
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giraldi Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2022 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	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2022 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12



INCARICO

All'udienza del 03/10/2022, 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 04/10/2022 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 Orazio Gentileschi, 15, piano T

DESCRIZIONE

Si tratta di appartamento per civile abitazione posto al PT di maggior fabbricato condominiale ubicato in Pisa, via Orazio Gentileschi n. 15. Vi si accede dalla porta posta a dx percorrendo il corridoio di accesso alla scala condominiale denominata convenzionalmente "A". Detto appartamento risulta composto da ingresso disimpegno, cucina, due camere e bagno.

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

La cucina è stata frazionata per avere una camera in più.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Orazio Gentileschi, 15, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confina con: corridoi comune, vano scala "A" comune, passo comune, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,84 mq	39,89 mq	1,00	39,89 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				39,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,89 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
	8	516	33	1	A4	3	3 vani	37 mq	280,44 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale evidenzia una cucina contigua mentre nel sopralluogo la stessa è stata divisa per creare un cucinotto e una stanza indipendente da adibire a soggiorno (anche se durante il sopralluogo era utilizzata chiaramente come camera da letto).



PRECISAZIONI

Atto di costituzione di fondo patrimoniale del 26.11.2012 rep. n. 11086/6899 Notaio Gabri Lia di Pisa, trascritto il 10.12.2012 ai nn 19673/14033 a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** e contro **** Omissis **** nato a Pisa il 16.11.1969 avente per oggetto la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Mediocre. Molte le tracce di umidità presenti nelle pareti perimetrali del soggiorno (adibito a camera).

PARTI COMUNI

Trattandosi di appartamento facente parte di un più ampio fabbricato le parti comuni sono costituite dagli spazi condominiali, ovvero androne d'ingresso, locali tecnici ecc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio Ante 1° settembre 1967 costituito da struttura portante in pilastri in cemento armato, tamponamenti in laterizio, completamente intonacato e tinteggiato, pavimenti in gress.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è locato **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** residente a **** Omissis ****. Il contratto è stato redatto e firmato dalle parti in data 09.12.2015. Non è stato possibile verificare se lo stesso è stato regolarmente registrato presso l'agenzia delle Entrate di Pisa.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00



PROVENIENZE VENTENNALI

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.

A **** Omissis **** la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito in Pisa rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8 particella 526 sub. 33 è pervenuta per atto di compravendita del 25.05.2010 n. rep. 22571/7168 ai rogiti del Notaio **** Omissis **** di Pisa, trascritto il 27.05.2010 nn. 10193/6288 da potere **** Omissis **** nata il 07.12.1939 a Livorno CF **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, all'epoca nubile, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 21.07.1994 rep. n. 417218 Notaio **** Omissis **** di Pisa, trascritto il 26.07.1994 nn. 9784/6557 da potere, fra gli altri, di **** Omissis **** nato a Valsinni (MT) il 16.03.1928. Atto di riscatto ed assegnazione definitiva autenticato dal Notaio **** Omissis **** di Pisa di Pisa il 07.02.1980 rep. n. 253564, reg. a Pisa il 27.02.1980 al n. 330 e trascritto a Pisa il 03.03.1980 al n. part.2029.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 25/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 27/05/2010
Reg. gen. 10194 - Reg. part. 2103
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 145.000,00
Interessi: € 145.000,00
Percentuale interessi: 2,70 %
Rogante: CAPPELLI PIETRO
Data: 25/05/2010
N° repertorio: 22572
N° raccolta: 7169
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PISA il 11/03/2016
Reg. gen. 4201 - Reg. part. 657
Importo: € 160.340,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 80.170,16
Data: 10/03/2016
N° repertorio: 567
N° raccolta: 6216

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 06/07/2022
Reg. gen. 14440 - Reg. part. 10332
A favore di **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

La TIBERIUS SPV S.R.L. ha dato mandato alla PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A. di procedere con il pignoramento pertanto il procedente della procedura risulta essere PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A.

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 risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato con Licenza di Costruire n. 248 - prot. gen. 6020 - rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Pisa in data 03.07.1959 alla Società Italcase (Istituto per l'edilizia economica popolare) con sede in Roma.

Il decreto di Abitabilità relativo alla suddetta costruzione è stato dichiarato dall'Ufficio di Igiene del Comune di Pisa in data 12.10.1961 con prot. part. n. 4526.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Nel contratto di locazione **** Omissis **** dichiara che è stato redatto un attestato di certificazione energetica in data 29.04.2010 dal quale risulta che il bene è in classe G ipeg 263,7 kWh/m2anno.
Tale certificazione energetica non è stata visionata e non si trova neppure nel fascicolo in comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Sono previste spese condominiali che ammontano a 30,00 euro al mese, salvo conguaglio di fine esercizio.

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 Orazio Gentileschi, 15, piano T
Si tratta di appartamento per civile abitazione posto al PT di maggior fabbricato condominiale ubicato in Pisa , via Orazio Gentileschi n. 15. Vi si accede dalla porta posta a dx percorrendo il corridoio di accesso alla scala condominiale denominata convenzionalmente "A". Detto appartamento risulta composto da ingresso disimpegno, cucina, due camere e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 516, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 55.000,00
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 anche i valori pubblicati Dall'Agenzia del Territorio di Pisa per la zona in oggetto (abitazioni di tipo economico in condizioni normali min. 1.450,00 - 2.150,00 max.)che l'immobile è in classe energetica G, che presenta alcuni deterioramenti dell'intonaco per umidità e che il periodo della pandemia ha influito negativamente sull'andamento delle compravendite, si ritiene congruo un prezzo di 1400,00 euro/mq. la cifra posta a base d'asta si arrotonda per difetto in base alle considerazioni su fatte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pisa (PI) - Via Orazio Gentileschi, 15, piano T	39,89 mq	1.400,00 €/mq	€ 55.846,00	100,00%	€ 55.000,00
				Valore di stima:	€ 55.000,00



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 15/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giraldi Chiara



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Orazio Gentileschi, 15, piano T
Si tratta di appartamento per civile abitazione posto al PT di maggior fabbricato condominiale ubicato in Pisa , via Orazio Gentileschi n. 15. Vi si accede dalla porta posta a dx percorrendo il corridoio di accesso alla scala condominiale denominata convenzionalmente "A". Detto appartamento risulta composto da ingresso disimpegno, cucina, due camere e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 516, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Orazio Gentileschi, 15, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 516, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	39,89 mq
Stato conservativo:	Mediocre. Molte le tracce di umidità presenti nelle pareti perimetrali del soggiorno (adibito a camera).		
Descrizione:	Si tratta di appartamento per civile abitazione posto al PT di maggior fabbricato condominiale ubicato in Pisa, via Orazio Gentileschi n. 15. Vi si accede dalla porta posta a dx percorrendo il corridoio di accesso alla scala condominiale denominata convenzionalmente "A". Detto appartamento risulta composto da ingresso disimpegno, cucina, due camere e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 27/05/2010
Reg. gen. 10194 - Reg. part. 2103
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 145.000,00
Interessi: € 145.000,00
Percentuale interessi: 2,70 %
Rogante: CAPPELLI PIETRO
Data: 25/05/2010
N° repertorio: 22572
N° raccolta: 7169
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PISA il 11/03/2016
Reg. gen. 4201 - Reg. part. 657
Importo: € 160.340,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.170,16
Data: 10/03/2016
N° repertorio: 567
N° raccolta: 6216

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 06/07/2022
Reg. gen. 14440 - Reg. part. 10332
A favore di **** Omissis ****

