TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giraldi Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2019 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

Codice fiscale:
Partita IVA: 00

[redacted]

contro

[redacted]

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647bd71bb8280e4aa67c55469480d861

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 6
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2019 del R.G.E. 14
Lotto Unico 14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647bd71bb8280e4aa67c55469480d861

INCARICO

All'udienza del 09.04.2019, 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 09.04.2019 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 CARLO DEL PRETE, 8, piano 1

DESCRIZIONE

Nell'atto di provenienza il bene viene così descritto: "In Pisa via Carlo del Prete n. 8 al piano primo di maggior fabbricato condominiale dotato di ascensore, appartamento per civile abitazione avente accesso da detta via a mezzo di servitù di passo su di una striscia di terreno di proprietà di terzi (f.46 part. 1128) e mediante resede condominiale, vano scala esterno, vano ascensore e ballatoio comune, composto da ballatoio antistante l'ingresso, ingresso con ripostiglio, cucina, soggiorno- pranzo con balcone con affaccio su resede condominiale, servizio igienico, disimpegno, secondo servizio igienico, camera matrimoniale e camera singola. E' annesso al Piano terra dello stesso fabbricato, un piccolo locale accessorio ad uso magazzino, avente accesso dal resede condominiale, composto da un vano pressoché regolare."

Si rileva che l'atto non riporta la vendita del posto auto annesso in proprietà esclusiva sito lungo il lato est del resede condominiale individuato sul posto col numero "3".

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 Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano 1
- **Bene N° 2** - Ripostiglio ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano T
- **Bene N° 3** – Posto auto scoperto ubicato a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647bd71bb8280e4aa67c55469480d861

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)

Non risulta essere coniugata.

CONFINI

L'appartamento confina con resede condominiale, proprietà [redacted]
Il locale ad uso magazzino con locale autoclave e proprietà [redacted] a est proprietà [redacted] ad ovest proprietà [redacted]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,17 mq	75,40 mq	1,00	75,40 mq	2,66 m	1
Terrazza	11,79 mq	11,79 mq	0,25	2,95 mq	0,00 m	1
Magazzino	4,98 mq	5,53 mq	0,20	1,11 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,18	2,25 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**81,71 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**81,71 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647bd71bb8280e4aa67c55469480d861

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/12/1979** al **01/01/1992**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 232, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 mq Rendita € 0,02 Piano T
Dal **27/12/1979** al **01/06/1992**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 232, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,88 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **01/01/1994**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 232, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 968,36 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **01/01/1994**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 232, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2, Cons. 5 mq Rendita € 21,43 Piano T
Dal **01/01/1994** al **09/11/2015**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 232, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 843,12 Piano 1
Dal **01/01/1994** al **09/11/2015**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 232, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 mq Rendita € 12,91 Piano T
Dal **09/11/2015** al **16/11/2016**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 232, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 843,12 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **16/11/2016**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 232, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 6 mq Rendita € 12,91 Piano T
Dal **16/11/2016** al **27/08/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 232, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 843,12 Piano 1
Dal **16/11/2016** al **28/08/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 46, Part. 232, Sub. 2, Zc. 1

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647bd71bb8280e4aa67c55469480d861

	[redacted]	Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 12,91 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
	46	232	13	1	A2	3	5 vani	80 mq	843,12 €	1	
	46	232	2	1	C2	1	5 mq	6 mq	12,91 €	T	

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
46	232									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale: l'appartamento presenta una difformità di un tramezzo che è stato realizzato per dividere il soggiorno e realizzarci una camera. Si è appreso dall'atto di provenienza (decreto di trasferimento) che il precedente perito aveva rilevato anche delle difformità nello spessore dei tramezzi e nella presenza o meno di nicchie in un tramezzo della sala. Preciso che non è stato possibile durante il sopralluogo verificare tali dati a causa del fatto che in quella che sarebbe dovuta essere la sala vi era un armadio addossato alla parete.
Pertanto si precisa che dopo il decreto di trasferimento e la liberazione del bene, l'aggiudicatario dovrà presentare una attestazione di conformità in sanatoria per mettere a norma l'effettiva distribuzione del bene.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647bd71bb8280e4aa67c55469480d861

PATTI

L'immobile durante il sopralluogo era locato senza regolare contratto di locazione ad un numero indefinito di uomini di nazionalità presumibilmente indiana (i letti presenti nell'appartamento sovraffollato erano 9).
Le pareti delle stanze erano coperte di muffe nere ed evidenziavano condizioni igieniche precarie.

STATO CONSERVATIVO

Pessimo: le pareti delle stanze sono completamente ricoperte di muffe nere. Nel soffitto la vernice si è deteriorata e si apre a fiore. I bagni risultano essere in condizioni igieniche non consone.

PARTI COMUNI

La copertura dello stabile nella compravendita [redacted] è rimasta proprietà esclusiva di "[redacted]", la quale si riserva su di essa tutti i diritti compresa l'istallazione e rimozione dell'antenna centralizzata T.V. La società "[redacted] si riserva inoltre che di apportare modifiche sia interne che esterne, di destinazione d'uso, alle sue residue unità immobiliari che risultino invendute, senza che né il singolo condomino e né il condominio che si costituirà possano sollevare alcuna eccezione al riguardo.

L'accesso al fabbricato dalla via G. del Prete avviene con ogni mezzo su una striscia di terreno larga costantemente 3 ml, posta lungo il confine ovest dell'interposta proprietà[redacted]u detto terreno grava anche la servitù inerente al passaggio delle tubazioni di adduzione e scarico per l'impiantistica del fabbricato. A sua volta sul proseguimento di detto terreno e per la solita larghezza di 3 ml esiste diritto di passo con ogni mezzo (personale e non a carattere reale), siccome concesso nell'atto ai rogiti Notaio Tumbiolo del 25.06.1961 a favore del sig. [redacted] e figlio e discendenti diretti.

Il resede in oggetto è attraversato (ciò è riportato nell'atto di acquisto del 1979 non è dato sapere se la situazione è cambiata) da uno scarico proveniente dalla proprietà [redacted]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al fabbricato dalla via G. del Prete avviene con ogni mezzo su una striscia di terreno larga costantemente 3 ml, posta lungo il confine ovest dell'interposta proprietà[redacted]Su detto terreno grava anche la servitù inerente al passaggio delle tubazioni di adduzione e scarico per l'impiantistica del fabbricato. A sua volta sul proseguimento di detto terreno e per la solita larghezza di 3 ml esiste diritto di passo con ogni mezzo (personale e non a carattere reale), siccome concesso nell'atto ai rogiti Notaio Tumbiolo del 25.06.1961 a favore del sig. [redacted] e figlio e discendenti diretti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato con struttura portante in pilastri di cemento armato, tamponature in laterizio. Infissi interni in legno, esterni in legno e vetro con avvolgibili marroni esterni. I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti della cucina e dei bagni. Le pareti intonacate e tinteggiate sono in gran parte ricoperte di muffe ed efflorescenze. Gli impianti sono dell'epoca di costruzione del fabbricato, non è stato possibile reperire certificazioni degli stessi.

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647bd71bb8280e4aa67c55469480d861

Lo stato di manutenzione è pessimo come si può facilmente vedere dalle foto.

Evidenzio che è stato rilevato un abuso: è stata realizzata una parete per chiudere la sala e trasformarla in camera da letto. Preciso che non sono potuta entrare in questa stanza poiché la porta si apriva male e vi erano due uomini che dormivano all'interno. Non ho potuto verificare pertanto la difformità che era stata rilevata dal precedente perito la cui relazione era stata riportata nel decreto di trasferimento della sig.ra [redacted]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.
L'immobile è locato senza contratto ad un numero indefinito di uomini di nazionalità indiana.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 27/12/1979 al 16/11/2016</td><td rowspan="8">[redacted] proprietà dell'intero in comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Pisa</td><td>27/12/1979</td><td>13192</td><td>9426</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 16/11/2016 al 26/08/2019</td><td rowspan="8">[redacted] proprietaria per 1/2, [redacted] proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Massimo Cariello</td><td>12/11/2016</td><td>817</td><td>16</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Pisa</td><td>16/11/2016</td><td>19588</td><td>13342</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647bd71bb8280e4aa67c55469480d861

- 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 Pisa aggiornate al 26/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pisa il 07/05/1999
  Reg. gen. 6726 - Reg. part. 1689
  Importo: € 53.711,52
  A favore di [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 26.787,32
  Percentuale interessi: 4,119 %
  Rogante: Notaio Nicola Mancioppi
  Data: 05/05/1999
  N° repertorio: 7345
  N° raccolta: 3616
  Note: ANNOTAZIONE presentata il 20.02.2017 reg. part. 523 reg. gen. 2799 per restrizione dei beni.
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pisa il 14/07/2006
  Reg. gen. 16127 - Reg. part. 3406
  Importo: € 100.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 50.000,00
  Spese: € 50.000,00
  Percentuale interessi: 5,12 %
  Rogante: Notaio Tursi Nicola
  Data: 13/07/2006
  N° repertorio: 1863
  N° raccolta: 1152
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pisa il 05/12/2016
  Reg. gen. 20836 - Reg. part. 3684
  Importo: € 110.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 55.000,00
  Interessi: € 55.000,00
  Percentuale interessi: 3,20 %

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647bd71bb8280e4aa67c55469480d861

Rogante: Notaio Massimo Cariello
Data: 01/12/2016
N° repertorio: 23945
N° raccolta: 10705
Note: La sig. [redacted] è in qualità di terzo datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **compravendita**
  Trascritto a Pisa il 27/12/1979
  Reg. gen. 13192 - Reg. part. 9426
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: [redacted] coniugati fra loro acquistano in regime di comunione di beni.
- **decreto di trasferimento immobili**
  Trascritto a Pisa il 16/11/2016
  Reg. gen. 19588 - Reg. part. 13342
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **verbale di pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Pisa il 22/01/2019
  Reg. gen. 1247 - Reg. part. 906
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione di beni**
  Iscritto a Pisa il 20/02/2017
  Reg. gen. 2800 - Reg. part. 524
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **restrizione di beni**
  Iscritto a Pisa il 20/02/2017
  Reg. gen. 2799 - Reg. part. 523
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n. 282 del 27.05.1977 e successive varianti:
- C.E. n. 478 del 30.08.1977
- C.E. n. 119 del 10.03.1978
E' inoltre stato oggetto delle seguenti autorizzazioni:
- autorizzazione n. 2434/824 del 24.07.1979

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647bd71bb8280e4aa67c55469480d861

- abitabilità n. 270 del 17.09.1979

L'immobile non corrisponde allo stato dei luoghi: è stata realizzata una parete per chiudere la sala e ricavarne una terza camera.

L'altezza interna non è conforme: risulta essere di 2,66 ml anziché 2,70 ml pertanto non è abitabile.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Sicuramente ci sono spese condominiali relative alla gestione degli spazi a verde del resede, pulizia scale, luce scala, ecc., ma non mi è stato possibile reperirle.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Appartamento, ripostiglio e posto auto scoperto, ubicati a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano T-1
  Nell'atto di provenienza il bene viene così descritto: "In Pisa via Carlo del Prete n. 8 al piano primo di maggior fabbricato condominiale dotato di ascensore, appartamento per civile abitazione avente accesso da detta via a mezzo di servitù di passo su di una striscia di terreno di proprietà di terzi (f.46 part. 1128) e mediante resede condominiale, vano scala esterno, vano ascensore e ballatoio comune, composto da ballatoio antistante l'ingresso, ingresso con ripostiglio, cucina, soggiorno- pranzo con balcone con affaccio su resede condominiale, servizio igienico, disimpegno, secondo servizio igienico, camera matrimoniale e camera singola. E' annesso al Piano terra dello stesso fabbricato, un piccolo locale accessorio ad uso magazzino, avente accesso dal resede condominiale, composto da un vano pressoché regolare." Si rileva che l'atto non riporta la vendita del posto auto annesso in proprietà esclusiva sito lungo il lato est del resede condominiale individuato sul posto col numero "3".
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 232, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 46, Part. 232, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 232
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 32.600,00
  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

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647bd71bb8280e4aa67c55469480d861

principale, alla consistenza dell'immobile, allo stato di manutenzione, alla distribuzione dell'unità abitativa, 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 che il bene ha una altezza inferiore a quella di legge per edifici abitabili e che le condizioni di manutenzione sono pessime, considerando anche i valori pubblicati Dall'Agenzia del Territorio di Pisa per la zona in oggetto (abitazioni di tipo economico in condizioni normali min. 1.300,00 – 1.800,00 max.) si ritiene congruo un prezzo di 800,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano 1	81,71 mq	800,00 €/mq	€ 65.368,00	50,00%	€ 32.684,00
				Valore di stima:	€ 32.600,00

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 07/08/2019

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



Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647bd71bb8280e4aa67c55469480d861

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento, ripostiglio, posto auto scoperto, ubicati a Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano T-1
  Nell'atto di provenienza il bene viene così descritto: "In Pisa via Carlo del Prete n. 8 al piano primo di maggior fabbricato condominiale dotato di ascensore, appartamento per civile abitazione avente accesso da detta via a mezzo di servitù di passo su di una striscia di terreno di proprietà di terzi (f.46 part. 1128) e mediante resede condominiale, vano scala esterno, vano ascensore e ballatoio comune, composto da ballatoio antistante l'ingresso, ingresso con ripostiglio, cucina, soggiorno- pranzo con balcone con affaccio su resede condominiale, servizio igienico, disimpegno, secondo servizio igienico, camera matrimoniale e camera singola. E' annesso al Piano terra dello stesso fabbricato, un piccolo locale accessorio ad uso magazzino, avente accesso dal resede condominiale, composto da un vano pressoché regolare." Si rileva che l'atto non riporta la vendita del posto auto annesso in proprietà esclusiva sito lungo il lato est del resede condominiale individuato sul posto col numero "3". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 232, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 46, Part. 232, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 232
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647bd71bb8280e4aa67c55469480d861

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pisa (PI) - VIA CARLO DEL PRETE, 8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 232, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 46, Part. 232, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 232	**Superficie**	81,71 mq
Stato conservativo:	Pessimo: le pareti delle stanze sono completamente ricoperte di muffe nere. Nel soffitto la vernice si è deteriorata e si apre a fiore. I bagni risultano essere in condizioni igieniche non consone.		
Descrizione:	Nell'atto di provenienza il bene viene così descritto: "In Pisa via Carlo del Prete n. 8 al piano primo di maggior fabbricato condominiale dotato di ascensore, appartamento per civile abitazione avente accesso da detta via a mezzo di servitù di passo su di una striscia di terreno di proprietà di terzi (f.46 part. 1128) e mediante resede condominiale, vano scala esterno, vano ascensore e ballatoio comune, composto da ballatoio antistante l'ingresso, ingresso con ripostiglio, cucina, soggiorno- pranzo con balcone con affaccio su resede condominiale, servizio igienico, disimpegno, secondo servizio igienico, camera matrimoniale e camera singola. E' annesso al Piano terra dello stesso fabbricato, un piccolo locale accessorio ad uso magazzino, avente accesso dal resede condominiale, composto da un vano pressoché regolare." Si rileva che l'atto non riporta la vendita del posto auto annesso in proprietà esclusiva sito lungo il lato est del resede condominiale individuato sul posto col numero "3".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647bd71bb8280e4aa67c55469480d861

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pisa il 07/05/1999
  Reg. gen. 6726 - Reg. part. 1689
  Importo: € 53.711,52
  A favore di [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 26.787,32
  Percentuale interessi: 4,119 %
  Rogante: Notaio Nicola Mancioppi
  Data: 05/05/1999
  N° repertorio: 7345
  N° raccolta: 3616
  Note: ANNOTAZIONE presentata il 20.02.2017 reg. part. 523 reg. gen. 2799 per restrizione dei beni.
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pisa il 14/07/2006
  Reg. gen. 16127 - Reg. part. 3406
  Importo: € 100.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 50.000,00
  Spese: € 50.000,00
  Percentuale interessi: 5,12 %
  Rogante: Notaio Tursi Nicola
  Data: 13/07/2006
  N° repertorio: 1863
  N° raccolta: 1152
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pisa il 05/12/2016
  Reg. gen. 20836 - Reg. part. 3684
  Importo: € 110.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 55.000,00
  Interessi: € 55.000,00
  Percentuale interessi: 3,20 %
  Rogante: Notaio Massimo Cariello
  Data: 01/12/2016
  N° repertorio: 23945
  N° raccolta: 10705
  Note: La sig. [redacted] è in qualità di terzo datore di ipoteca.
- **verbale di pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Pisa il 22/01/2019
  Reg. gen. 1247 - Reg. part. 906
  A favore di [redacted]

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647bd71bb8280e4aa67c55469480d861

Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione di beni**
  Iscritto a Pisa il 20/02/2017
  Reg. gen. 2799 - Reg. part. 523
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **restrizione di beni**
  Iscritto a Pisa il 20/02/2017
  Reg. gen. 2800 - Reg. part. 524
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Firmato Da: GIRALDI CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647bd71bb8280e4aa67c55469480d861