TRIBUNALE DI PISA

Perizia del C.T.U. Ing. Ciampa Fabrizio, nella procedura 60/2024

Esecuzione immobiliare:

Firmato Da: FABRIZIO CIAMPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7af51e63085611a1ca161167c0a7b1aa

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 4
Precisazioni 5
Patti 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riserve e particolarità da segnalare 10
Schema riassuntivo Procedura 60/2024 12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 118.200,00 12

Firmato Da: FABRIZIO CIAMPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7af51e63085611a1ca161167c0a7b1aa

INCARICO

All'udienza del 12/07/2024, il sottoscritto Ing. Ciampa Fabrizio, con studio in Via Bernardini, 6 - 56100 - Pisa (PI), email fciampaing@gmail.com, PEC fabrizio.ciampa@ingpec.eu, Tel. 050 9335200, Fax 050 9335200, veniva nominato C.T.U. e in data 15/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Cintoia, 9, piano 2°

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato condominiale a tre piani fuori terra con accesso dal civico n. 9. L'appartamento, al quale si accede per mezzo di scala interna a comune, è composta da: ingresso, disimpegno, soggiorno/tinello, cucinotto, due camere da letto, ripostiglio e due balconi.

L'accesso al fabbricato avviene dalla Via Cintoia attraverso la circostante corte condominiale nonchè da una strada posta sul lato ovest del fabbricato sulla quale insiste servitù di passo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Cintoia, 9, piano 2°

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 debitori:

- (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale:
  Via Cintoia, 9
  56020 - Montopoli in Val d'Arno (PI)

Firmato Da: FABRIZIO CIAMPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7af51e63085611a1ca161167c0a7b1aa

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

- Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Per quanto riferito direttamente dal Sig. conduttore, il regime patrimoniale è di "separazione legale dei beni"

CONFINI

Vano scala condominiale, appartamento particella 20 a ovest, affaccio su corte comune, s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	3,00 m	2°
Cantina	18,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	2,30 m	T
Autorimessa	20,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				112,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/2004 al 16/07/2024		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 184, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 463,00 Piano T-2

Firmato Da: FABRIZIO CIAMPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7af51e630856111a1ca161167c0a7b1aa

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	184	21		A2	3	5,5 vani	96,00 mq	463 €	T-2	
	23	184	17		C6	U	19 mq	22 mq	73,6 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Piano 2°: la configurazione di progetto è stata modificata con il tamponamento del vano porta per l'accesso alla "cucinetta" e la demolizione, lato corridoio, e il ridimensionamento, lato parete esterna, dei sodi di muratura a delimitazione della stessa, con la creazione di un arco d'ingresso nell'unico locale ricavato cucina/tinello.

Il tutto, così come ammesso dal Sig. conduttore del bene in questione, in assenza di qualsivoglia autorizzazione.

Analogamente per le variazioni apportate al piano terra con lo spostamento della porta di accesso dal "locale di sgombero" al "garage" dalla parte opposta della parete stessa e la conseguente realizzazione di un piccolo vano all'interno dell'autorimessa.

-Foglio 23 particella 184 sub 12 - BCNC - Partita speciale A - Piano terra

-Foglio 23 particella 184 sub 13 - BCNC - Partita speciale A - Piano terra

-Foglio 23 particella 184 sub 14 - BCNC - Partita speciale A - Piano terra

Firmato Da: FABRIZIO CIAMPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7af51e63085611a1ca161167c0a7b1aa

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il conduttore risulta il Sig. in forza del contratto d'affitto del 01/04/2023, registrato il 17/12/2023, n. 009456 serie 3T, valido fino al 31/03/2027.

STATO CONSERVATIVO

Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato condominiale a tre piani fuori terra con accesso dal civico n. 9. L'appartamento, al quale si accede per mezzo di scala interna a comune, è composta da: ingresso, disimpegno, soggiorno/tinello, cucinotto, due camere da letto, ripostiglio e due balconi il più grande dei quali dotato di rubinetto per l'adduzione dell'acqua per il funzionamento della lavatrice..

L'accesso al fabbricato avviene dalla Via Cintoia attraverso la circostante corte condominiale nonchè da una strada posta sul lato ovest del fabbricato sulla quale insiste servitù di passo.

Il pavimento passante per l'intero appartamento è in mattonelle di ceramica 30x15 ad eccezione del bagno costituito da elementi di ceramica 20x20, rivestito con piastrelle di ceramica 25x20 fino h = 230cm: quelle della cucina sono ancora di ceramica 15x15 fino h = 165cm. Gli infissi interni sono di legno tamburato mentre quelli esterni, sempre di legno, sono dotati di avvolgibili in PVC. Il bene è dotato degli impianti idrico, elettrico (sotto traccia), idrotermosanitario (funzionante a gas metano con caldaia murale posizionata nel cucinotto con elementi radianti in tutti i locali con anche il contributo del caminetto posto nel soggiorno/tinello), Tv, ADSL funzionanti.

No disponibile la documentazione prevista per legge degli impianti.

Le condizioni generali sono più che buone.

Il locale disimpegno è pavimentato con piastrelle di ceramica 30x30; quello di sgombero in battuto di cemento. Entrambi i vani sono dotati di impianto elettrico. L struttura della finestra è di ferro.

Il pavimento del garage, ridimensionato con la realizzazione di un piccolo locale ad uso anche di bagno-w.c., è in mattonelle di gres; è dotato di impianto elettrico e condizionatore con uno split. Stessa struttura per la finestra mentre il portellone di ingresso per l'accesso dall'esterno (l=215cm e h=200cm) è in PVC

Le condizioni dei questi locali a piano terra risultano abbastanza trscurate.

PARTI COMUNI

F 23, part. 184, sub 12 BCNC (corte) ai subalterni 6, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21

F 23, part. 184, sub 13 BCNC (vano scala) ai subalterni 18, 19, 20 e 21

Firmato Da: FABRIZIO CIAMPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7af51e63085611a1ca161167c0a7b1aa

F 23, part. 184, sub 14 BCNC (corridoio) ai subalterni 6, 15, 17, 20 e 21

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al fabbricato avviene dalla Via Cintoia attraverso la circostante corte condominiale nonchè da una strada posta sul lato ovest del fabbricato rappresentata nel F 23 partt. 427 e 430 sulla quale insiste servitù di passo costituita con atto Notaio De Crescenzo del 09/06/1999 trascritto a Livorno ai numeri 5920 e 5921 e con successivo atto dello stesso Notaio del 15/03/2002 trascritto a Livorno il 20/03/2002 ai numeri 2897 e 2898.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Esposizione: est, ovest-nord-est e nord-ovest

-Altezza interna utile: 2,30m e 3,00m

-Copertura: a padiglioni

-Manto di copertura: tegole in cotto

-Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica e gres, battuto di cemento

-Infissi esterni e interni: i primi in legno tamburato, i secondi in legno dotati di avvolgibili in PVC

-Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti e perfettamente funzionanti i primi tre, il bene è dotato

anche di impianto Tv, ADSL e di condizionamento nel locale garage

-Soffitta, cantina o simili: locale di sgombero a piano terra

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: 17/12/2023
- Scadenza contratto: 31/03/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Firmato Da: FABRIZIO CIAMPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7af51e63085611a1ca161167c0a7b1aa

Al momento dell'accesso al bene, avvenuto in data 29/08/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, il bene risultava utilizzato dal Sig. e dalla propria famiglia, conduttore, così come risulta dal contratto di locazione del 01/04/2023 registrato il 17/12/2023, n. 009456 serie 3T, valido fino al 31/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

La scadenza naturale del contratto è fissata per il giorno 31/03/2027.

Il contratto di locazione è stato acquisito dall'Agenzia delle Entrate in data 17/12/2023 con prot. n. 23121716364737679- 000001, codice identificativo TZZ23T009456000HH.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1964 al 19/03/2024		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. P. Guasti di Pontedera	30/05/1964	10248	663
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Volterra	05/06/1964	2735	2071
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 20/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Firmato Da: FABRIZIO CIAMPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7af51e63085611a1ca161167c0a7b1aa

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Agenzia delle Entrate di Pisa il 23/11/2009
  Reg. gen. 19883 - Reg. part. 4492
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di
  Capitale: € 120.000,00
  Spese: € 120.000,00
  Percentuale interessi: 3,55 %
  Rogante: Notaio De Crescenzo
  Data: 20/11/2009
  N° repertorio: 126326/10035

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**
  Trascritto a Agenzia delle Entrate di Pisa il 19/03/2024
  Reg. gen. 4675 - Reg. part. 3345
  Quota: 1/1
  A favore di
  Contro

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

-Licenza Edidilzia n. 2108 (pratica n. 208) del 27/02/1970

-Variante pratica n. 622 del 07/04/1972

-D.I.A. pratica n. 325/2003

Benchè richiesta direttamente al proprietario Sig. presente al sopralluogo, non è disponibile alcuna certificazione relativa agli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Firmato Da: FABRIZIO CIAMPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7af51e63085611a1ca161167c0a7b1aa

Per quanto riferito dal conduttore presente al sopralluogo, le spese condominiali sono sempre state divise "in famiglia" trattandosi di proprietari fra loro parenti. Nessuna pendenza

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Cintoia, 9, piano 2°

Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato condominiale a tre piani fuori terra con accesso dal civico n. 9. L'appartamento, al quale si accede per mezzo di scala interna a comune, è composta da: ingresso, disimpegno, soggiorno/tinello, cucinotto, due camere da letto, ripostiglio e due balconi. L'accesso al fabbricato avviene dalla Via Cintoia attraverso la circostante corte condominiale nonchè da una strada posta sul lato ovest del fabbricato sulla quale insiste servitù di passo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 184, Sub. 21, Categoria A2 - Fg. 23, Part. 184, Sub. 17, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 123.200,00

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Cintoia, 9, piano 2°	112,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 123.200,00	100,00%	€ 123.200,00
				Valore di stima:	€ 123.200,00

Firmato Da: FABRIZIO CIAMPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7af51e63085611a1ca161167c0a7b1aa

Valore di stima: € 123.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: **€ 118.200,00**

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il criterio ispiratore per la stima finale del bene è stato la ricerca di un valore ponderato fra il bene primario e gli accessori di pertinenza

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 11/09/2024

Il C.T.U.
Ing. Ciampa Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

Firmato Da: FABRIZIO CIAMPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7af51e63085611a1ca161167c0a7b1aa

- ✓ N° 11 Foto
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco subalterni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Schema riassuntivo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione avvenuto invio alle parti relazione di C.T.U.
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazioni ipotecarie

Firmato Da: FABRIZIO CIAMPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7af51e63085611a1ca161167c0a7b1aa