sanatoria n. 205/90
- ✓ N° 6 Documentazione Fotografica
- ✓ N° 7 Estratto di RU Comune di Pontedera
- ✓ N° 8 Spese condominiali
- ✓ N° 9 Inizio operazioni
- ✓ N° 10 Documentazione finale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Don Minzoni 4
Appartamento facente parte di più ampio fabbricato, posto al piano quarto ubicato a ovest, composto da due vani, cucina, ingresso, servizio igienico, piccolo ripostiglio e terrazzo accessibile dal soggiorno e dalla cucina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 615, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nell'UTOE 1B1a Pontedera ovest, in zona B1 insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico, norma di riferimento art. 8.1 NTA

Prezzo base d'asta: € 48.900,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.900,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - via Don Minzoni 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 615, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	56,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione. Essendo disabitato da molti anni non è stato oggetto di manutenzione ordinaria e gli impianti sono da rivedere. Gli infissi sono nuovi e le finiture discrete.		
Descrizione:	Appartamento facente parte di più ampio fabbricato, posto al piano quarto ubicato a ovest, composto da due vani, cucina, ingresso, servizio igienico, piccolo ripostiglio e terrazzo accessibile dal soggiorno e dalla cucina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		