

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pagni Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T.....	4
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T.....	4
Lotto Unico.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T.....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T.....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T.....	8
Stato conservativo.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T.....	8
Parti Comuni.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1.....	9



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T .....	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T .....	10
Stato di occupazione .....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1 .....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T .....	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T .....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T .....	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T .....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T .....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T.....	14
Normativa urbanistica .....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T .....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T .....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T .....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	19
Riepilogo bando d'asta .....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2020 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 122.500,00</b> .....	21



## INCARICO

---

All'udienza del 23/11/2020, 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 24/11/2021 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 Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 1**

---

Trattasi di unità immobiliare abitativa sviluppata fra piano primo e secondo oltre terrazza a piano copertura, con accesso dal civico n° 1 di Piazza della Chiesa e per tramite di ingresso-vano scale comuni.

L'unità si compone al piano primo di ingresso/disimpegno, pranzo con cucinotto, ripostiglio, due camere e bagno; al piano secondo, accessibile da rampa di scale alla quale si ha accesso a sua volta da dalla cucina a piano primo, locale soggiorno con cucinotto, disimpegno che articola a due camere ed un bagno. Tramite ulteriore rampa di scale si accede alla terrazza superiore.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - LARGO MERCATINI 2, PIANO T**

---

Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino collocata al piano terra di maggior edificio in linea (stesso complesso che ricomprende gli altri beni in esecuzione) sviluppato a più piani fuori terra, con accesso dal civico n° 2 di Largo R. Mercatini.

L'unità si compone di unico locale deposito con accesso diretto dalla pubblica strada; lo stato manutentivo è scadente, privo di qualsiasi impiantistica se non impianto elettrico di remota realizzazione.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 2, PIANO T**

---

Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino collocata al piano terra di maggior edificio in linea (stesso complesso che ricomprende gli altri beni in esecuzione) sviluppato a più piani fuori terra, con accesso dal civico n° 2 di Piazza della Chiesa.

L'unità si compone di unico locale deposito con accesso diretto dalla pubblica strada; lo stato manutentivo è scadente, privo di qualsiasi impiantistica se non impianto elettrico di remota



realizzazione.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 1**

---

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)

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - LARGO MERCATINI 2, PIANO T**

---

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)

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 2, PIANO T**

---

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

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 1

L'unità confina con affaccio su Piazza della Chiesa, androne-vano scale comune, altre u.i.u.

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - LARGO MERCATINI 2, PIANO T

L'unità confina con Largo Mercatini, altra unità (sub. 11) anch'essa in esecuzione, altre u.i.u. in terza proprietà

### BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 2, PIANO T

L'unità confina con P.zza della Chiesa, altra unità (sub. 10) anch'essa in esecuzione, altre u.i.u. in terza proprietà

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	176,00 mq	1,00	176,00 mq	3,00 m	1/2
Totale superficie convenzionale:				176,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,00 mq		

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - LARGO MERCATINI 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	23,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		



**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 2, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	21,00 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	3,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	38	12		A4	2	9	176 mq	488,05 €	1-2	no

**Corrispondenza catastale**

Dal raffronto fra lo stato rilevato in occasione del sopralluogo ispettivo e la rappresentazione della planimetria catastale non emerge conformità. Si prevede il costo di € 500,00 per la presentazione di nuova planimetria catastale.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - LARGO MERCATINI 2, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	38	10		C2	1	20	30 mq	71,27 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Dal raffronto fra lo stato rilevato in occasione del sopralluogo ispettivo e la rappresentazione della planimetria catastale non si riscontrano difformità. Dato il tipo di alienazione eventuali costi di



necessaria presentazione di nuova planimetria in aggiornamento sono previsti nella valutazione finale.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 2, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	38	11		C2	1	21	25 mq	74,83 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Dal raffronto fra lo stato rilevato in occasione del sopralluogo ispettivo e la rappresentazione della planimetria catastale non si riscontrano difformità. Dato il tipo di alienazione eventuali costi di necessaria presentazione di nuova planimetria in aggiornamento sono previsti nella valutazione finale.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 1**

Lo stato conservativo generale dell'immobile che ricomprende i beni oggetto di E.I. è scadente (vedasi evidenze fotografiche), nel dettaglio l'unità presenta situazioni manutentive mediocri con presenza di alcune fessurazioni e necessitante di opere manutentive straordinarie, oltre che necessitante di adeguamenti impiantistici. Nel complesso mediocre.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - LARGO MERCATINI 2, PIANO T**

Lo stato conservativo generale dell'immobile che ricomprende i beni oggetto di E.I. è scadente (vedasi evidenze fotografiche), nel dettaglio l'unità presenta stato originario, priva di finiture, impiantistica e manutenzioni recenti. Nel complesso mediocre.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 2, PIANO T**

Lo stato conservativo generale dell'immobile che ricomprende i beni oggetto di E.I. è scadente (vedasi evidenze fotografiche), nel dettaglio l'unità presenta stato originario, priva di finiture, impiantistica e manutenzioni recenti. Nel complesso mediocre.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 1**





Non risultano parti comuni del fabbricato se non l'ingresso e vano scale e quelle previste per Legge.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - LARGO MERCATINI 2, PIANO T**

---

Non risultano parti comuni del fabbricato se non quelle previste per Legge.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 2, PIANO T**

---

Non risultano parti comuni del fabbricato se non quelle previste per Legge.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 1**

---

Non si riscontra esistenza di servitù; è opportuno comunque rilevare che risulta un passaggio (vano porta con porta chiusa a chiave) di collegamento ad altra unità finitima (angolo nord-ovest al piano primo) come meglio illustrato nello schema di rilievo dell'unità abitativa.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - LARGO MERCATINI 2, PIANO T**

---

Non si riscontra esistenza di servitù.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 2, PIANO T**

---

Non si riscontra esistenza di servitù.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 1**

---

Fondazioni: nds

Esposizione: Nord,

Altezza interna utile: 3,00 metri (media)

Str. verticali: le strutture in elevazione sono quelle tipiche di edifici insistenti in vecchi centri storici, ovvero miste di laterizio, pietra ecc.

Solai: di varia natura, struttura lignea e latero-cemento

Copertura: a falde in legno, in scarso stato manutentivo

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato.

Pareti esterne ed interne: esternamente intonaco in pessimo stato, internamento intonaco tinteggiato

Pavimentazione interna: graniglia/ceramica

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno con vetri singoli, porte legno (vecchia epoca)

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Imp. elettrico sottotraccia/esterno a 220 V, idrico (fatiscenti)

Altro: terrazza in copertura

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - LARGO MERCATINI 2, PIANO T**

---



Fondazioni: nds  
Esposizione: Nord,  
Altezza interna utile: 3,70 metri (media)  
Str. verticali: le strutture in elevazione sono quelle tipiche di edifici insistenti in vecchi centri storici, ovvero miste di laterizio, pietra ecc.  
Solai: di varia natura, struttura lignea e latero-cemento  
Copertura: a falde in legno, in scarso stato manutentivo  
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato.  
Pareti esterne ed interne: esternamente intonaco in pessimo stato, internamento intonaco tinteggiato  
Pavimentazione interna: graniglia/ceramica  
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno con vetri singoli, porte legno (vecchia epoca)  
Scale: in muratura  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Imp. elettrico sottotraccia/esterno a 220 V, idrico (fatiscenti)

### BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 2, PIANO T

Fondazioni: nds  
Esposizione: Nord,  
Altezza interna utile: 3,70 metri (media)  
Str. verticali: le strutture in elevazione sono quelle tipiche di edifici insistenti in vecchi centri storici, ovvero miste di laterizio, pietra ecc.  
Solai: di varia natura, struttura lignea e latero-cemento  
Copertura: a falde in legno, in scarso stato manutentivo  
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato.  
Pareti esterne ed interne: esternamente intonaco in pessimo stato, internamento intonaco tinteggiato  
Pavimentazione interna: graniglia/ceramica  
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno con vetri singoli, porte legno (vecchia epoca)  
Scale: in muratura  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Imp. elettrico sottotraccia/esterno a 220 V, idrico (fatiscenti)

### STATO DI OCCUPAZIONE

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sulla scorta del sopralluogo condotto emerge che l'unità sia occupata dal figlio (e famiglia) e dalla vedova de [REDACTED] per cui l'eredità giacente, comunque evenienza già comunicata in data 23.12.2020 tramite telematico.

#### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - LARGO MERCATINI 2, PIANO T



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sulla scorta del sopralluogo condotto emerge che l'unità principale (sub. 12) e i loc. accessori (subb. 10 e 11) siano occupata dal figlio (e famiglia) e dalla vedova del [REDACTED] per cui l'eredità giacente, comunque evenienza già comunicata in data 23.12.20220 tramite telematico.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 2, PIANO T**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sulla scorta del sopralluogo condotto emerge che l'unità principale (sub. 12) e i loc. accessori (subb. 10 e 11) siano occupata dal figlio (e famiglia) e dalla vedova del [REDACTED] per cui l'eredità giacente, comunque evenienza già comunicata in data 23.12.20220 tramite telematico.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1967 al 10/11/1997	[REDACTED]	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/03/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - LARGO MERCATINI 2, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1967 al 10/11/1997	[REDACTED]	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/03/1998		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 2, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1967 al 10/11/1997	[REDACTED]	Successione			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/03/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 1**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Livorno il 31/12/2002

Reg. gen. 22711 - Reg. part. 5686

Quota: 1/1

Importo: € 258.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 129.000,00

Rogante: Ghiretti Paolo

Data: 13/12/2002

N° repertorio: 24464

Note: Si rileva che la data di nascita e il luogo di nascita indicati nella certificazione notarile agli atti per l'ipoteca al presente punto non coincidono con quella del sig. [REDACTED] per cui l'eredità giacente.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Livorno il 30/01/2003



Reg. gen. 2022 - Reg. part. 422

Quota: 1/1

Importo: € 258.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro Eredità giacente [REDACTED]

Capitale: € 129.000,00

Rogante: Ghiretti Paolo

Data: 13/12/2002

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 20/10/2020

Reg. gen. 14679 - Reg. part. 9813

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro Eredità giacente [REDACTED]

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - LARGO MERCATINI 2, PIANO T

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Livorno il 31/12/2002

Reg. gen. 22711 - Reg. part. 5686

Quota: 1/1

Importo: € 258.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 129.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 13/12/2002

N° repertorio: 24464

Note: Si rileva che la data di nascita e il luogo di nascita indicati nella certificazione notarile agli atti per l'ipoteca al presente punto non coincidono con quella del sig. [REDACTED] per cui l'eredità giacente.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Livorno il 30/01/2003

Reg. gen. 2022 - Reg. part. 422

Quota: 1/1

Importo: € 258.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 129.000,00

Rogante: Ghiretti Paolo

Data: 13/12/2002

#### Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 20/10/2020  
Reg. gen. 14679 - Reg. part. 9813  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro Eredità giacente [REDACTED]

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 2, PIANO T**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Livorno il 31/12/2002  
Reg. gen. 22711 - Reg. part. 5686  
Quota: 1/1  
Importo: € 258.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 129.000,00  
Rogante: Ghiretti Paolo  
Data: 13/12/2002  
N° repertorio: 24464  
Note: Si rileva che la data di nascita e il luogo di nascita indicati nella certificazione notarile agli atti per l'ipoteca al presente punto non coincidono con quella del sig. [REDACTED] per cui l'eredità giacente.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Livorno il 30/01/2003  
Reg. gen. 2022 - Reg. part. 422  
Quota: 1/1  
Importo: € 258.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro Eredità giacente [REDACTED]  
Capitale: € 129.000,00  
Rogante: Ghiretti Paolo  
Data: 13/12/2002

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 20/10/2020  
Reg. gen. 14679 - Reg. part. 9813  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro Eredità giacente [REDACTED]

**NORMATIVA URBANISTICA**

---



### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 1

Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita, l'immobile entro il quale sono ricompresi i beni che formano il compendio in esecuzione sia stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967 ed anche alla data 1942; successivamente, sulla base di quanto emerso da ricerca condotta presso l'ufficio tecnico del Comune di Chianni sono intervenute le seguenti pratiche edilizie che hanno interessato l'intero fabbricato e/o le unità oggetto di E.L.:

- P.E. 50/1978
- P.E. 17/2014 (attività edilizia libera)
- Condono 32/1986
- Autorizzazione 45/1994

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - LARGO MERCATINI 2, PIANO T

Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita, l'immobile entro il quale sono ricompresi i beni che formano il compendio in esecuzione sia stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967 ed anche alla data 1942; successivamente, sulla base di quanto emerso da ricerca condotta presso l'ufficio tecnico del Comune di Chianni.

### BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 2, PIANO T

Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita, l'immobile entro il quale sono ricompresi i beni che formano il compendio in esecuzione sia stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967 ed anche alla data 1942; successivamente, sulla base di quanto emerso da ricerca condotta presso l'ufficio tecnico del Comune di Chianni.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 1

Raffrontando lo stato dei luoghi con quanto rappresentazione nei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (solo in parte data la rappresentazione di un solo piano) ed anche alla planimetria catastale (altro unico grafico disponibile) emergono difformità di diversa distribuzione interna, ed anche di collocazione di aperture in facciata.

In via prudenziale e cautelativa, visto anche il tipo di vendita, si prevedono i costi per la regolarizzazione tramite una richiesta di accertamento di conformità in sanatoria per l'ottenimento di una attestazione di conformità in sanatoria (il Comune verificata le condizioni di sanabilità potrà rilasciare la conformità o ordinare il ripristino della situazione preesistente). Per detta pratica si stimano costi onnicomprensivi (diritti, sanzioni e spese tecniche) per euro 10.000,00 che saranno decurtati nel valore staggito tramite valutazione MCA. In caso di diniego da parte del comune è previsto il ripristino allo stato preesistente.



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - LARGO MERCATINI 2, PIANO T**

Raffrontando lo stato dei luoghi con quanto rappresentazione nella planimetria catastale (altro unico grafico disponibile) non emergono particolari difformità.

In via prudenziale e cautelativa, visto anche il tipo di vendita, nella valutazione globale del compendio sono stati previsti costi per la regolarizzazione.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 2, PIANO T**

Raffrontando lo stato dei luoghi con quanto rappresentazione nella planimetria catastale (altro unico grafico disponibile) non emergono particolari difformità.

In via prudenziale e cautelativa, visto anche il tipo di vendita, nella valutazione globale del compendio sono stati previsti costi per la regolarizzazione.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 1**

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

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

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - LARGO MERCATINI 2, PIANO T**

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

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

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIANNI (PI) - PIAZZA DELLA CHIESA 2, PIANO T**





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

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

## 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 Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1

Trattasi di unità immobiliare abitativa sviluppata fra piano primo e secondo oltre terrazza a piano copertura, con accesso dal civico n° 1 di Piazza della Chiesa e per tramite di ingresso-vano scale comuni. L'unità si compone al piano primo di ingresso/disimpegno, pranzo con cucinotto, ripostiglio, due camere e bagno; al piano secondo, accessibile da rampa di scale alla quale si ha accesso a sua volta da dalla cucina a piano primo, locale soggiorno con cucinotto, disimpegno che articola a due camere ed un bagno. Tramite ulteriore rampa di scale si accede alla terrazza superiore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 38, Sub. 12, Categoria A4, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 128.000,00

La valutazione del compendio immobiliare è stata sviluppata con il sistema comparativo del MCA (Market Comparison Approach) prendendo quali immobili comparativi al subject due immobili simili nel medesimo segmento di mercato di recente compravendita (allegato Sviluppo estimativo).

Il valore indicato quale prezzo a base d'asta, in considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, tiene conto inoltre degli aspetti relativi alla regolarità edilizio-urbanistica e catastale come per meglio espresso nei relativi paragrafi, avendo depurato il valore staggito dei costi per regolarizzazioni ed aggiornamenti edilizio/urbanistici e catastali.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T

Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino collocata al piano terra di maggior edificio in linea (stesso complesso che ricomprende gli altri beni in esecuzione) sviluppato a più piani fuori terra, con accesso dal civico n° 2 di Largo R. Mercatini. L'unità si compone di unico locale deposito con accesso diretto dalla pubblica strada; lo stato manutentivo è scadente, privo di qualsiasi impiantistica se non impianto elettrico di remota realizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 38, Sub. 10, Categoria C2



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

Valore di stima del bene: € 4.380,00

La valutazione del compendio immobiliare è stata sviluppata con il sistema comparativo del MCA (Market Comparison Approach) prendendo quali immobili comparativi al subject due immobili simili nel medesimo segmento di mercato di recente compravendita (allegato Sviluppo estimativo).

Il valore indicato quale prezzo a base d'asta, in considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, tiene conto inoltre degli aspetti relativi alla regolarità edilizio-urbanistica e catastale come per meglio espresso nei relativi paragrafi, avendo depurato il valore staggito dei costi per regolarizzazioni ed aggiornamenti edilizio/urbanistici e catastali.

• **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T

Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino collocata al piano terra di maggior edificio in linea (stesso complesso che ricomprende gli altri beni in esecuzione) sviluppato a più piani fuori terra, con accesso dal civico n° 2 di Piazza della Chiesa. L'unità si compone di unico locale deposito con accesso diretto dalla pubblica strada; lo stato manutentivo è scadente, privo di qualsiasi impiantistica se non impianto elettrico di remota realizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 38, Sub. 11, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.650,00

La valutazione del compendio immobiliare è stata sviluppata con il sistema comparativo del MCA (Market Comparison Approach) prendendo quali immobili comparativi al subject due immobili simili nel medesimo segmento di mercato di recente compravendita (allegato Sviluppo estimativo).

Il valore indicato quale prezzo a base d'asta, in considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, tiene conto inoltre degli aspetti relativi alla regolarità edilizio-urbanistica e catastale come per meglio espresso nei relativi paragrafi, avendo depurato il valore staggito dei costi per regolarizzazioni ed aggiornamenti edilizio/urbanistici e catastali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1	176,00 mq	730,00 €/mq	€ 128.480,00	100,00%	€ 128.000,00
Bene N° 2 - Magazzino Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T	6,00 mq	730,00 €/mq	€ 4.380,00	100,00%	€ 4.380,00
Bene N° 3 - Magazzino Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T	5,00 mq	730,00 €/mq	€ 3.650,00	100,00%	€ 3.650,00
Valore di stima:					€ 136.030,00



Valore di stima: € 136.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 122.500,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La valutazione finale tiene conto dell'eventualità che vi sia la necessità di una epurazione di difformità edilizio-urbanistiche e catastali anche necessitanti di acquisizione di titolo edilizio in sanatoria.

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 20/02/2021

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - n° tre planimetrie catastali (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Foto - All. fotografico (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sviluppo estimativo MCA
- ✓ N° 1 Altri allegati - schema di rilievo di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione edilizia



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1  
Trattasi di unità immobiliare abitativa sviluppata fra piano primo e secondo oltre terrazza a piano copertura, con accesso dal civico n° 1 di Piazza della Chiesa e per tramite di ingresso-vano scale comuni. L'unità si compone al piano primo di ingresso/disimpegno, pranzo con cucinotto, ripostiglio, due camere e bagno; al piano secondo, accessibile da rampa di scale alla quale si ha accesso a sua volta da dalla cucina a piano primo, locale soggiorno con cucinotto, disimpegno che articola a due camere ed un bagno. Tramite ulteriore rampa di scale si accede alla terrazza superiore.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 38, Sub. 12, Categoria A4, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita, l'immobile entro il quale sono ricompresi i beni che formano il compendio in esecuzione sia stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967 ed anche alla data 1942; successivamente, sulla base di quanto emerso da ricerca condotta presso l'ufficio tecnico del Comune di Chianni, sono intervenute le seguenti pratiche edilizie che hanno interessato l'intero fabbricato e/o le unità oggetto di E.I.: - P.E. 50/1978 - P.E. 17/2014(attività edilizia libera) - Condono 32/1986 - Autorizzazione 45/1994
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T  
Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino collocata al piano terra di maggior edificio in linea (stesso complesso che ricomprende gli altri beni in esecuzione) sviluppato a più piani fuori terra, con accesso dal civico n° 2 di Largo R. Mercatini. L'unità si compone di unico locale deposito con accesso diretto dalla pubblica strada; lo stato manutentivo è scadente, privo di qualsiasi impiantistica se non impianto elettrico di remota realizzazione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 38, Sub. 10, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita, l'immobile entro il quale sono ricompresi i beni che formano il compendio in esecuzione sia stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967 ed anche alla data 1942; successivamente, sulla base di quanto emerso da ricerca condotta presso l'ufficio tecnico del Comune di Chianni.
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T  
Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino collocata al piano terra di maggior edificio in linea (stesso complesso che ricomprende gli altri beni in esecuzione) sviluppato a più piani fuori terra, con accesso dal civico n° 2 di Piazza della Chiesa. L'unità si compone di unico locale deposito con accesso diretto dalla pubblica strada; lo stato manutentivo è scadente, privo di qualsiasi impiantistica se non impianto elettrico di remota realizzazione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 38, Sub. 11, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita, l'immobile entro il quale sono ricompresi i beni che formano il compendio in esecuzione sia stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967 ed anche alla data 1942; successivamente, sulla base di quanto emerso da ricerca condotta presso l'ufficio tecnico del Comune di Chianni.

**Prezzo base d'asta: € 122.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.500,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 38, Sub. 12, Categoria A4, Graffato no	Superficie	176,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale dell'immobile che ricomprende i beni oggetto di E.I. è scadente (vedasi evidenze fotografiche), nel dettaglio l'unità presenta situazioni manutentive mediocri con presenza di alcune fessurazioni e necessitante di opere manutentive straordinarie, oltre che necessitante di adeguamenti impiantistici. Nel complesso mediocre.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare abitativa sviluppata fra piano primo e secondo oltre terrazza a piano copertura, con accesso dal civico n° 1 di Piazza della Chiesa e per tramite di ingresso-vano scale comuni. L'unità si compone al piano primo di ingresso/disimpegno, pranzo con cucinotto, ripostiglio, due camere e bagno; al piano secondo, accessibile da rampa di scale alla quale si ha accesso a sua volta da dalla cucina a piano primo, locale soggiorno con cucinotto, disimpegno che articola a due camere ed un bagno. Tramite ulteriore rampa di scale si accede alla terrazza superiore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Chianni (PI) - Largo Mercatini 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 38, Sub. 10, Categoria C2	Superficie	6,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale dell'immobile che ricomprende i beni oggetto di E.I. è scadente (vedasi evidenze fotografiche), nel dettaglio l'unità presenta stato originario, priva di finiture, impiantistica e manutenzioni recenti. Nel complesso mediocre.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino collocata al piano terra di maggior edificio in linea (stesso complesso che ricomprende gli altri beni in esecuzione) sviluppato a più piani fuori terra, con accesso dal civico n° 2 di Largo R. Mercatini. L'unità si compone di unico locale deposito con accesso diretto dalla pubblica strada; lo stato manutentivo è scadente, privo di qualsiasi impiantistica se non impianto elettrico di remota realizzazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 3 - Magazzino	
Ubicazione:	Chianni (PI) - Piazza della Chiesa 2, piano T



<b>Dritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 38, Sub. 11, Categoria C2	<b>Superficie</b>	5,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo generale dell'immobile che ricomprende i beni oggetto di E.I. è scadente (vedasi evidenze fotografiche), nel dettaglio l'unità presenta stato originario, priva di finiture, impiantistica e manutenzioni recenti. Nel complesso mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino collocata al piano terra di maggior edificio in linea (stesso complesso che ricomprende gli altri beni in esecuzione) sviluppato a più piani fuori terra, con accesso dal civico n° 2 di Piazza della Chiesa. L'unità si compone di unico locale deposito con accesso diretto dalla pubblica strada; lo stato manutentivo è scadente, privo di qualsiasi impiantistica se non impianto elettrico di remota realizzazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

