
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baggiani Valerio, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E.

promossa da

CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA

Codice fiscale: 02113530345

VIA UNIVERSITA' 1

PARMA

contro

Codice fiscale: 01100000000

SAN MINIATO



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..... | 7 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia..... | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali | 9 |
| Stima / Formazione lotti..... | 10 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 11 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 13 |
| Lotto Unico | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E..... | 14 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 430.000,00 | 14 |



INCARICO

All'udienza del 28/08/2023, il sottoscritto Arch. Baggiani Valerio, con studio in Via Volpe, 112 - 56121 - Pisa (PI), email info@baggianiarchitetto.it, PEC valerio.baggiani@archiworldpec.it, Tel. 335 7014190, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2023 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 San Miniato (PI) - PONTE A EGOLA VIA DEL SOLE 22, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento di ampia metratura posto al piano primo e sottotetto di maggior fabbricato composto da tre unità residenziali. Il bene in oggetto è posto al piano primo, accessibile da scala esclusiva esterna, si compone di ingresso in soggiorno-pranzo,cucina, disimpegno con scala in legno di accesso al piano sotto tetto con piccolo ripostiglio, altro disimpegno, tre camere di cui due con bagno interno, bagno, lavanderia, attraverso cui si accede ad una ampia stanza ad uso rustico -taverna,con acensore per accesso al piano terra ; piccolo ripostiglio e wc con ati bagno, ampia terrazza sul lato est con scaletta di accesso al piano terra posta a nord , oltre ad altre due terrazze sul lato sud.Le altezze del piano primo sono pari a mt 3,05. Al piano sotto tetto si compone di 3 locali di sgombero, 3 locali uso soffitta,un locale ripostiglio, locale termo, altro ampio ripostiglio pluriuso con vasca idro. Altezza dei locali sotto tetto variano da mt1,50 a mt2,40 nel punto piu alto. Il sotto tetto è illuminato ed areato mediante finestre e lucernari.Si accede al bene da via comunale al cv 22 mediante resede a comune (sub 11)con le unità del piano terra.

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.

Il bene si trova nel comune di San Miniato nella frazione di Ponte a Egola,in una ottima zona , isolata essendo ultimo edificio della via comunale ottimo l'orientamento, ed è poco distante dal centro dove si trovano tutti i servizi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - PONTE A EGOLA VIA DEL SOLE 22, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Si attesta che la documentazione ex art 567 c.p.c. risulta completa

TITOLARITÀ

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

- [redacted] proprietà 1/1)
Codice fiscale: [redacted]
SAN MINIATO

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

- [redacted] proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

vedasi estratto di matrimonio allegato. Il bene è occupato dalla famiglia dell'esecutato vedesai certificato di residenza allegato

CONFINI

Il bene confina con via comunale , con area a comune, e sottostante proprietà di [redacted] sa

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 170,00 mq | 190,00 mq | 1 | 190,00 mq | 290,00 m | 1 |
| Soppalco praticabile | 80,00 mq | 92,00 mq | 0,50 | 46,00 mq | 2,10 m | 2 |
| Terrazza | 90,00 mq | 135,00 mq | 0,25 | 33,75 mq | 0,00 m | 1 |
| Soffitta | 80,00 mq | 92,00 mq | 0,33 | 30,36 mq | 1,60 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 300,11 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 300,11 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---|---|
| Dal 13/02/2002 al 17/12/2012 | ## NATO A PONTEDERA ##IL 20/06/1969 ## QUOTA 1/1; ## NATO A MONTOPOLI VAL D'ARNO## IL 11/10/1940 ## QUOTA USUFRUTTO; ## A## NATA A MONTOPOLI VAL D'ARNO IL 26/04/1944 # QUOTA USUFRUTTO | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 247, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 782,95 Piano 1 |
| Dal 17/12/2012 al 05/05/2014 | ## NATO A PONTEDERA ##IL 20/06/1969 ## QUOTA 1/1; ## NATO A MONTOPOLI VAL D'ARNO## IL 11/10/1940 ## E QUOTA USUFRUTTO; ## NATA A MONTOPOLI VAL D'ARNO IL 26/04/1944 # QUOTA USUFRUTTO | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 247, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale 323 mq Rendita € 1.174,42 Piano T-1-2 |
| Dal 05/05/2014 al 07/11/2023 | ## NATO A PONTEDERA ##IL 20/06/1969 ## QUOTA 1/1; ## | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 247 Categoria A2 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale 323 mq Rendita € 1.174,42 Piano T-1-2 |

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO AI DATI REALI

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 15 | 247 | 10 | | A2 | 3 | 12 | 323 mq | 1174,42 € | T-1-2 | |

Corrispondenza catastale

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

Il bene risulta conforme alla planimetria catastale



Nessuna nota da segnalare

PRECISAZIONI

E' stata verificata la completezza dei documenti ai sensi art 567 cpc e gli atti del procedimento.
Il bene è occupato dall'esecutato che vi risiede con la famiglia come da certificato rilasciato dal ufficio anagrafe del comune di San Miniato in data 27/09/23 che si allega. L'esecutato è in regime di separazione dei beni come da estratto di matrimonio rilasciato dal uff.anagrafe in data 27/09/23 che si allega.
Ai fini catastali si precisa che il (sub 6) pur non essendo pignorato è di proprietà dell'esecutato 1/2 e con diritto di usufrutto dei genitori, e sul posto non esiste più dato che è stato demolito, contrariamente a quanto riportato nell'elaborato planimetrico.Sono stati altresì realizzati dei box in fondo al resede condominiale nell'area destinata a giardino(sub 11).

PATTI

Il bene è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è in ottimo stato conservativo con rifiniture di pregio. Abitato dalla famiglia dell'esecutato

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentate dal sub 11 identificata come area resede a comune con le 2 unità del piano terra, che circonda il fabbricato su 4 lati.oltre alle parti comuni per legge e consuetudine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna nota da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene ha una struttura in muratura e pilastri, copertura con tetto a falde tradizionale, solai in latero cemento, tramezzi in forati, infissi in pvc termici, pavimenti esterni in cotto, interni gres porcellanato e parte in listone di legno. Impianto termico con pannelli FTV posti in copertura, pompa di calore e condizionamento con split ;impianto elettrico tradizionale. L'unità è dotata altresì di vasca idromassaggio nel locale sotto tetto e vano Ascensore con comunicazione al piano terra (terra -primo).Il bene è dotato di ampio sotto tetto esclusivo accessibile dall'interno dell'abitazione con vasca idromassaggio . Posti auto ubicati nell'area condominiale al piano terra(sub 11) completamente recintata.Accesso diretto da via comunale al cv 22. Il giardino e l'area condominiale è condivisa con l'unità sottostante (posta al piano terra) di proprietà della sorella dell'esecutato. Le rifiniture sono ottime. provvisto di APE



STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato dall'esecutato che vi risiede con la famiglia come da certificato rilasciato dal ufficio anagrafe del comune di San Miniato in data 27/09/23 che si allega. L'esecutato è in regime di separazione dei beni come da estratto di matrimonio rilasciato dal uff.anagrafe in data 27/09/23 che si allega

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|---|--|-------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 11/12/1991 al 17/12/2012 | ### ### NATO A PONTEDERA IL 20/06/1969## USUFRUTTO QUOTA 1/1;## ### NATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO IL 11/10/1940## USUFRUTTO; ## ##NATA A MONTOPOLI VAL D'ARNO IL 26/04/1944## USUFRUTTO Codice Fiscale/P.IVA: | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | CAMMUSO | 11/12/1991 | 12127 | 2652 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | LIVORNO | 23/12/1991 | | 9637 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| PISA | 31/12/1991 | 3074 | | | |
| Dal 17/12/2012 al 05/05/2014 | ### ### NATO A PONTEDERA IL 20/06/1969## USUFRUTTO QUOTA 1/1;## ### NATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO IL 11/10/1940## USUFRUTTO; ## ##NATA A MONTOPOLI VAL D'ARNO IL 26/04/1944## USUFRUTTO Codice Fiscale/P.IVA: | RINUNZIA USUFRUTTO A TITOLO DI DONAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | CAMMUSO | 05/05/2014 | 16942 | 13390 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| EMPOLI | 03/06/2014 | 2788 | | | |
| Dal 05/05/2014 al 07/11/2023 | ### ### NATO A PONTEDERA IL 20/06/1969## USUFRUTTO QUOTA 1/1;## Codice Fiscale/P.IVA: | RINUNZIA DI USUFRUTTO A TITOLO DI DONAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | CAMMUSO | 05/05/2014 | 16942 | 13390 |
| | | Trascrizione | | | |
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | | |



| | | | | | |
|--|--|---------------|------------|---------|---------|
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | EMPOLI | 03/06/2014 | 2788 | |

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 06/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LIVORNO il 11/01/2012
Reg. gen. 441 - Reg. part. 52
Quota: 1/1
Importo: € 255.000,00
A favore di UNICREDIT SPA
Contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Percentuale interessi: 5,45 %
Rogante: NENCIONI FABRIZIO
Data: 19/12/2011
N° repertorio: 3843
N° raccolta: 2888
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LIVORNO il 28/01/2014
Reg. gen. 1102 - Reg. part. 156
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA
Contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 4,65 %



Rogante: NENCIONI FABRIZIO
Data: 15/01/2014
N° repertorio: 6122
N° raccolta: 4606

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a LIVORNO il 12/04/2023
Reg. gen. 6557 - Reg. part. 4516
Quota: 1/1
A favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade nel UTOE di Ponte a Egola tav 2a come da RU approvato variante 2 DCC n 63 data 08/11/2018, in aree a prevalente destinazione residenziale .

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il bene è stato edificato in data anteriore al 1 sett 67 con licenza edilizia n 440 del 31.1.1967 e licenza edilizia n 541 del 10.11.1972 e reso abitabile con aut n 61/68 e n 23 /73, successivamente il bene è stato ristrutturato con DIA prat 525/11 del 18/07/2011; inizio dei lavori del 03/11/11 prot 25196 ;successiva variante con SCIA prat 771/12 del 12/12/12, Stato finale e fine lavori del 02/05/14 pror 10575- 10586. Il bene risulta conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Nessuna nota da segnalare; eccetto che per il sub 6, pur non essendo parte dle presente pignoramento, di fatto non esiste è sttao rimosso dal resede condominiale. Sono stati altresì realizzati dei box in fondo al resede condominiale nell'area destinata a giardino(sub 11).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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

NESSUNA NOTA DA SEGNALARE

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - PONTE A EGOLA VIA DEL SOLE 22, piano T-1-2
Trattasi di un appartamento di ampia metratura posto al piano primo e sottotetto di maggior fabbricato composto da tre unità residenziali. Il bene in oggetto è posto al piano primo, accessibile da scala esclusiva esterna, si compone di ingresso in soggiorno-pranzo,cucina, disimpegno con scala in legno di accesso al piano sotto tetto con piccolo ripostiglio, altro disimpegno, tre camere di cui due con bagno interno, bagno, lavanderia, attraverso cui si accede ad una ampia stanza ad uso rustico -taverna,con acensore per accesso al piano terra ; piccolo ripostiglio e wc con ati bagno, ampia terrazza sul lato est con scaletta di accesso al piano terra posta a nord , oltre ad altre due terrazze sul lato sud.Le altezze del piano primo sono pari a mt 3,05. Al piano sotto tetto si compone di 3 locali di sgombero, 3 locali uso soffitta,un locale ripostiglio, locale termo, altro ampio ripostiglio pluriuso con vasca idro. Altezza dei locali sotto tetto variano da mt1,50 a mt2,40 nel punto piu alto. Il sotto tetto è illuminato ed areato mediante finestre e lucernari.Si accede al bene da via comunale al cv 22 mediante resede a comune (sub 11)con le unità del piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 247, Sub. 10, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 480.000,00

Il metodo di stima usato è sintetico attraverso il borsino immobiliare , OMI ed agenzie locali. Sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il grado di rifiniture adottate, l'accessibilità il contesto architettonico lo stato conservativo. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il piu probabile valore di compravendita da attribuire ai beni di stima.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento San Miniato (PI) - PONTE A EGOLA VIA DEL SOLE 22, piano T- 1-2 | 300,11 mq | 1.600,00 €/mq | € 480.176,00 | 100,00% | € 480.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 480.000,00 |



Valore di stima: € 480.000,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Mancato guadagno | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 430.000,00

Il metodo di stima usato è sintetico attraverso il borsino immobiliare, OMI ed agenzie locali. Sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il grado di rifiniture adottate, l'accessibilità il contesto architettonico lo stato conservativo. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai beni di stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Catastalmente si segnala che il sub 6 pur non essendo oggetto della presente esecuzione è per errore riportato ancora in mappa e sull'elaborato planimetrico, di fatto non esiste.

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 08/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Baggiani Valerio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO CAMMUSO (Aggiornamento al 05/05/2014)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 31/08/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURA (Aggiornamento al 31/08/2023)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - EDM (Aggiornamento al 31/08/2023)



- ✓ N° 5 Altri allegati - ELABORATO PLN E ELENCO IMMOBILI (Aggiornamento al 31/08/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - IPO CATASTALI (Aggiornamento al 06/11/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 8 Foto - doc fotografica (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - CERTIFICATI COMUNALI (Aggiornamento al 27/09/2023)

