

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Pardi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2024 del R.G.E.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.

Codice fiscale: 00884060526

Piazza Salimbeni 3

Siena (SI)

contro

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	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 211/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 20/01/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Pardi Francesco, con studio in Via Calcesana - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email francesco@pardi.biz, PEC f.pardi@epap.conafpec.it, Tel. 335 8283532, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2025 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 Calcinaia (PI) - Via del Battaglione 40, piano T - 1° (Coord. Geografiche: 43°40'00.73" N - 10°35'02.56" E)

DESCRIZIONE

Porzione di un maggior fabbricato condominiale di complessive 2 unità indipendenti, costituito da appartamento per civile abitazione, su due piani, terreno e primo, con accesso tramite resede a comune che immette all'ingresso e vano scala condominiale. E' composto al piano terra da cucina, soggiorno e disimpegno, locale sgombero e WC di servizio; al piano primo da disimpegno notte, tre vani, bagno e terrazza coperta sul lato nord.

Al piano terra si può accedere anche direttamente dal resede a comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via del Battaglione 40, piano T - 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati acquisiti l'atto di provenienza, l'inquadramento urbanistico comunale

TITOLARITÀ

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

•

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

•

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

vano scala condominiale, resede condominiale, , , , e,.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	143,00 mq	1	143,00 mq	2,85 m	T - 1°
Totale superficie convenzionale:				143,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/2022 al 01/10/2008		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 86, Sub. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. vani 6,5 Superficie catastale 143 mq Rendita € 490,12 Piano T - 1

Dal 15/11/2024 al 06/12/2022

Catasto Fabbricati
Fg. 19, Part. 86, Sub. 5
Categoria A4
Cl.4, Cons. vani 6,5
Superficie catastale 143 mq

i dati catastali sono corretti

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	86	5		A4	4	vani 6,5	143 mq	490,12 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che i beni di proprietà dell'esecutato oltre a quelli sopradescritti e oggetto del pignoramento, comprendono anche le parti a comune rappresentate al foglio 19 con le particelle 86 sub 7, scala comune bene comune non censibile e sub 8, resede a comune, B.C.N.C., entrambi a comune con il sub 6 (abitazione di altra proprietà). Si precisa che detti subb. non sono stati citati nel pignoramento e nella sua trascrizione, mentre risultano correttamente descritti nell'atto di provenienza (compravendita del 29.08.2008)

PRECISAZIONI

Niente da precisare oltre quello indicato in perizia.

PATTI

Non sono emersi patti particolari.

STATO CONSERVATIVO

5 di 14

L'appartamento è in buono stato di manutenzione e conservazione, per quanto attiene il piano primo, mentre il piano terreno necessita di manutenzioni consistenti nel rifacimento di parti di intonaco per evidenti infiltrazioni di umidità.

PARTI COMUNI

Le parti a comune sono costituite : dal resede sub 8 , area a comune delimitata da recinzione e cancello e dalla scala, sub 7, che consente l'accesso al piano primo ed al terreno (vedasi all planimetria catastale)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono emerse servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è di costruzione antecedente il 1967; è stato completamente ristrutturato ed ampliato utilizzando strutture e muratura in c. a. e ferro secondo le migliori tecniche . Il solaio che divide il piano terra da primo è stato realizzato in travetti prefabbricati di c. a.; i pavimenti : al piano primo in mattonelle di ceramica , momocottura, al piano terreno in mattonelle di qualità inferiore , infissi interni ed esterni rappresentati da persiane in materiale plastico di buona qualità; le scale in marmo, portone di ingresso blindato, porte in legno ben curate e di buon materiale. Gli impianti idraulici , elettrici e termici sottotraccia; i vani sono tutti soffittati ed intonacati ad eccezione dell'ingresso a mattoni a facciavista.

Vi è la possibilità di due posti macchina esterni , comunque non identificati, sull'area condominiale a comune, che è recintata ed accessibile dall'esterno a mezzo di cancello scorrevole metallico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla propria famiglia

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 invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

a) divenne pieno
proprietario
per la quota di 12/18 e nudo proprietario per la quota di 6/18, con atto di compravendita del 29/09/2008
ricevuto dal
Notaio, in Pontedera (PI), di repertorio, trascritto presso l'Agenzia
del
Territorio di Pisa in data 01/10/2008 ai numeri da
codice fiscale

nato
2 si rileva riunione d'usufrutto in morte di Ginetta Fusi
deceduta in data 4.01.2022.

b) divenne proprietaria per
la quota divenne
di 3/9,
proprietario per la
quota di 2/9,
divenne
proprietaria per la quota di 2/9 e
divenne proprietaria per la quota di 2/9 in virtù di certificato di denunciata successione
per legge
registrato presso l'Ufficio del Registro di Pontedera in data 11/01/2006 al numero trascritto presso
l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 04/02/2006 ai numeri , in morte di
; secondo
certificato di denunciata successione per legge registrato presso l'Ufficio del Registro di Pontedera in data
10/03/2008 al numero trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 04/03/2009 ai
numeri
in morte di

deceduto in data 24/01/2005; si rileva accettazione tacita di eredità trascritta in data 01/10/2008 ai numeri

c) R divenne proprietario
per la
quota di 2/18 e
divenne
proprietario per la quota di 2/18 in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrato presso
l'Ufficio
del Registro di Pontedera in data 13/05/2008 al numero trascritto presso l'Agenzia del Territorio
di Pisa
in data 17/03/2009 ai numeri , in morte di

si rileva accettazione tacita di eredità trascritta in data 01/10/2008 ai numeri

d) divenne
proprietario per la
quota di 1/1 in virtù di compravendita del 02/09/1970 ricevuto dal Notaio

numero di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa in data 05/10/1970 ai numeri

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 05/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Agenzia del territorio di Pisa il 01/10/2008
Reg. gen. 20813 - Reg. part. 4210
Importo: € 260.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Agenzia del territorio di Pisa il 15/11/2024
Reg. gen. 22013 - Reg. part. 15947
Quota: 100/100
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in esame è classificato in zona omogenea "B", sottoclasse B2 : - Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (vedasi all. 12 estratto del POC comunale - regolamento urbanistico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

L'immobile è stato costruito prima del 1.09.1967; successivamente è stato ampliato e ristrutturato con concessione edilizia n 79 del 31.12.1982 e n 52 del 19.06.1992 rilasciate dal comune di Calcinaia.

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.

E' stata rilevata una difformità fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi , in particolare al piano terreno è stata ricavata una apertura fra i due vani posteriori e chiuso un tramezzo . Trattasi di modeste difformità facilmente sanabili, con una spesa prevista di e stimabile in € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Le parti condominiali sono rappresentati dal sub 7 (scala comune) e sub 8 resede a comune, entrambi a comune con l'abitazione di cui al su 6

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via del Battaglione 40, piano T - 1°
Porzione di un maggior fabbricato condominiale di complessive 2 unità indipendenti, costituito da appartamento per civile abitazione, su due piani, terreno e primo, con accesso tramite resede a comune che immette all'ingresso e vano scala condominiale. E' composto al piano terra da cucina , soggiorno e disimpegno, locale sgombero e WC di servizio; al piano primo da disimpegno notte, tre vani, bagno e terrazza coperta sul lato nord. Al piano terra si può accedere anche direttamente dal resede a comune . Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 86, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 164.450,00
Il più probabile valore di mercato dei beni rappresenta la sintesi finale di una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie della unità immobiliare con particolare riferimento allo stato di manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc.) . Il tutto riferito alla attualità, e tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. - del Comune in esame . Il metodo, con cui si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e

massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati. Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni.

I beni di cui alla presente procedura, sono ubicati nel centro abitato della frazione di Fornacette, in zona a carattere residenziale, ma confinante con un importante stabilimento industriale con il quale confina direttamente e che ne ha comportato un lieve deprezzamento. E' servita da parcheggi e viabilità pubblica, con presenza, nelle immediate vicinanze, di servizi primari quali farmacie, poste, banche, ecc.. Si precisa che il valore di stima al mq. di €. 1.150,00 (Euro millecentocinquanta,00), è comprensivo dell'incidenza del resede a comune censito nel Foglio 19 particella 86 sub. 8 (bene comune non censibile ai subb. 5 e 6 unità immobiliari di cui il solo 5 è oggetto della presente procedura esecutiva) e dell'onere per la regolarizzazione dello stato dei luoghi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Calcinaia (PI) - Via del Battaglione 40, piano T - 1°	143,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 164.450,00	100,00%	€ 164.450,00
				Valore di stima:	€ 164.450,00

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.

San Giuliano Terme, li 06/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Pardi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Esterno (Aggiornamento al 12/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 2 - ingresso (Aggiornamento al 12/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 3 - piano terra (Aggiornamento al 12/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 4 - resede a comune (Aggiornamento al 12/02/2025)

- ✓ N° 1 Foto - 5 scala di accesso condominiale (Aggiornamento al 12/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 6 - soggiorno (Aggiornamento al 12/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 7 - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 01/02/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - 8 - elenco subalterni (Aggiornamento al 01/02/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - 9 subalterno 7 (Aggiornamento al 01/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 10 - subalterno 8 (Aggiornamento al 01/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 11 - planimetria immobile esecutato (Aggiornamento al 01/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12 -estratto del POC (Aggiornamento al 01/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 13 - visura storica immobile esecutato (Aggiornamento al 01/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14 - relazione notarile (Aggiornamento al 05/12/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via del Battaglione 40, piano T - 1°
Porzione di un maggior fabbricato condominiale di complessive 2 unità indipendenti, costituito da appartamento per civile abitazione, su due piani, terreno e primo, con accesso tramite resede a comune che immette all'ingresso e vano scala condominiale. E' composto al piano terra da cucina, soggiorno e disimpegno, locale sgombero e WC di servizio; al piano primo da disimpegno notte, tre vani, bagno e terrazza coperta sul lato nord. Al piano terra si può accedere anche direttamente dal resede a comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 86, Sub. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in esame è classificato in zona omogenea "B", sottoclasse B2 : - Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (vedasi all. 12 estratto del POC comunale - regolamento urbanistico).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

12 di 14

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 211/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Calcinai (PI) - Via del Battaglione 40, piano T - 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 86, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	143,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di manutenzione e conservazione, per quanto attiene il piano primo, mentre il piano terreno necessita di manutenzioni consistenti nel rifacimento di parti di intonaco per evidenti infiltrazioni di umidità.		
Descrizione:	Porzione di un maggior fabbricato condominiale di complessive 2 unità indipendenti, costituito da appartamento per civile abitazione, su due piani, terreno e primo, con accesso tramite resede a comune che immette all'ingresso e vano scala condominiale. E' composto al piano terra da cucina, soggiorno e disimpegno, locale sgombero e WC di servizio; al piano primo da disimpegno notte, tre vani, bagno e terrazza coperta sul lato nord. Al piano terra si può accedere anche direttamente dal resede a comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla propria famiglia		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Agenzia del territorio di pisa il 01/10/2008
Reg. gen. 20813 - Reg. part. 4210
Importo: € 260.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.
Capitale: € 130.000,00