

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Panattoni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2023 del R.G.E.

contro

[REDACTED]  
*Codice fiscale:* [REDACTED]

[REDACTED]  
*Codice fiscale:* [REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni .....	4
Patti .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2023 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>Bene N° 1 - APPARTAMENTO E RESEDE, POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO     UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA GUIDO RAGLI, 4.....</b>	15



## INCARICO

---

All'udienza del 09/01/2024, 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 11/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - APPARTAMENTO E RESEDE, POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO UBICATO A CRESPIA LORENZANA (PI) - VIA GUIDO RAGLI, 4

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare è posta al primo piano, di un fabbricato di maggior consistenza a cui si accede attraversando area comune e resede esclusiva. Risulta composta da terrazza allo sbarco della scala esterna, ingresso in cucina-soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, cabina armadi e altro terrazzo coperto sul lato ovest. Il tutto è corredato da predetta resede esclusiva, parte pavimentata su cui insiste la scala esterna di accesso al piano dell'abitazione e parte a verde.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - APPARTAMENTO E RESEDE, POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO UBICATO A CRESPIA LORENZANA (PI) - VIA GUIDO RAGLI, 4

## 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 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Da ricerche effettuate presso gli uffici competenti i soggetti esecutati non risultano aver contratto matrimonio.



## CONFINI

Il bene risulta confinare a nord, con sub. 20 ad ovest con sub. 34 e sub. 24 ad est e a sud con affaccio su area condominiale, tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

## CONSISTENZA

### Giudizio comoda divisibilità

Considerata l'articolazione e la conformazione plano-volumetrica dell'appartamento, la natura ed il posizionamento dei posti auto, non si ritiene opportuno e/o economicamente vantaggioso suddividere il complesso in lotti separati.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO, Locali principali	93,00 mq	107,00 mq	1,00	107,00 mq	2,70 m	Primo
TERRAZZE	36,00 mq	37,00 mq	0,25	9,25 mq	-	Primo
RESEDE, area urbana, fino alla superficie dei locali principali	- mq	107,00 mq	0,10	10,70 mq		
RESEDE, area urbana, oltre la superficie dei locali principali	- mq	360,00 mq	0,02	7,20 mq	-	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>134,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>134,15 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	606	23		A/2	2	6 vani	115,00 mq	604,25 €	primo	
	23	606	32		F/1		360	360 mq		terra	

### Corrispondenza catastale

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 Crespina Lorenzana e in base al sopralluogo da me effettuato in data 28/03/2024, è stato possibile riscontrare che la planimetria catastale ultima presente in atti è conforme allo stato dei luoghi.

## 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 Crespina Lorenzana e la Conservatoria dei RR.II. di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta che i beni indicati negli atti di pignoramento (All. n° 1) di



cui alla procedura di esecuzione immobiliare (R.G.E. 147/2023) a favore di CASTELLO SGR S.P.A. (C.F. 13456100158), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Livorno – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09/08/2023, Reg. Part. n° 10236 contro [REDACTED], (Proprietà 1/2 - C.F. [REDACTED]), sono effettivamente intestati al soggetto esecutato.

Si fa presente che i medesimi beni della procedura di cui sopra risultano indicati in altro atto di pignoramento (All. n° 1) oggetto di procedura di esecuzione immobiliare (R.G.E. 170/2023) a favore di CASTELLO SGR S.P.A. (C.F. 13456100158), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Livorno – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09/08/2023, Reg. Part. n° 10236 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], (Proprietà 1/2 - C.F. [REDACTED]).

Si segnala che in data 10/11/2023 veniva disposta la riunione dell'R.G.E. 170/2023 con l'R.G.E. 14/2023, dato che le due procedure hanno ad oggetto il medesimo compendio immobiliare o parti di esso.

## 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 Crespina Lorenzana (PI), non sono state riscontrate formalità/vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

---

I beni si presentano in ottime condizioni di manutenzione e conservazione per la parte interna ed in buone condizioni per l'esterno.

## PARTI COMUNI

---

Dalle visure presso l'Agenzia del Territorio i beni comuni, sono così rappresentati:  
- sub. 28 Area esterna (B.C.N.C. comune ai sub. 32 e 23).

## 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

---

Fondazioni: non rilevabili;

Altezza interna utile: vedi planimetria catastale (Allegato 4);

Solai: solai in laterocemento;

Pareti esterne ed interne: muratura;

Pavimenti e rivestimenti: gress porcellanano;

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte interne tamburate, infissi esterni protetti da persiane in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-termo sanitario garantito da caldaia autonoma a gas metano con termosifoni in alluminio, gli scarichi dei servizi convogliano a sistema di smaltimento liquami privato del fabbricato condominiale.

Resede esterna: risulta parte pavimentata e parte a verde.





Dal 1957 al 14/02/2005	A FAVORE: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ CONTRO: ██████████	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LAZZARESCHI		93	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LIVORNO (LI)	24/10/1957	5326	3865
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
COMPRAVENDITA DEL 1982	A FAVORE: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ CONTRO: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VICHI	05/02/1982	9082	3615
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LIVORNO (LI)	17/02/1982	1592	1163
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
COMPRAVENDITA DEL 1972	A FAVORE: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ CONTRO: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SICILIANI	03/10/1972	36887	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LIVORNO (LI)	17/11/1972	9971	7100
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
COMPRAVENDITA DEL 1982	A FAVORE: A FAVORE: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ CONTRO: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VICHI	05/02/1982	9082	3615
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LIVORNO (LI)	17/02/1982	1592	1163
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



COMPRAVENDITA DEL 2006	<b>A FAVORE:</b> ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  <b>CONTRO:</b> ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NAPOLITANO	11/10/2006	81729	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LIVORNO (LI)	26/10/2006	22693	12819
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	<b>A FAVORE:</b> ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  <b>CONTRO:</b> ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  N.B. non risulta accettazione espresa o tacita	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Pisa	26/03/1994	3732	2415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio Registro Pontedera	01/02/1993	8	756		
COMPRAVENDITA DEL 2006	<b>A FAVORE:</b> ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  <b>CONTRO:</b> ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NAPOLITANO	11/10/2006	81729	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LIVORNO (LI)	26/10/2006	22693	12819
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 25/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA**, concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a PISA il 11/12/2008  
Reg. gen. 22078 - Reg. part. 5461  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FORNACETTE – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI  
Contro [REDACTED] E [REDACTED]  
Rogante: NAPOLITANO SERGIO  
Data: 09/12/2008  
N° repertorio: 83365/12201
- **IPOTECA LEGALE**, da ruolo (art. 77 del D.P.R. 602 del 1973)  
Iscritto a LIVORNO il 26/06/2013  
Reg. gen. 8704 - Reg. part. 1325  
A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A.  
Data: 17/06/2013  
N° repertorio: 168/8713

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LIVORNO il 09/08/2023  
Reg. gen. 14430 - Reg. part. 10236  
A favore di CASTELLO SGR S.P.A.  
Contro [REDACTED]
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LIVORNO il 11/10/2023  
Reg. gen. 17181 - Reg. part. 12164  
A favore di CASTELLO SGR S.P.A.  
Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area dove sorge il complesso edilizio di cui i beni in oggetto fanno parte è ricompresa nei nuclei storici di crinale UTOE 15, classificata come Attrezzature ricettive/alberghiere e ricompresa nella scheda num. 54 dell'elenco degli immobili di carattere storico/artistico ma non risalente al patrimonio esistente al 1932. Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 25/07/2019 è stata approvata la nuova adozione di alcune previsioni conseguenti gli esiti delle controdeduzioni ad alcune osservazioni relative alla Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del territorio di Lorenzana, con contestuale variante parziale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del territorio di Crespina.

Si fa presente che l'area su cui ricadono i beni in oggetto, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, precisamente alla lett. G dell'art. 142 "I territori coperti da foreste e da boschi" e 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 Crespina Lorenzana (PI), il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato costruito prima del 1 settembre 1967 e precisamente con:

- **Permesso di costruzione num. 6** del 03/09/1960, a nome [REDACTED], per "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione ed esercizio pubblico";
- **Permesso di costruzione num. 9** del 1967, a nome [REDACTED], per varianti alla P.E. 6/1960.

Successivamente al 1 settembre 1967 è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di costruzione num. 35** del 27/11/1982, a nome [REDACTED] e [REDACTED], per "Ampliamento di un edificio destinato ad attrezzatura alberghiera";
- **Concessione in Sanatoria num. 499 del 13/12/2006 (Pratica Condono num. 156/1986 del 29/03/1986, prot. num. 1838)**, a nome [REDACTED], per "costruzione di una tettoia con struttura in ferro e copertura in vetroresina adibita ad uso attrezzature alberghiere" ritirata dalla sig.ra [REDACTED] erede del sig. [REDACTED].
- **Concessione Edilizia num. 19/2005 del 27/05/2005 (P.E. num. 10/2004)**, per "ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso";
- **Fine lavori del 26/10/2006 prot. 10131 contestuale Abitabilità prot. 10132.**

Dal sopralluogo effettuato in data 28/02/2024, relativamente all'unità immobiliare in oggetto, non sono state riscontrate difformità edilizie rispetto a quanto riportato nell'ultimo stato legittimato (pratica edilizia PE 10/2024), fatta eccezione per la presenza di un infisso a chiusura della parte sottostante la terrazza, e di altro infisso posto a chiusura del sottoscala, relativamente alla scala esterna di collegamento con il piano di abitazione.

A giudizio dello scrivente la chiusura della parte sottostante la terrazza dovrà essere rimossa, in quanto non sanabile 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.; visto il regolamento edilizio vigente non ricorrono infatti, 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 mediante rimessa in pristino.

La documentazione reperita si allega alla presente perizia tecnica (All. 06).

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile/APE;
- Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, l'unità immobiliare non

## 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** - APPARTAMENTO E RESEDE, POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA GUIDO RAGLI, 4  
L’unità immobiliare è posta al primo piano, di un fabbricato di maggior consistenza a cui si accede attraversando area comune e resede esclusiva. Risulta composta da terrazza allo sbarco della scala esterna, ingresso in cucina-soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, cabina armadi e altro terrazzo coperto sul lato ovest. Il tutto è corredato da predetta resede esclusiva, parte pavimentata su cui insiste la scala esterna di accesso al piano dell’abitazione e parte a verde.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 606, Sub. 23, Categoria A2 - Fg. 23, Part. 606, Sub. 32, Categoria F1  
L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

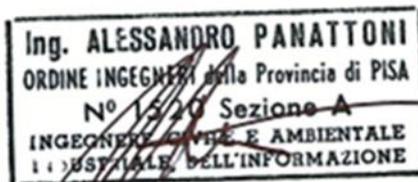
<b>LOTTO UNICO</b>					
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento e resede, posto al primo piano di più ampio fabbricato ubicato a Crespina Lorenzana (PI) - Via Guido Ragli, 4	134,15 mq	€ 1.100,00	€ 147.565,00	1,00	€ 147.565,00
<b>TOT.</b>					<b>€ 147.565,00</b>
<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI (%)</b>					
Detrazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-10%				-€ 14.756,50
Detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica e/o ripristino stato legittimato					-€ 2.000,00
Detrazione per copertura in eternit					
Detrazione per immobile occupato da terzi					
Stato d’uso e manutenzione					
Detrazione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo					
Eventuali spese condominiali insolute desumibili da atti trascritti					
<b>VALORE TOTALE DI STIMA</b>					<b>€ 130.808,50</b>

**VALORE IN CIFRA TONDA DELL’INTERA PROPRIETA’: 130.000,00 € (centotrentamila/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 15/03/2024



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

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - Pignoramento
- ✓ N° 2 - Relazione notarile
- ✓ N° 3 - Conservatoria
- ✓ N° 4 - Catasto
- ✓ N° 5 - Ricerca pratiche edilizie
- ✓ N° 6 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 - Riepilogo, Schema, Formalità



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - APPARTAMENTO E RESEDE, POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO UBICATO A Crespina Lorenzana (PI) - VIA GUIDO RAGLI, 4

L'unità immobiliare è posta al primo piano, di un fabbricato di maggior consistenza a cui si accede attraversando area comune e resede esclusiva. Risulta composta da terrazza allo sbarco della scala esterna, ingresso in cucina-soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, cabina armadi e altro terrazzo coperto sul lato ovest. Il tutto è corredato da predetta resede esclusiva, parte pavimentata su cui insiste la scala esterna di accesso al piano dell'abitazione e parte a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 606, Sub. 23, Categoria A/2 - Fg. 23, Part. 606, Sub. 32, Categoria F/1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area dove sorge il complesso edilizio di cui i beni in oggetto fanno parte è ricompresa nei nuclei storici di crinale UTOE 15, classificata come Attrezzature ricettive/alberghiere e ricompresa nella scheda num. 54 dell'elenco degli immobili di carattere storico/artistico ma non risalente al patrimonio esistente al 1932. Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 25/07/2019 è stata approvata la nuova adozione di alcune previsioni conseguenti gli esiti delle controdeduzioni ad alcune osservazioni relative alla Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del territorio di Lorenzana, con contestuale variante parziale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del territorio di Crespina. Si fa presente che l'area su cui ricadono i beni in oggetto, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, precisamente alla lett. G dell'art. 142 "I territori coperti da foreste e da boschi" e 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".

**Prezzo base d'asta: 130.000,00 €**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Crespina Lorenzana (PI) - Via Guido Ragli, 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento e resede Identificato al catasto fabbricati - fg. 23, part. 606, sub. 23, categoria A2 - fg. 23, part. 606, sub. 32, categoria F1	<b>Superficie</b>	134,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I beni si presentano in ottime condizioni di manutenzione e conservazione per la parte interna ed in buone condizioni per l'esterno.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è posta al primo piano, di un fabbricato di maggior consistenza a cui si accede attraversando area comune e resede esclusiva. Risulta composta da terrazza allo sbarco della scala esterna, ingresso in cucina-soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, cabina armadi e altro terrazzo coperto sul lato ovest. Il tutto è corredato da predetta resede esclusiva, parte pavimentata su cui insiste la scala esterna di accesso al piano dell'abitazione e parte a verde.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare risulta occupata dal soggetto esecutato la sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia (la madre e due figlie minorenni), l'altro soggetto esecutato il sig. [REDACTED], non risulta risiedere nell'unità immobiliare in oggetto.		



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO E RESEDE, POSTO AL PRIMO PIANO DI PIÙ AMPIO FABBRICATO  
UBICATO A CRESPINA LORENZANA (PI) - VIA GUIDO RAGLI, 4

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA**, concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a PISA il 11/12/2008  
Reg. gen. 22078 - Reg. part. 5461  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FORNACETTE – SOCIETA' COOPERATIVA PER  
AZIONI  
Contro [REDACTED] E [REDACTED]  
Rogante: NAPOLITANO SERGIO  
Data: 09/12/2008  
N° repertorio: 83365/12201
- **IPOTECA LEGALE**, da ruolo (art. 77 del D.P.R. 602 del 1973)  
Iscritto a LIVORNO il 26/06/2013  
Reg. gen. 8704 - Reg. part. 1325  
A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A.  
Data: 17/06/2013  
N° repertorio: 168/8713

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LIVORNO il 09/08/2023  
Reg. gen. 14430 - Reg. part. 10236  
A favore di CASTELLO SGR S.P.A.  
Contro [REDACTED]
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LIVORNO il 11/10/2023  
Reg. gen. 17181 - Reg. part. 12164  
A favore di CASTELLO SGR S.P.A.  
Contro [REDACTED]

