
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pagni Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 189/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1	4
Lotto Unico.....	4
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1	6
Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1	7
Precisazioni.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1	7
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1	8
Parti Comuni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1	9
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1	9
Provenienze Ventennali.....	10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1	12
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1	13
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 189/2018 del R.G.E.....	19
Lotto Unico	19

INCARICO

All'udienza del 01/10/2018, il sottoscritto Geom. Pagni Marco, con studio in Via Provinciale Francesca, 282 - 56020 - Santa Maria a Monte (PI), email marco@studiotecnicopagni.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 05/10/2018 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 Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO T

Appartamento per civile abitazione collocato al piano terra di un maggior fabbricato per civile abitazione, ubicato in zona consolidata con buona presenza di parcheggi pubblici. L'unità, accessibile da pubblica piazza e successivamente per spazi comuni, si compone di resede esclusivo, ingresso-soggiorno-cucina con accesso ad un terrazzo, disimpegno notte che si articola ad un piccolo ripostiglio, un locale bagno ed una camera da letto con accesso a un terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO S1

Magazzino accessorio ad appartamento per civile abitazione, collocato al piano seminterrato di un maggior fabbricato per civile abitazione, ubicato in zona consolidata con buona presenza di parcheggi pubblici. L'unità, accessibile da pubblica piazza e successivamente per spazi comuni, si compone di magazzino in unico vano ma di fatto suddiviso in pareti leggere in cartongesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO T

nel complesso confina con BCNC (sub. 9) per più lati, con beni Soldani-Soldani-Tognarelli e/o aventi causa, con beni Lana e/o aventi causa.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO S1

nel complesso confina con BCNC (sub. 9) per più lati, con beni Meoli e/o aventi causa, con beni Lana e/o aventi causa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	2,70 m	T
Giardino	30,00 mq	30,00 mq	0,10	3,00 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	11,50 mq	12,50 mq	0,25	3,13 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				72,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	42,00 mq	37,00 mq	0,50	18,50 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	418	24		A2	3	3,5	72 mq	316,33 €	T	no

Corrispondenza catastale

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato in planimetria catastale non emerge conformità; nella zona giorno è presente una scala che collega l'unità abitativa al magazzino sottostante (sub. 25).

Tenuto conto che la stessa difformità coincide anche da un punto di vista urbanistico e non risulta sanabile, lo stato esistente va ripristinato allo stato autorizzato, per cui non risulta da prevedere una variazione catastale (che avrebbe un costo stimato di € 500) ma il ripristino dello stato dei luoghi.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	418	25		C2	1	37	42 mq	131,85 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato in planimetria catastale non emerge conformità; l'unità risulta collegata a mezzo scala interna all'abitazione soprastante (sub. 24) e il locale è suddiviso con tramezzature in cartongesso, ricavato anche un servizi igienico.

Tenuto conto che la stessa difformità coincide anche da un punto di vista urbanistico e non risulta sanabile, anzi la maggior consistenza (allegati grafici urbanistici) del magazzino non risulta legittima in quanto rappresentata come locale non accessibile, lo stato esistente va ripristinato allo stato autorizzato, per cui non risulta da prevedere una variazione catastale (che avrebbe un costo stimato di € 500) ma il ripristino dello stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO T

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato in planimetria catastale e negli elaborati grafici urbanistici non emerge conformità; nella zona giorno è presente una scala che collega l'unità abitativa al magazzino sottostante (sub. 25) per cui risulta essere stata eseguita anche apertura nel solaio.

Gli abusi descritti non risultano sanabili, per cui si prevede il ripristino dello stato dei luoghi allo stato autorizzato con un costo stimato di € 5.000,00

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO S1

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato in planimetria catastale e nei grafici urbanistici allegati all'ultimo titolo edilizio, non emerge conformità; l'unità risulta collegata a mezzo scala interna all'abitazione soprastante (sub. 24) e il locale è suddiviso con tramezzature in

cartongesso, ricavato anche un servizi igienico.

Le descritte difformità non risulta sanabili; per cui si prevede il ripristino dello stato dei luoghi allo stato autorizzato con un costo stimato di € 5.000,00

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO T

Lo stato conservativo generale risulta sufficiente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO S1

Lo stato conservativo generale risulta sufficiente.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO T

le parti comuni sono quelle esterne individuate dai BCNC oltre a quelle parti del più ampio fabbricato previste per Legge.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO S1

le parti comuni sono quelle esterne individuate dai BCNC oltre a quelle parti del più ampio fabbricato previste per Legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO T

dalla lettura dell'atto di provenienza emerge una servitù di passo carrabile e pedonale sul resede condominiale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO S1

dalla lettura dell'atto di provenienza emerge una servitù di passo carrabile e pedonale sul resede condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO T

Fondazioni: cls armato
Esposizione: Nord
Altezza interna utile: 2,70 m
Str. verticali: c.a.
Solai: struttura mista finita
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 non funzionante e termosifoni a parete,
Terreno esclusivo: porzione di giardino antistante l'ingresso

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO S1

Fondazioni: cls armato
Esposizione: Nord
Altezza interna utile: 2,70 m
Str. verticali: c.a.
Solai: struttura mista finita
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 non funzionante e termosifoni a parete,
Terreno esclusivo: porzione di giardino antistante l'ingresso

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupata dalla debitrice e dal proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO S1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice e dal proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI),
PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1983 al 19/07/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galeazzo Martini	10/01/1983	188734	20500
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	21/01/1983	501	384
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/1999 al 19/06/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ugo De Crescenzo	19/07/1999	76599	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	23/07/1999	13378	7567
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2002 al 14/12/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dell'Antico Giulio	19/06/2002	89826	9076
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	20/06/2006	10452	6414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	01/07/2002	2042	

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1983 al 19/07/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galeazzo Martini	10/01/1983	188734	20500
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	21/01/1983	501	384
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/1999 al 19/06/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ugo De Crescenzo	19/07/1999	76599	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	23/07/1999	13378	7567
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2002 al 14/12/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dell'Antico Giulio	19/06/2002	89826	9076
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	20/06/2006	10452	6414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	01/07/2002	2042	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 14/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 20/06/2002
Reg. gen. 10453 - Reg. part. 2496
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Dell'Antico Giulio
Data: 19/06/2002
- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 17/11/2008
Reg. gen. 20423 - Reg. part. 5041
Quota: 1/1
Importo: € 207.809,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 103.904,55
Data: 11/11/2008

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 26/07/2018
Reg. gen. 12117 - Reg. part. 8336
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 14/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 20/06/2002
Reg. gen. 10453 - Reg. part. 2496
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 75.000,00

Rogante: Dell'Antico Giulio

Data: 19/06/2002

- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 17/11/2008

Reg. gen. 20423 - Reg. part. 5041

Quota: 1/1

Importo: € 207.809,10

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 103.904,55

Data: 11/11/2008

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 26/07/2018

Reg. gen. 12117 - Reg. part. 8336

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO T

Il più ampio complesso entro il quale il bene ricade è stato edificato (previa demolizione di precedente costruzione edificata in virtù della C.E: 427/1983 e successiva C.E. in sanatoria n° 232/1997) in forza della C.E. 39/99 del 18/11/1999 e successiva Variante n° 1/02 del 11/01/2002. L'abitabilità risulta essere stata attestata il 12/06/2002 con prot. n° 4879.

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato in planimetria catastale e negli elaborati grafici urbanistici non emerge conformità; nella zona giorno è presente una scala che collega l'unità abitativa al magazzino sottostante (sub. 25) per cui risulta essere stata eseguita anche apertura nel solaio.

Gli abusi descritti, sulla scorta di informazioni assunte presso l'Uff. Tecnico del Comune di Palaia non risultano sanabili, anche in considerazione della illegittimità di buona parte del volume riferito al sub. 25 (più ampia descrizione nel paragrafo riferito al sub. 25). si prevede il ripristino dello stato dei luoghi allo stato autorizzato con un costo stimato di € 5.000,00

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO S1

Il più ampio complesso entro il quale il bene ricade è stato edificato (previa demolizione di precedente costruzione edificata in virtù della C.E: 427/1983 e successiva C.E. in sanatoria n° 232/1997) in forza della C.E. 39/99 del 18/11/1999 e successiva Variante n° 1/02 del 11/01/2002. L'abitabilità risulta essere stata attestata il 12/06/2002 con prot. n° 4879.

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio non emerge conformità; l'unità risulta collegata a mezzo scala interna all'abitazione soprastante (sub. 24) e il locale è suddiviso con tramezzature in cartongesso, ricavato anche un servizio igienico. La maggior consistenza (allegati grafici urbanistici) del magazzino non risulta legittima in quanto rappresentata come locale non accessibile, lo stato esistente va ricondotto allo stato autorizzato; i costi stimati ammontano ad € 5.000,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO T

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

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato in planimetria catastale e negli elaborati grafici urbanistici non emerge conformità; nella zona giorno è presente una scala che collega l'unità abitativa al magazzino sottostante (sub. 25) per cui risulta essere stata eseguita anche apertura nel solaio.

Gli abusi descritti, sulla scorta di informazioni assunte presso l'Uff. Tecnico del Comune di Palaia non risultano sanabili, anche in considerazione della illegittimità di buona parte del volume riferito al sub. 25 (più ampia descrizione nel paragrafo riferito al sub. 25). si prevede il ripristino dello stato dei luoghi allo stato autorizzato con un costo stimato di € 5.000,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - PIAZZA ROSSINI 15 (FORCOLI), PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio non emerge conformità; l'unità risulta collegata a mezzo scala interna all'abitazione soprastante (sub. 24) e il locale è suddiviso con tramezzature in cartongesso, ricavato anche un servizio igienico. La maggior consistenza (allegati grafici urbanistici) del magazzino non risulta legittima in quanto rappresentata come locale non accessibile, lo stato esistente va ricondotto allo stato autorizzato; i costi stimati ammontano ad € 5.000,00

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** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T
Appartamento per civile abitazione collocato al piano terra di un maggior fabbricato per civile abitazione, ubicato in zona consolidata con buona presenza di parcheggi pubblici. L'unità, accessibile da pubblica piazza e successivamente per spazi comuni, si compone di resede esclusivo, ingresso-soggiorno-cucina con accesso ad un terrazzo, disimpegno notte che si articola ad un piccolo ripostiglio, un locale bagno ed una camera da letto con accesso a un terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 418, Sub. 24, Categoria A2, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 100.000,00
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. Il metodo valutativo adottato è il procedimento del Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1
Magazzino accessorio ad appartamento per civile abitazione, collocato al piano seminterrato di un maggior fabbricato per civile abitazione, ubicato in zona consolidata con buona presenza di parcheggi pubblici. L'unità, accessibile da pubblica piazza e successivamente per spazi comuni, si compone di magazzino in unico vano ma di fatto suddiviso in pareti leggere in cartongesso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 418, Sub. 25, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.000,00
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. Il metodo valutativo adottato è il procedimento del Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T	72,13 mq	1.450,00 €/mq	€ 104.588,50	100,00%	€ 100.000,00
Bene N° 2 - Magazzino Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1	18,50 mq	1.450,00 €/mq	€ 14.500,00	100,00%	€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 110.000,00

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.

Santa Maria a Monte, li 29/05/2019

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato Urbanistico (Aggiornamento al 14/12/2018)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 14/12/2018)

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 14/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 14/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - elenco subalterni (Aggiornamento al 14/12/2018)
- ✓ N° 1 Foto - allegato foto (Aggiornamento al 14/12/2018)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T
Appartamento per civile abitazione collocato al piano terra di un maggior fabbricato per civile abitazione, ubicato in zona consolidata con buona presenza di parcheggi pubblici. L'unità, accessibile da pubblica piazza e successivamente per spazi comuni, si compone di resede esclusivo, ingresso-soggiorno-cucina con accesso ad un terrazzo, disimpegno notte che si articola ad un piccolo ripostiglio, un locale bagno ed una camera da letto con accesso a un terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 418, Sub. 24, Categoria A2, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il più ampio complesso entro il quale il bene ricade è stato edificato (previa demolizione di precedente costruzione edificata in virtù della C.E. 427/1983 e successiva C.E. in sanatoria n° 232/1997) in forza della C.E. 39/99 del 18/11/1999 e successiva Variante n° 1/02 del 11/01/2002. L'abitabilità risulta essere stata attestata il 12/06/2002 con prot. n° 4879. Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato in planimetria catastale e negli elaborati grafici urbanistici non emerge conformità; nella zona giorno è presente una scala che collega l'unità abitativa al magazzino sottostante (sub. 25) per cui risulta essere stata eseguita anche apertura nel solaio. Gli abusi descritti, sulla scorta di informazioni assunte presso l'Uff. Tecnico del Comune di Palaia non risultano sanabili, anche in considerazione della illegittimità di buona parte del volume riferito al sub. 25 (più ampia descrizione nel paragrafo riferito al sub. 25). si prevede il ripristino dello stato dei luoghi allo stato autorizzato con un costo stimato di € 5.000,00
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1
Magazzino accessorio ad appartamento per civile abitazione, collocato al piano seminterrato di un maggior fabbricato per civile abitazione, ubicato in zona consolidata con buona presenza di parcheggi pubblici. L'unità, accessibile da pubblica piazza e successivamente per spazi comuni, si compone di magazzino in unico vano ma di fatto suddiviso in pareti leggere in cartongesso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 418, Sub. 25, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il più ampio complesso entro il quale il bene ricade è stato edificato (previa demolizione di precedente costruzione edificata in virtù della C.E. 427/1983 e successiva C.E. in sanatoria n° 232/1997) in forza della C.E. 39/99 del 18/11/1999 e successiva Variante n° 1/02 del 11/01/2002. L'abitabilità risulta essere stata attestata il 12/06/2002 con prot. n° 4879. Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio non emerge conformità; l'unità risulta collegata a mezzo scala interna all'abitazione soprastante (sub. 24) e il locale è suddiviso con tramezzature in cartongesso, ricavato anche un servizi igienico. La maggior consistenza (allegati grafici urbanistici) del magazzino non risulta legittima in quanto rappresentata come locale non accessibile, lo stato esistente va ricondotto allo stato autorizzato; i costi stimati ammontano ad € 5.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 189/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 418, Sub. 24, Categoria A2, Graffato no	Superficie	72,13 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale risulta sufficiente.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione collocato al piano terra di un maggior fabbricato per civile abitazione, ubicato in zona consolidata con buona presenza di parcheggi pubblici. L'unità, accessibile da pubblica piazza e successivamente per spazi comuni, si compone di resede esclusivo, ingresso-soggiorno-cucina con accesso ad un terrazzo, disimpegno notte che si articola ad un piccolo ripostiglio, un locale bagno ed una camera da letto con accesso a un terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupata dalla debitrice e dal proprio nucleo familiare.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Palaia (PI) - Piazza Rossini 15 (Forcoli), piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 418, Sub. 25, Categoria C2	Superficie	18,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale risulta sufficiente.		
Descrizione:	Magazzino accessorio ad appartamento per civile abitazione, collocato al piano seminterrato di un maggior fabbricato per civile abitazione, ubicato in zona consolidata con buona presenza di parcheggi pubblici. L'unità, accessibile da pubblica piazza e successivamente per spazi comuni, si compone di magazzino in unico vano ma di fatto suddiviso in pareti leggere in cartongesso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice e dal proprio nucleo familiare.		