

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Panichi Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2021 del R.G.E.

promossa da

Siena N.p.l. 2018 S.r.l.

Codice fiscale: 14535321005

Partita IVA: 14535321005

via piemonte

00187 - Roma (RM)

Banca Monte dei Paschi di Siena SpA

Codice fiscale: 00884060526

Partita IVA: 00884060526

Piazza Salimbeni 3

Siena (SI)

Equitalia Centro SpA

Codice fiscale: 03078981200

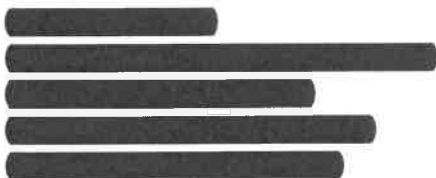
Partita IVA: 03078981200

Via Darsena 1

Pisa (Pi)



contro



1 di 14



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	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 17/04/2021, il sottoscritto Geom. Panichi Massimiliano, con studio in Via Giosuè Carducci, 13 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email geometrapanichi@gmail.com, PEC massimiliano.panichi@geopec.it, Tel. 050 8059887, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2021 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 Lorenzana (PI) - PIAZZA CARLO CAMMEO 8, piano T (Coord. Geografiche: 43.536564, 10.534541)

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione con accesso da Piazza Carlo Cammeo n.8, posto al piano terreno rialzato, composto da quattro vani ed accessori oltre a due locali di sgombero posti al piano terreno ed avente accesso uno da Via della Libertà n.5 ed uno da Via della Libertà n.3.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina con terrazzo, due camere e bagno.

Dalla camera matrimoniale scendendo dalla scala a chiocciola interna si accede al primo locale di sgombero, nel quale è stato ricavato un soggiorno, e dal quale si accede al secondo locale di sgombero.

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq. 60 circa e due locali di sgombero per un totale di mq. 29 circa, oltre terrazzo di mq.3 circa.

L'accesso è avvenuto il giorno 03/05/2022 alla presenza [REDACTED] in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e alla presenza del [REDACTED] il quale è stato delegato dall'esecutato ad effettuare l'accesso all'immobile causa motivi lavorativi.

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 Lorenzana (PI) - PIAZZA CARLO CAMMEO 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.



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene nel suo insieme confina a nord in parte con la particella n.285 ed in parte con Via della Libertà, a sud con la particella n.288, ad est con Piazza Carlo Cammeo e ad ovest in parte con la particella n.287 ed in parte con Via del Poggio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,65 m	terra
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	0,00 m	terra
Magazzino	25,00 mq	29,00 mq	0,50	14,50 mq	2,65 m	terra
Totale superficie convenzionale:				75,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,10 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1991 al 16/06/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 286, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 11 Superficie catastale 12 mq Rendita € 46,02 Piano t



Dal 06/04/1991 al 16/06/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 285, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 50,20 Piano t
Dal 06/04/1991 al 16/06/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 286, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 12 mq Rendita € 206,58 Piano T
Dal 19/06/2008 al 17/11/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 285, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 45,24 Piano t
Dal 19/06/2008 al 17/11/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 286, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 61 mq Rendita € 216,91 Piano T
Dal 19/06/2008 al 17/11/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 286, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 11 Superficie catastale 12 mq Rendita € 41,47 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
	9	286	3		A4	1	4	61 mq	216,91 €	T	
	9	286	1		C2	2	11	12 mq	41,47 €	t	
	9	285	1		C2	2	12	13 mq	45,24 €	t	

Corrispondenza catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PRECISAZIONI

Non sussiste nessuna precisazione da evidenziare.



PATTI

Non sussiste nessun patto da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo le condizioni complessive del bene non risultano accettabili.



PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni ad altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene è libero da ogni servitù attiva e passiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'edificio risulta in muratura portante mista (pietra e mattoni) con solai in travi, travicelli e mezzane.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e gli infissi sono in legno oltre al portoncino d'ingresso di legno.

Risulta presente l'impianto di riscaldamento con caldaia tradizionale, inoltre sono presenti l'impianto elettrico con salvavita e l'impianto di adduzione acqua, oltre al boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Come riportato durante il sopralluogo, l'impianto di riscaldamento non funziona.

Le condizioni complessive del bene risultano sufficienti, fatta eccezione della forte presenza di umidità di risalita presente nei locali posti al piano terra.

Infine, si fa presente che il terrazzo necessita di un consolidamento strutturale in quanto nella parte inferiore il copri ferro risulta deteriorato causa infiltrazione di acqua meteorologica.



STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene al momento del sopralluogo, come riferito [redacted] delegato dall'esecutato, risultava occupato dall'esecutato [redacted] e dalla propria famiglia [redacted]



Per l'immobile non risultano contratti di locazione in essere.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1991 al 16/06/2008	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/04/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno	24/01/1992	1775	1492
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	26/09/1991	37	729
		Dal 19/06/2008 al 17/11/2022	[REDACTED]	Atto di Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Colosimo Andrea	16/06/2008			38780	7971
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno	19/06/2008			10641	6256
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Livorno	18/06/2008			6574	1T

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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 12/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 19/06/2008
Reg. gen. 10643 - Reg. part. 2451
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
- **Ipoteca Legale** derivante da RUOLO ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973
Iscritto a Livorno il 20/11/2012
Reg. gen. 15759 - Reg. part. 2389
Quota: 1/1
Importo: € 53.509,40
A favore di Equitalia Centro SpA
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 26.754,70

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 12/03/2021
Reg. gen. 4193 - Reg. part. 2918
Quota: 1/1
A favore di Siena N.p.l. 2018 S.r.l.
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

In data 13/02/1979 è stata rilasciata dal Comune di Lorenzana la Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere n.42 (pratica n.355/1979) per la realizzazione di un servizio igienico.



REGOLARITÀ EDILIZIA



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

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

In data 13/02/1979 è stata rilasciata dal Comune di Lorenzana la Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere n.42 (pratica n.355/1979) per la realizzazione di un servizio igienico.



Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse alcune difformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici urbanistici, consistenti nei seguenti punti:

- nel grafico urbanistico è presente un wc (latrina) su terrazzo che non risulta presente nè nella planimetria catastale nè allo stato dei luoghi;
- nella camera matrimoniale è stata realizzata una scala a chiocciola per l'accesso al piano seminterrato nonché il soggiorno che non risulta presente nè sul grafico urbanistico nè sulla planimetria catastale;
- il soggiorno è stato ricavato nel locale di sgombero collegato alla camera matrimoniale tramite scala a chiocciola;
- Lievi difformità rilevate nelle dimensioni interne.

Tali modifiche sono state effettuate in assenza di titolo abilitativo in quanto da ricerche effettuate presso il Comune di Crespina Lorenzana, non risultano depositate richieste a nome dell'esecutato, inerenti tali opere. Quanto realizzato difformemente deve essere ripristinato e/o sanato con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 Legge Regione Toscana n. 65 del 10.11.2014 e successive modifiche ed integrazioni (ex art. 13 legge 47/85).

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa del 2 %, imputabile appunto alle spese di sanatoria e/o di ripristino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lorenzana (PI) - PIAZZA CARLO CAMMEO 8, piano T
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione con accesso da Piazza Carlo Cammeo n.8, posto al piano terreno rialzato, composto da quattro vani ed accessori oltre a due locali di sgombero posti al piano terreno ed avente accesso uno da Via della Libertà n.5 ed uno da Via della Libertà n.3. L'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina con terrazzo, due camere e bagno. Dalla camera matrimoniale scendendo dalla scala a chiocciola interna si accede al primo locale di sgombero, nel quale è stato ricavato un soggiorno, e dal quale si accede al secondo locale di sgombero. L'appartamento ha una superficie complessiva di mq. 60 circa e due locali di sgombero per un totale di mq. 29 circa, oltre terrazzo di mq.3 circa. L'accesso è avvenuto il giorno 03/05/2022 alla presenza [REDACTED] in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e alla presenza [REDACTED] il quale è stato delegato dall'esecutato ad effettuare l'accesso all'immobile causa motivi lavorativi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 286, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 9, Part. 286, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 9, Part. 285, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 82.610,00

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA Il più probabile valore del bene viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale ricavata e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dai Borsini FIMAA, dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (1° Semestre 2022) e da indagini effettuate presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia, della vetustà, dello stato di manutenzione e delle finiture dell'unità immobiliare. Successivamente verranno applicati eventuali deprezzamenti per le difformità urbanistiche riscontrate durante le operazioni di sopralluogo e per lo stato di occupazione dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lorenzana (PI) - PIAZZA CARLO CAMMEO 8, piano T	75,10 mq	1.100,00 €/mq	€ 82.610,00	100,00%	€ 82.610,00
Valore di stima:					€ 82.610,00

Valore di stima: € 82.610,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per la particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta.	15,00	%
Stato di possesso	2,00	%

10 di 14

Oneri di regolarizzazione urbanistica	2,00	%
---------------------------------------	------	---

Valore finale di stima: € 70.000,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che in data 05/07/2021 è stata richiesta la nomina del custode in quanto non è stato possibile reperire l'esecutato e viste le difficoltà a reperire vari documenti e varie informazioni oltre all'impossibilità creata per le disposizioni emanate dal Governo con il DPCM del 9 Marzo u.s. recanti restrizioni riguardo l'emergenza sanitaria nazionale per il Covid-19 è stata necessaria n.1 proroga:

- in data 08.04.2022 è stata richiesta al Tribunale di Pisa, proroga di gg. 60 utili all'espletamento dell'incarico peritale, necessari al reperimento della documentazione urbanistica presso il Comune di Crespina Lorenzana (PI).

In data 04/04/2022 è stato richiesto nuovamente la nomina del custode in quanto la prima richiesta eseguita in data 05/07/2021 non è andata a buon fine.

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 16/01/2023



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto di Provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure storiche catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato Notarile
- ✓ N° 8 Altri allegati - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 9 Altri allegati - Copia Atto di Pignoramento
- ✓ N° 10 Altri allegati - Copia Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento
- ✓ N° 11 Altri allegati - Perizia Formato Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lorenzana (PI) - PIAZZA CARLO CAMMEO 8, piano T
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione con accesso da Piazza Carlo Cammeo n.8, posto al piano terreno rialzato, composto da quattro vani ed accessori oltre a due locali di sgombero posti al piano terreno ed avente accesso uno da Via della Libertà n.5 ed uno da Via della Libertà n.3. L'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina con terrazzo, due camere e bagno. Dalla camera matrimoniale scendendo dalla scala a chiocciola interna si accede al primo locale di sgombero, nel quale è stato ricavato un soggiorno, e dal quale si accede al secondo locale di sgombero. L'appartamento ha una superficie complessiva di mq. 60 circa e due locali di sgombero per un totale di mq. 29 circa, oltre terrazzo di mq.3 circa. L'accesso è avvenuto il giorno 03/05/2022 alla presenza [REDACTED] [REDACTED] in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e alla presenza [REDACTED] il quale è stato delegato dall'esecutato ad effettuare l'accesso all'immobile causa motivi lavorativi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 286, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 9, Part. 286, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 9, Part. 285, Sub. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967. In data 13/02/1979 è stata rilasciata dal Comune di Lorenzana la Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere n.42 (pratica n.355/1979) per la realizzazione di un servizio igienico.

Prezzo base d'asta: € 70.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2021 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lorenzana (PI) - PIAZZA CARLO CAMMEO 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 286, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 9, Part. 286, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 9, Part. 285, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	75,10 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo le condizioni complessive del bene non risultano accettabili.		
Descrizione:	Piena proprietà di appartamento per civile abitazione con accesso da Piazza Carlo Cammeo n.8, posto al piano terreno rialzato, composto da quattro vani ed accessori oltre a due locali di sgombero posti al piano terreno ed avente accesso uno da Via della Libertà n.5 ed uno da Via della Libertà n.3. L'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina con terrazzo, due camere e bagno. Dalla camera matrimoniale scendendo dalla scala a chiocciola interna si accede al primo locale di sgombero, nel quale è stato ricavato un soggiorno, e dal quale si accede al secondo locale di sgombero. L'appartamento ha una superficie complessiva di mq. 60 circa e due locali di sgombero per un totale di mq. 29 circa, oltre terrazzo di mq.3 circa. L'accesso è avvenuto il giorno 03/05/2022 alla presenza del [REDACTED] in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e alla presenza del [REDACTED] il quale è stato delegato dall'esecutato ad effettuare l'accesso all'immobile causa motivi lavorativi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene al momento del sopralluogo, come riferito [REDACTED] delegato dall'esecutato, risultava occupato dall'esecutato [REDACTED] e dalla propria famiglia [REDACTED]. Per l'immobile non risultano contratti di locazione in essere.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 19/06/2008
Reg. gen. 10643 - Reg. part. 2451
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
- **Ipoteca Legale** derivante da RUOLO ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973
Iscritto a Livorno il 20/11/2012
Reg. gen. 15759 - Reg. part. 2389
Quota: 1/1
Importo: € 53.509,40
A favore di Equitalia Centro SpA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 26.754,70

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 12/03/2021
Reg. gen. 4193 - Reg. part. 2918
Quota: 1/1
A favore di Siena N.p.l. 2018 S.r.l.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

