

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 44/23

ALLEGATO N.15 – Perizia Formato Privacy

LOTTO n1:

Pisa, 18 novembre 2023

Il C.T.U.

Geom. Leonardo Bettini



TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bettini Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2023 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
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 156.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del 26/07/2023, il sottoscritto Geom. Bettini Leonardo, con studio in Via Elvezio Cerboni, 45 - 56100 - Pisa (PI), email studio.leonardobettini@gmail.com, PEC leonardo.bettini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2023 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 delle Lenze 294

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione di due piani fuori terra, piano terra e primo, avente accesso da via delle Lenze a mezzo di corte a comune.

L'unità immobiliare è così composta: al piano terra da soggiorno, cucina con ripostiglio; al piano primo, con accesso da scala interna, da un disimpegno, due camere e un bagno.

Fanno altresì parte, del complesso immobiliare, un resede antistante all'unità immobiliare con un piccolo ripostiglio avente accesso da detto resede, un secondo ripostiglio, in corpo staccato, con accesso dalla corte a comune e un terreno della superficie catastale di mq.85.

L'accesso è avvenuto il giorno 04/10/2023 alla presenza del dott. Luca Cordoni funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via delle Lenze 294

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Successivamente alla data della Relazione Notarile, redatta ai sensi dell'Art. n.567c.p.c a cura della dott.ssa Maria Landolfo notaio in Napoli, è stata depositata Iscrizione, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, in data 29/08/2023 ai nn.16830/2370 per Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Cessione a Garanzia di Mutuo Fondiario iscritta, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, in data 11.10.2003 ai nn.20536/4176 Atto Pubblico Notaio Lia Gabri di Pisa.

TITOLARITÀ



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare principale confina ad ovest con la corte a comune, a nord con la particella 25, a sud ed est con la particella 37.

Il terreno, della superficie di mq. 85, confina a sud con la corte a comune, ad ovest con la particella 42, a nord con la particella 263 e ad este con la particella 27.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	74,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	2,70 m	
Resede in aderenza	21,00 mq	21,00 mq	0,10	2,10 mq	0,00 m	
Ripostiglio non collegato	12,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	85,00 mq	85,00 mq	0,05	4,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				100,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/2000 al 10/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 89, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 751,44 Graffato part. 26, 90
Dal 10/07/2000 al 19/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 34 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0085 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,18



Dal 10/07/2000 al 19/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 89, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 751,44 Graffato part. 26, 90
Dal 19/01/2012 al 16/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 34 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0085 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,18
Dal 19/01/2012 al 16/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 89, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 751,44 Graffato part. 26, 90

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	89	1	1	A2	2	6	97 mq	751,44 €	T-1	2690

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
24	34				Seminativo arborato	3	85 mq	0,19 €	0,18 €		

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da evidenziare

PATTI

E' presente un contratto di locazione a favore della sig.ra **** Omissis **** registrato in data 08/04/2021 e con scadenza 30/04/2025 al canone mensile di € 530,00



STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il complesso immobiliare risulta in ordinario stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento, edificato in aderenza ad altre unità immobiliari, non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari ad eccezione dei muri divisorii e di confine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel rispetto dell'atto di provenienza non sono state ravvisate servitù gravanti sul bene in oggetto a meno delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto presenta struttura portante in muratura con elementi e parti in cemento armato in seguito alla ristrutturazione effettuata nell'anno 1988. I solai sono in laterizio; i tamponamenti interni in muratura; il manto di copertura in embrici e coppi; la pavimentazione interna è in gres porcellanato o similare; le scale interne sono rifinite in granito; le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in legno con vetro camera.

Risulta presente l'impianto elettrico con il relativo quadro, l'impianto idrico sanitario e l'impianto di climatizzazione invernale.

Fa altresì parte del presente lotto un ripostiglio esterno in muratura in mediocre stato di manutenzione. Le condizioni complessive del bene principale, alla data del sopralluogo, risultano buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/04/2021
- Scadenza contratto: 30/04/2025
- Scadenza disdetta: 30/11/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 530,00



si allega contratto di locazione

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/2000 al 19/01/2012	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Gambini	10/07/2000	44667	20106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Pisa	18/07/2000		7287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pisa	25/07/2000	1855	Serie 1T		
Dal 19/01/2012 al 05/10/2023	**** Omissis ****	Voltura per ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/2012	6421	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a Garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 11/10/2003
Reg. gen. 20536 - Reg. part. 4176
Importo: € 312.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 156.000,00

Rogante: Lia Gabri

Data: 09/10/2003

N° repertorio: 5065

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria di Pisa il 11/05/2004
Reg. gen. 9519 - Reg. part. 2281
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.732,83
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 19/04/2004
N° repertorio: 1972
- **Ipotecaria** derivante da Ipoteca legale
Iscritto a Pisa il 13/11/2013
Reg. gen. 16497 - Reg. part. 2580
Importo: € 48.954,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.477,18
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/08/2023
Reg. gen. 16830 - Reg. part. 2370
Importo: € 312.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 156.000,00
Rogante: Lia Gabri
Data: 09/10/2003
N° repertorio: 5065

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Conservatoria di Pisa il 24/03/2023
Reg. gen. 5823 - Reg. part. 4213
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade, nel rispetto del regolamento Urbanistico del comune di Pisa, negli edifici di interesse storico pre-novecenteschi.



Per quanto riguarda la particella catastale, individuata al catasto terreni, la stessa ha destinazione "Aree agricole di interesse paesaggistico" così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

I beni, ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche, sono stati edificati in data antecedente al 1 settembre 1967 così come risulta dalle planimetria catastale d'impianto meccanografico depositata in data 30/10/1940. Successivamente a detta data, per il compimento di alcune opere, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n. 35 del 24 febbraio 1989 ristrutturazione di fabbricato unifamiliare;

Nel rispetto della documentazione reperita presso gli uffici competenti l'unità immobiliare non risulta conforme urbanisticamente e catastalmente e precisamente:

Abitazione:

- difformità, dal titolo edilizio, con alcune quote interne al di fuori della tolleranza del 2%;
- rimozione del manto di copertura della tettoia posta a copertura della porta d'ingresso e realizzazione di tettoia antistante l'unità immobiliare;
- Realizzazione di un piccolo ripostiglio seminterrato posto sul fronte dell'unità immobiliare.

Ripostiglio/Annesso distaccato:

- Modifica del prospetto principale;
- Realizzazione di solaio intermedio interno;

Terreno/Presella

- Presenza di un manufatto in lamiera delle dimensioni mt. 6.95 x 2.60 di cui non è presente alcun titolo edilizio.

Attraverso la ricerca agli atti, effettuata presso gli archivi del Comune di Pisa, non è stata reperita l'abitabilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità immobiliare non fa parte di un complesso condominiale e, alla data della perizia, non si è a conoscenza di vincoli od oneri.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla consolidazione di diverse unità immobiliari in un unico lotto così configurato: un appartamento a due piani per uso residenziale, accessibile da via delle Lenze attraverso una corte a comune, dotato di un piccolo resede antistante con annesso ripostiglio seminterrato e un secondo ripostiglio su un corpo staccato di due piani fuori terra, accessibile anch'esso dalla corte comune. In aggiunta, il lotto comprende un terreno con una superficie catastale di 85 metri quadrati.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via delle Lenze 294
Appartamento per civile abitazione di due piani fuori terra, piano terra e primo, avente accesso da via delle Lenze a mezzo di corte a comune. L'unità immobiliare è così composta: al piano terra da soggiorno, cucina con ripostiglio; al piano primo, con accesso da scala interna, da un disimpegno, due camere e un bagno. Fanno altresì parte, del complesso immobiliare, un resede antistante all'unità immobiliare con un piccolo ripostiglio avente accesso da detto resede, un secondo ripostiglio, in corpo staccato, con accesso dalla corte a comune e un terreno della superficie catastale di mq.85. L'accesso è avvenuto il giorno 04/10/2023 alla presenza del dott. Luca Cordoni funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 89, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 2690 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 34, Qualità Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 208.000,56

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pisa (PI) - via delle Lenze 294	100,60 mq	2.067,60 €/mq	€ 208.000,56	100,00%	€ 208.000,56
Valore di stima:					€ 208.000,56

Valore di stima: € 208.000,56

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica e catastale + Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Immobile locato	15,00	%

Valore finale di stima: € 156.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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 29/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bettini Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di Mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure Catastali
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto Provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato Notarile
- ✓ N° 7 Altri allegati - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Copia Atto di Pignoramento
- ✓ N° 9 Altri allegati - Copia Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento
- ✓ N° 10 Altri allegati - Contratto di Locazione
- ✓ N° 11 Altri allegati - Nota Ipotecaria del 29.08.2023
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comparabili mercato
- ✓ N° 14 Altri allegati - Perizia
- ✓ N° 15 Altri allegati - Perizia Formato Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via delle Lenze 294

Appartamento per civile abitazione di due piani fuori terra, piano terra e primo, avente accesso da via delle Lenze a mezzo di corte a comune. L'unità immobiliare è così composta: al piano terra da soggiorno, cucina con ripostiglio; al piano primo, con accesso da scala interna, da un disimpegno, due camere e un bagno. Fanno altresì parte, del complesso immobiliare, un resede antistante all'unità immobiliare con un piccolo ripostiglio avente accesso da detto resede, un secondo ripostiglio, in corpo staccato, con accesso dalla corte a comune e un terreno della superficie catastale di mq.85. L'accesso è avvenuto il giorno 04/10/2023 alla presenza del dott. Luca Cordoni funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 89, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 2690 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 34, Qualità Seminativo arborato. Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade, nel rispetto del regolamento Urbanistico del comune di Pisa, negli edifici di interesse storico pre-novecenteschi. Per quanto riguarda la particella catastale, individuata al catasto terreni, la stessa ha destinazione "Aree agricole di interesse paesaggistico" così come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Prezzo base d'asta: € 156.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pisa (PI) - via delle Lenze 294		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 89, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 2690 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 34, Qualità Seminativo arborato	Superficie	100,60 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il complesso immobiliare risulta in ordinario stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione di due piani fuori terra, piano terra e primo, avente accesso da via delle Lenze a mezzo di corte a comune. L'unità immobiliare è così composta: al piano terra da soggiorno, cucina con ripostiglio; al piano primo, con accesso da scala interna, da un disimpegno, due camere e un bagno. Fanno altresì parte, del complesso immobiliare, un resede antistante all'unità immobiliare con un piccolo ripostiglio avente accesso da detto resede, un secondo ripostiglio, in corpo staccato, con accesso dalla corte a comune e un terreno della superficie catastale di mq.85. L'accesso è avvenuto il giorno 04/10/2023 alla presenza del dott. Luca Cordoni funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a Garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 11/10/2003
Reg. gen. 20536 - Reg. part. 4176
Importo: € 312.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 156.000,00
Rogante: Lia Gabri
Data: 09/10/2003
N° repertorio: 5065
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria di Pisa il 11/05/2004
Reg. gen. 9519 - Reg. part. 2281
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.732,83
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 19/04/2004
N° repertorio: 1972
- **Ipotecaria** derivante da Ipoteca legale
Iscritto a Pisa il 13/11/2013
Reg. gen. 16497 - Reg. part. 2580
Importo: € 48.954,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.477,18
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/08/2023
Reg. gen. 16830 - Reg. part. 2370
Importo: € 312.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 156.000,00
Rogante: Lia Gabri
Data: 09/10/2003
N° repertorio: 5065

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Conservatoria di Pisa il 24/03/2023

Reg. gen. 5823 - Reg. part. 4213

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

