



TRIBUNALE DI PISA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Panattoni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 248/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:



contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO CORREDATO DA RESEDE, UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL COMMERCIO, 138.....	3
BENE N° 2 - PIENA PROPRIETÀ SU CANTINA, UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL COMMERCIO, 138.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
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 184/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico.....	13



INCARICO



All'udienza del 14/02/2023, il sottoscritto Ing. Panattoni Alessandro, con studio in Via Matteucci, 38 - 56124 - Pisa (PI), email segreteria@ingecosrl.com, PEC alessandro.panattoni@ingpec.eu, Tel. 050 9711185, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Piena proprietà su Appartamento corredato da resede, ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA DEL COMMERCIO, 138
- **Bene N° 2** – Piena proprietà su cantina, ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA DEL COMMERCIO, 138



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO CORREDATO DA RESEDE, UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL COMMERCIO, 138

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di più ampio fabbricato, composto da cucina, disimpegno, due camere e bagno, corredata dalla proprietà esclusiva di pertinenziale n. 2 aree urbane (subalterni 10 e 13) adibite a resede, da una delle quali si accede alla scala esterna di accesso all'abitazione

BENE N° 2 – PIENA PROPRIETÀ SU CANTINA, UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DEL COMMERCIO, 138

Locale di deposito posto al piano terra del medesimo fabbricato.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Piena proprietà su Appartamento corredato da resede, ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA DEL COMMERCIO, 138
- **Bene N° 2** – Piena proprietà su cantina, ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA DEL COMMERCIO, 138

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

Dalla verifica degli atti ipocatastali, gli immobili oggetto dell'esecuzione, risulterebbero essere così intestati:



- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Si fa presente che la sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio il [REDACTED] in [REDACTED]; successivamente in forza di atto ai rogiti del notaio MICHELANGELI Edda di Pisa del 18/09/1984 i coniugi sceglievano il regime patrimoniale della separazione dei beni, come risultante dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio N. 9 P.2 S.A Uff. 1 anno 1971 (Allegato 9).

CONFINI

BENE 01

L'abitazione confina a nord con il subalterno 19 della particella 143, ad ovest con affacci su passo comune di accesso (sub. 9), a sud con resede esclusiva rappresentata dal sub. 13;

l'area urbana pertinenziale rappresentata dal subalterno 13 confina a nord con il passo comune di accesso (sub. 9) ad est con il sub. 12 e a nord con il sub. 4 della particella 143;

l'altra area urbana rappresentata dal subalterno 10 confina ad est con il passo comune di accesso (sub. 9), a nord con altra area urbana censita al subalterno 11 della particella 143 e con le particelle 142 e 582 rispettivamente ad ovest e sud; tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

BENE 02

Il locale deposito confina ad ovest con il passo comune di accesso (sub. 9) ea nord con il sub. 6 ed a sud con il sub. 4 della particella 143;

CONSISTENZA

Giudizio comoda divisibilità

Considerata l'articolazione e la conformazione plano-volumetrica dell'appartamento, la natura ed il posizionamento della cantina e delle aree esterne, non si ritiene opportuno e/o economicamente vantaggioso suddividere il complesso in lotti separati.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BENE 1, APPARTAMENTO, Locali principali	70,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	3,15	TERRA
BENE 1, RESEDE, aree urbane	- mq	217,00 mq	0,10	21,70 mq	-	TERRA
BENE 2, CANTINA, Locali principali	33,50 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	3,20	TERRA
Totale superficie convenzionale:				142,70 mq		
Incidenza condominiale:					%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,70 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
BENE 01											
	31	143	15		A4	3	4,0	85 mq	309,87 €	T-1	
	31	143	13		F1		125 mq			T	
	31	143	10		F1		92 mq			T	
BENE 02											
	31	143	16		C2	U	33 mq	38 mq	153,39 €	T	

Corrispondenza catastale

BENE 01

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (All. 4).

Dalle visure effettuate al N.C.E.U. del Comune di Casciana Terme Lari e in base al sopralluogo da me effettuato in data 27/04/2023, è stato possibile riscontrare che la planimetria catastale ultima presente in atti è conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione per l'apertura di un vano porta tra la cucina e la camera.

BENE 02

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (All. 4). Conforme

PRECISAZIONI

Dai documenti forniti ai sensi dell'Art. 567, secondo comma, c.p.c. e dai necessari accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E) di Casciana Terme Lari e la Conservatoria dei RR.II. di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare e risulta che il bene indicato negli atti di pignoramento (All. n° 1) di cui alla procedura di esecuzione immobiliare a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09/01/2023, Reg. Part. n° 201 contro [REDACTED], (Proprietà 1/1 - C.F. [REDACTED]), è effettivamente intestato al soggetto esecutato.

PATTI

Dall'esame dei certificati ipotecari e dalle visure ipo-catastali effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno nonché dall'accesso agli atti presso il Comune di San Miniato (PI), non sono state riscontrate formalità/vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

I beni 1 e 2 si presentano in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Dalle visure presso l'Agenzia del Territorio i beni comuni, sono così rappresentati:

- Foglio 31, Particella 143 sub. 9, Bene Comune Non Censibile, strada comune ai subalterni 4, 6, 10, 11, 12, 13, 15 e 16.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile appurare, non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE 01

Altezza interna utile: vedi planimetria catastale (Allegato 4)

Str. verticali: muratura;

Pareti esterne ed interne: tamponamenti in muratura, divisori interni in muratura;

Pavimentazione interna: gress porcellanato;

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-termo sanitario garantito da caldaia autonoma a gas metano con termosifoni in ghisa, gli scarichi dei servizi convogliano ad impianto di fognatura privata;

Dotazioni condominiali: Si rimanda al paragrafo "Parti Comuni".

BENE 02

Altezza interna utile: vedi planimetria catastale (Allegato 4)

Str. verticali: muratura;

Pareti esterne ed interne: tamponamenti in muratura, divisori interni in muratura;

Pavimentazione interna: pavimentazione industriale a cemento;

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presente solo punto luce

Dotazioni condominiali: Si rimanda al paragrafo "Parti Comuni".

STATO DI OCCUPAZIONE

Da informazioni assunte l'unità immobiliare risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 1969 al 11/06/2011	CONTRO: [REDACTED] A FAVORE: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO SICILIANI	10/03/1969	8473	336
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	17/04/1969		1822

Dal 11/06/2011 al ad oggi	CONTRO: [REDACTED] [REDACTED] A FAVORE: [REDACTED] [REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE **			
		Rogante	apertasi	Num.	Vol.
			11/06/2011	763	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	26/10/2012		10165
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	08/06/2012		

** regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio Valerio Varrati di Pisa il 13 luglio 2007, repertorio n. 120 degli atti di ultima volontà, registrato con verbale rogato dal medesimo Notaio Varrati in data 14 luglio 2011, repertorio n. 24.564, raccolta n. 13.306, registrato a Pisa il 18 luglio 2011 al n. 291 serie 1T, trascritto (per acquisto di legato) a Livorno in data 19 luglio 2011 al numero 7.756 di particolare, con cui il de cuius legò, in sostituzione di legittima, alla moglie [REDACTED] (nata a [REDACTED]), l'usufrutto generale vitalizio su tutto il patrimonio e nominò eredi i propri figli, tra cui la suddetta [REDACTED] cui attribuì l'intera nuda proprietà.

Si precisa che:

- con atto rogato dal Notaio Anna Gaudiano di Ponsacco in data 24/04/2012, repertorio n. 36.961, raccolta n. 13.385, trascritto a Livorno (LI) in data 02/05/2012 ai numeri 4.445, 4.446 e 4.447 di particolare, con cui la signora [REDACTED], in riferimento alla successione in morte del proprio marito, rinuncia:
 - puramente e semplicemente, al legato di usufrutto in sostituzione di legittima disposto in suo favore dal defunto marito, rinuncia che per espressa volontà della suddetta non si è estesa al diritto di abitazione spettante al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 comma 2 del Codice Civile (si precisa che la beneficiaria del diritto di abitazione risulta deceduta in data 08/03/2015, come da voltura catastale n. 6705.1/2017, pratica n. PI0076878, in atti dal 25 ottobre 2017);
 - all'esercizio dell'azione di riduzione, prevista dagli articoli 553 e seguenti del Codice Civile, nei confronti degli eredi testamentari, con ciò riconoscendo l'eredità devolutasi in forza del suddetto testamento.

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 03/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a LIVORNO il 21/04/2022
Reg. gen. 6933 - Reg. part. 1151
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante: TRIBUNALE DI PISA
Data: 24/02/2022
N° repertorio: 6986/2014

Trascrizioni

- **CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
Trascritto a LIVORNO il 13/06/2012
Reg. gen. 8296 - Reg. part. 6103
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante: CASAROSA SABRINA
Data: 08/06/2012
N° repertorio: 22967/9751
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LIVORNO il 09/01/2023
Reg. gen. 260 - Reg. part. 201
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sorge il complesso edilizio di cui i beni in oggetto fanno parte è ricompresa nella Tav. QP01b - ricadente in aree E2 - Parti del territorio Rurale art. 25.3 delle N.T.A.. Si fa presente che l'area su cui ricade il bene in oggetto, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, e non è assoggettata alla norma di cui all'art. 142 "I territori coperti da foreste e da boschi" e non è ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3.267 all'interno di "Zone boscate - zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile appurare dalle ricerche effettuate presso il Comune di Casciana Terme Lari (PI), il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto della presente è ante 1967 e successivamente è stato oggetto di:

- **Licenza Edilizia** num. 522 del 18/07/1969, a nome [REDACTED] (realizzazione scala esterna);
- **Permesso di Costruire** num. 1499 del 14/11/1974, a nome [REDACTED] (ampliamento fabbricato per civile abitazione - riguarda l'unità immobiliare non oggetto di procedura esecutiva);
- **Concessione Edilizia** num. 49 del 07/07/1979, a nome [REDACTED] (ampliamento fabbricato per civile abitazione - riguarda l'unità immobiliare non oggetto di procedura esecutiva, viene rappresentato anche il piano primo con la porzione oggetto di procedura esecutiva);
- **Accertamento di conformità art. 140 L.R. 01/2005** num. 20/2009 presentata il 30/07/2009 prot. num. 14163, a nome [REDACTED], "sanatoria per opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo

per opere di ristrutturazione" il presente titolo risulta **diniegato** per la mancata integrazione della documentazione richiesta dall'amministrazione.

Dal sopralluogo effettuato in data 27/04/2023, relativamente alle unità immobiliari in oggetto la stessa risulta difforme rispetto a quanto riportato nelle planimetrie allegate nelle sopra citate pratiche edilizie, e precisamente:

- Diverso disegno della scala esterna, per il collegamento con il piano primo dell'unità immobiliare in oggetto;
- Spostamento della porta di accesso all'unità immobiliare in oggetto;
- Realizzazione di apertura di collegamento tra la cucina e l'adiacente camera rendendola di fatto un soggiorno;
- Tamponamento della porta di collegamento con l'altra unità immobiliare.

Per quanto sopra, a giudizio dello scrivente, le difformità potranno essere sanate, dopo confronto con l'amministrazione comunale, facendo ricorso all'Art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 con le procedure di cui all'Art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i., ricorrendo nel caso specifico i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria, ovvero che il bene debba essere conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell'abuso sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Per quanto sopra nella determinazione della stima, si terrà conto di un deprezzamento dovuto alla necessità di regolarizzare dette opere in difformità riportando la situazione a quanto giustamente rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo reperito presso l'archivio del Comune di Casciana Terme Lari (PI).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile/APE;
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle verifiche effettuate non è stata riscontrata l'esistenza di formalità e/o vincoli di tale natura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima degli immobili è effettuata con il metodo a valore venale, raffrontando i risultati con quelli ricavabili con il ricorso ai noti metodi a "costo di costruzione" e "di capitalizzazione dei redditi". Il metodo a valore venale tiene conto dei prezzi reali di compravendita occorsi in stipule effettuate recentemente nella zona per immobili paragonabili a quelli in oggetto, tenendo presente, oltre il grado di vetustà, l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le caratteristiche igieniche, i caratteri estetici, la luminosità e l'ampiezza dei locali. Nella valutazione si terrà conto, ove ricorrenti, dei seguenti deprezzamenti rispetto al valore intrinseco determinato con i criteri di cui sopra, ovvero:

- Mancanza di garanzie per vizi del bene acquisito da procedura giudiziaria;
- Eventuali costi di demolizione per presenza di opere difformi allo stato legittimato e non sanabili urbanisticamente;
- Eventuali costi per la presentazione di pratiche edilizie qualora siano presenti difformità rispetto allo stato legittimato per i quali ricorrano i presupposti per una sanatoria urbanistica;

- Eventuali costi dovuti all'occupazione di terzi dei beni oggetto di procedura.

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

- **Bene N° 1** – Piena proprietà su Appartamento corredato da resede, ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA DEL COMMERCIO, 138

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di più ampio fabbricato, composto da cucina, disimpegno, due camere e bagno, corredata dalla proprietà esclusiva di pertinenziale n. 2 aree urbane (subalterni 10 e 13) adibite a resede, da una delle quali si accede alla scala esterna di accesso all'abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 143, Sub. 15-10-13

- **Bene N° 2** – Piena proprietà su cantina, ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA DEL COMMERCIO, 138

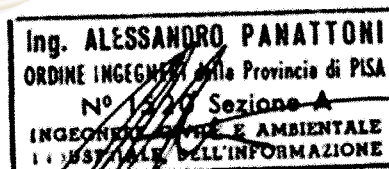
Locale di deposito posto al piano terra del medesimo fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 143, Sub.16-

LOTTO UNICO					
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° (1+2) - Piena proprietà su Appartamento corredato da cantina e resede, ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA DEL COMMERCIO, 138	142,70 mq	€ 860,00	€ 122.722,00	1,00	€ 122.722,00
TOT.					€ 122.722,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI (%)					
Detrazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-10%				-€ 12.272,20
Detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica e/o ripristino stato legittimato					-€ 5.000,00
Detrazione per copertura in eternit					
Detrazione per immobile occupato da terzi					
Stato d'uso e manutenzione	-8,0%				-€ 9.817,76
Detrazione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo					
Eventuali spese condominiali insolite desumibili da atti trascritti					
VALORE TOTALE DI STIMA					€ 95.632,04

VALORE IN CIFRA TONDA DELL'INTERA PROPRIETA': 95.000,00 € (novantacinquemila/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 03/08/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Panattoni Alessandro

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'articolo 21, secondo comma, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82