

# TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pagni Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2019 del R.G.E.

promossa da

**Banca Monte dei Paschi di Siena**

Codice fiscale: 00884060526

Partita IVA: 00884060526

Piazza Salimbeni 3

Siena

**Siena NPL 2018 S.r.l.**

Codice fiscale: 14535321005

Roma

contro

Codice fiscale: ,



Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:



ASTE GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

All'udienza del 17/10/2019, il sottoscritto Geom. Pagni Marco, con studio in Via Provinciale Francesca, 282 - 56020 - Santa Maria a Monte (PI), email marco@studiotecnicipagni.it, PEC marco.pagni@geopec.it, Tel. 0587 704 005, Fax 0587 704 005, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Vicopisano (PI) - Via Nazionale 23 (Coord. Geografiche: 43.695392 - 10.518578)

## DESCRIZIONE

Unità immobiliare per civile abitazione del tipo da terra a tetto facente parte di maggior complesso in linea e di vecchia epoca realizzativa, dislocato fra piano terra e primo, composto al piano terreno da un vano, cucina e sottoscala e da due vani, oltre locale bagno e ripostiglio al piano primo, il tutto oltre terrazzo al piano primo con accesso da una delle camere e dal ripostiglio.

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

Si rileva che sul fronte posteriore in affaccio sulla corte canonica risulta recintata una porzione di area esterna; la stessa non risulta rappresentata nella planimetria catastale né risulta descritta nell'atto di provenienza; detta area esterna è quindi da ritenersi impropriamente adibita a resede pertinenziale.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Vicopisano (PI) - Via Nazionale 23

## TITOLARITÀ

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

- **GIUSEPPE PAGNI** (Proprietà 1/4)  
Codice fiscale: 0000000000
- **MARIA PAGNI** (Proprietà 1/4)  
Codice fiscale: 0000000000
- **FRANCESCO PAGNI** (Proprietà 1/4)  
Codice fiscale: 0000000000



- (Proprietà 1/4)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/4)
- (Proprietà 1/4)
- (Proprietà 1/4)
- (Proprietà 1/4)

## CONFINI

confinante con via Nazionale, proprietà e/o aventi causa, corte Canonica, salvo se altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 75,00 mq         | 102,00 mq        | 1,00         | 102,00 mq                | 2,70 m  | T-1   |
| Balcone scoperto                      | 4,00 mq          | 5,00 mq          | 0,25         | 1,25 mq                  | 0,00 m  | 1     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 103,25 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 103,25 mq                |         |       |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 14     | 261   |      |                     | A4        | 3      | 5,5         | 104 mq               | 382,05 € | T-1   | no       |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo ispettivo con la rappresentazione della planimetria catastale emerge, presenza di difformità; il locale principale al piano terreno rappresentato completamente aperto risulta separato alla zona d'ingresso con un divisorio costituendo quindi ingresso e vano principale.  
Per la regolarizzazione dei detta difformità si rende necessaria la presentazione di aggiornamento della planimetria catastale per un costo stimato in euro 500,00.

#### PRECISAZIONI

Si rileva che sul fronte posteriore in affaccio su corte canonica risulta recintata una porzione di area esterna; la stessa non risulta rappresentata nella planimetria catastale né risulta descritta nell'atto di provenienza; detta area esterna è quindi da ritenersi impropriamente adibita a resede pertinenziale.

#### STATO CONSERVATIVO

lo stato conservativo generale è sufficiente, ma con necessità di mirate opere di rinnovamento funzionale per adeguare il grado di vivibilità. Si rileva la presenza di zona di muffa/umidità in parete perimetrale; non si rilevano a vista ulteriori segni di degrado funzionale rilevanti.

#### PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

dalla lettura del reperito atto di provenienza non si rileva esistenza di servitù.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: nds  
Esposizione: nord-est/sud-ovest  
Altezza interna utile: 2,70 m  
Str. verticali: miste  
Solai: struttura mista  
Copertura: struttura mista  
Manto di copertura: tegole in cotto  
Pareti esterne ed interne: intonaco civile tinteggiato  
Pavimentazione interna: ceramica  
Infissi esterni ed interni: finestre ante al battente in legno, porte tamburate  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Imp. elettrico sottotraccia a 220 V, caldaia a metano (collocata nel locale cucina) con termosifoni a parete



# STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta di quanto potuto riscontrare l'immobile risulta occupato dagli esecutati ed il proprio nucleo familiare; al sopralluogo era presente l'esecutata sig.ra

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà                                                                                                                                    | Atti                                         |            |               |             |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 16/02/1996 al 01/10/2007 | , nato a<br>il<br>codice fiscale<br>(proprietà 1/4)<br>Codice Fiscale/P.IVA:                                                                 | Dichiarazione di successione n° 21 Vol. 833  |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                              | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                                                              |                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                              | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                              | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                                                              |                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                              | Registrazione                                |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                              | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                                                                              |                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                              |                                              |            |               |             |
| Dal 06/10/2006 al 01/10/2007 | , nato a<br>il<br>codice fiscale<br>(proprietà 1/1)<br>Codice Fiscale/P.IVA:                                                                 | Dichiarazione di successione n° 45 Vol. 1102 |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                              | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                                                              |                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                              | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                              | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                                                              |                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                              | Registrazione                                |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                              | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                                                                              |                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                              |                                              |            |               |             |
| Dal 01/10/2007 al 17/12/2019 | nato in<br>(<br>, codice fiscale<br>(proprietà per 1/4) -<br>nato in<br>il<br>codice<br>fiscale<br>(proprietà per<br>1/4) -<br>nata in<br>il | Compravendita                                |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                              | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                                                              | Gaetano D'Abramo                             | 01/10/2007 | 46897         | 13147       |
|                              |                                                                                                                                              | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                              | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                                                              | Pisa                                         | 08/10/2007 | 22788         | 13245       |
|                              |                                                                                                                                              | Registrazione                                |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                              |                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                              |                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                              |                                              |            |               |             |

|                                                 | codice fiscale | Presso  | Data       | Reg. N° | Vol. N° |
|-------------------------------------------------|----------------|---------|------------|---------|---------|
| (proprietà per 1/4) -<br>nata in                |                | Livorno | 01/10/2007 | 9182 1t |         |
| codice<br>fiscale                               |                |         |            |         |         |
| (proprietà per<br>1/4) Codice<br>Fiscale/P.IVA: |                |         |            |         |         |

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 04/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pisa il 08/10/2007  
Reg. gen. 22789 - Reg. part. 6114  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena  
Contro:  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: D' Abramo Gaetano  
Data: 01/10/2007  
N° repertorio: 46898  
N° raccolta: 13148

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pisa il 28/08/2019  
Reg. gen. 16849 - Reg. part. 11617  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena  
Contro:

## NORMATIVA URBANISTICA

Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita l'immobile risulta essere stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967; da ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Vicopisano non sono emerse pratiche edilizie riconducibili all'unità in trattazione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita l'immobile risulta essere stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967; da ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Vicopisano non sono emerse pratiche edilizie riconducibili all'unità in trattazione.

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo ispettivo con la rappresentazione della planimetria catastale emerge presenza di difformità; il locale principale al piano terra rappresentato completamente aperto risulta separato alla zona d'ingresso con un divisorio costituendo quindi ingresso e vano principale.

Per la regolarizzazione di detta difformità sarà possibile presentare una richiesta di accertamento di conformità in sanatoria per l'ottenimento di una attestazione di conformità in sanatoria; il Comune verificate le condizioni di sanabilità potrà rilasciare la conformità o ordinare il ripristino della situazione preesistente.

Per detta pratica si stimano costi onnicomprensivi (diritti, sanzioni e spese tecniche ) per euro 3.000,00.

### *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.

Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita l'immobile risulta essere stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967; da ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Vicopisano non sono emerse pratiche edilizie riconducibili all'unità in trattazione.

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo ispettivo con la rappresentazione della planimetria catastale emerge presenza di difformità; il locale principale al piano terra rappresentato completamente aperto risulta separato alla zona d'ingresso con un divisorio costituendo quindi ingresso e vano principale.

Per la regolarizzazione di detta difformità sarà possibile presentare una richiesta di accertamento di conformità in sanatoria per l'ottenimento di una attestazione di conformità in sanatoria; il Comune verificate le condizioni di sanabilità potrà rilasciare la conformità o ordinare il ripristino della situazione preesistente.

Per detta pratica si stimano costi onnicomprensivi (diritti, sanzioni e spese tecniche ) per euro 3.000,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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





Trattasi di unità non in condominio.

## 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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Vicopisano (PI) - Via Nazionale 23  
Unità immobiliare per civile abitazione del tipo da terra a tetto facente parte di maggior complesso in linea e di vecchia epoca realizzativa, dislocato fra piano terra e primo, composto al piano terreno da un vano, cucina e sottoscala e da due vani, oltre locale bagno e ripostiglio al piano primo, il tutto oltre terrazzo al piano primo con accesso da una delle camere e dal ripostiglio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261, Categoria A4, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
✶ Valore di stima del bene: € 118.737,50  
Il procedimento di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta; Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto o in alternativa nella impossibilità di reperire immobili compravenduti nel medesimo segmento di mercato.  
Il valore indicato quale prezzo a base d'asta tiene conto della particolare tipologia di vendita e degli aspetti relativi alla regolarità edilizio-urbanistica e catastale come per meglio espresso nei relativi paragrafi.

| Identificativo corpo                                      | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Terratetto Vicopisano (PI) - Via Nazionale 23 | 103,25 mq                | 1.150,00 €/mq   | € 118.737,50       | 100,00%          | € 118.737,50 |
|                                                           |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 118.737,50 |

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.

Santa Maria a Monte, li 17/12/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pagni Marco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - RILIEVO DI SOPRALLUOGO



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Vicopisano (PI) - Via Nazionale 23

Unità immobiliare per civile abitazione del tipo da terra a tetto facente parte di maggior complesso in linea e di vecchia epoca realizzativa, dislocato fra piano terra e primo, composto al piano terreno da un vano, cucina e sottoscala e da due vani, oltre locale bagno e ripostiglio al piano primo, il tutto oltre terrazzo al piano primo con accesso da una delle camere e dal ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261, Categoria A4, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita l'immobile risulta essere stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967; da ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Vicopisano non sono emerse pratiche edilizie riconducibili all'unità in trattazione.





SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 131/2019 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO**

| Bene N° 1 - Terratetto  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |           |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:             | Vicopisano (PI) - Via Nazionale 23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |           |
| Diritto reale:          | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:     | Terratetto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261,<br>Categoria A4, Graffato no                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Superficie | 103,25 mq |
| Stato conservativo:     | lo stato conservativo generale è sufficiente, ma con necessità di mirate opere di rinnovamento funzionale per adeguare il grado di vivibilità. Si rileva la presenza di zona di muffa/umidità in parete perimetrale; non si rilevano a vista ulteriori segni di degrado funzionale rilevanti.                                                                                                         |            |           |
| Descrizione:            | Unità immobiliare per civile abitazione del tipo da terra a tetto facente parte di maggior complesso in linea e di vecchia epoca realizzativa, dislocato fra piano terra e primo, composto al piano terreno da un vano, cucina e sottoscala e da due vani, oltre locale bagno e ripostiglio al piano primo, il tutto oltre terrazzo al piano primo con accesso da una delle camere e dal ripostiglio. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |           |
| Stato di occupazione:   | Sulla scorta di quanto potuto riscontrare l'immobile risulta occupato dagli esecutati ed il proprio nucleo familiare; al sopralluogo era presente l'esecutata sig.ra Patru Marinela.                                                                                                                                                                                                                  |            |           |

