

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Manetti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2021 del R.G.E.

promossa da

***Siena NPL 2018 srl***

*Codice fiscale: 14535321005*

*via Piemonte 38*

*Roma*

contro



## 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
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti .....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2021 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.000,00</b> .....	13



---

## INCARICO

---

All'udienza del 17/04/2021, il sottoscritto Ing. Manetti Francesco, con studio in Via San Francesco 18 - 56127 - Pisa (PI), email francesco.manetti@ordineingegneripisa.it, PEC francesco.manetti2@ingpec.eu, Tel. 3355722265, Fax 050 3136919, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

L'inizio delle operazioni veniva fissato in data 25.05.2021 alle ore 10,00 e comunicato al creditore precedente e all'esecutato nei modi prescritti. Non essendo stato possibile effettuare l'accesso, in data 26.05.2021 si richiedeva istanza per nomina di custode con pec. In data 17.05.2022 è stato possibile effettuare l'accesso insieme all'IVG. La presente perizia viene quindi depositata nei termini prescritti.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - via Del Borgo 38 - Montecerboli

---

## DESCRIZIONE

---

Appartamento in centro storico composto da tre vani più ripostiglio su un unico livello con piccolo annesso adiacente, più ripostiglio e cantina al piano inferiore. La proprietà è corredata anche da un orto posto alla quota della cantina.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - via Del Borgo 38 - Montecerboli

---

## 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:

- 

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

- 



**CONFINI**

Il bene in oggetto confina a nord con altro subalterno della stessa particella, a ovest con la strada pubblica, a est con la particella 312 proprietà del Comune di Pomarance e a sud con la particella 309 proprietà ( ), salvo se altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,70 mq	68,30 mq	1,00	68,30 mq	3,00 m	
Locale di deposito	2,00 mq	4,10 mq	0,20	0,82 mq	2,00 m	
Cantina	14,50 mq	20,70 mq	0,20	4,14 mq	2,50 m	
Giardino	69,00 mq	69,00 mq	0,18	12,42 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>85,68 mq</b>		

**DATI CATASTALI**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	139	306	2		A4	3	3,5	69 mq	186,18 €		

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
139	308				Seminativo arborato	1	69 mq	0,41 €	0,18 €	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto



**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile probabilmente non abitato da diversi anni si presenta in cattivo stato di manutenzione. Il locale a destinazione catastale wc esterno è in parte crollato e le cantine al piano terra non sono raggiungibili per presenza di folta e alta vegetazione che ne impedisce l'accesso. Pertanto non sono stati visionati.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Si tratta di una porzione di fabbricato di vecchia costruzione, nel centro storico di Montecerboli.

Il fabbricato presenta strutture in elevazione in muratura in pietrame di grande spessore.

L'appartamento posto sul lato sud del fabbricato ha una copertura con struttura portante in legno e impalcato di mezzane.

Le pareti esterne non sono intonacate, mentre all'interno sono rifinite ad intonaco; la pavimentazione è in piastrelle di graniglia; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con persiane.

È presente impianto elettrico con contatore all'interno dell'abitazione; non è stato possibile verificarne l'allaccio.

La cucina è alimentata da bombole a gas, mentre in bagno è presente uno scaldabagno elettrico.

È presente impianto idrico, attualmente funzionante.

In due stanze sono presenti termosifoni ma non è presente il generatore. Dall'esame delle tubazioni si desume che potrebbero essere allacciati al teleriscaldamento presente in zona. Non è dato sapere se è funzionante.

I locali al piano sottostante non sono raggiungibili a causa della folta vegetazione, così come non è stato possibile visionare l'orto adiacente.

In generale l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

L'immobile non risulta occupato da diverso tempo. L'accesso è stato possibile grazie all'IVG che attualmente è incaricato della custodia del bene.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1955 al 26/01/1989		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rabagli	28/12/1955	446	80
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 26/01/1989 al 09/01/2002	<b>Dichiarazione di successione</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		26/01/1989		
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio di Volterra	09/01/2006	380	295
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pontedera	28/01/2005	47	1057	
Dal 09/01/2002 al 09/06/2003	<b>Dichiarazione di successione</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		09/01/2002		
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio di Volterra	01/03/2003	1903	1290
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del registro di Pontedera	21/10/2002	25	999	
	<b>dichiarazione di successione</b>			



Dal 09/06/2003 al 31/03/2005	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		09/06/2003		
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio di Volterra	07/05/2005	4105	2570
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pontedera	25/01/2005	21	1057	
Dal 31/03/2005 al 02/08/2011	<b>Atto di compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Marcone Francesco	31/03/2005	50487	17299
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio di Volterra	09/04/2005	3287	2037
	<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 02/08/2011	<b>donazione</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



	Notaio Acquisti Giovanna	02/08/2011	39753	10707
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio di Volterra	09/08/2011	6145	4153
<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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Volterra il 20/07/2007  
Reg. gen. 7315 - Reg. part. 1979  
Importo: € 100.000,00  
A favore di Banca Antonveneta spa  
Contro

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Volterra il 28/01/2021  
Reg. gen. 688 - Reg. part. 499  
A favore di Siena NPL 2018 srl  
Contro

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Pomarance l'immobile è compreso nell'UTOE Montecerboli e Larderello, in zona A Insediamenti storicizzati di interesse architettonico e urbanistico

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Essendo il fabbricato storico, come riferimento per la legittimità urbanistica si fa riferimento alla planimetria catastale di impianto del 1953, rispetto alla quale vi sono delle differenze sia interne che prospettiche. Il fabbricato si trova in zona A centro storico - Insediamenti storicizzati di interesse architettonico e urbanistico. Per sanare tali difformità è necessario presentare accertamento di



conformità in sanatoria previa compatibilità paesaggistica per un costo stimato di circa 5.000,00€.

Le modifiche interne sono sicuramente sanabili, mentre la finestra del bagno è a discrezione della commissione paesaggistica e non se ne garantisce la sanabilità.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno valutare i beni pignorati includendoli in un unico lotto, in cui il terreno, sebbene particella a sé stante del CT, è considerato come giardino dell'appartamento, sia per la sua posizione e accesso, sia per le sue dimensioni ridotte.

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - via Del Borgo 38 - Montecerboli  
 Appartamento in centro storico composto da tre vani più ripostiglio su un unico livello con piccolo annesso adiacente, più ripostiglio e cantina al piano inferiore. La proprietà è corredata anche da un orto posto alla quota della cantina.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 306, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 308, Qualità Seminativo arborato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 57.405,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomarance (PI) - via Del Borgo 38 - Montecerboli	85,68 mq	670,00 €/mq	€ 57.405,60	100,00%	€ 57.405,60
Valore di stima:					€ 57.405,60

Valore di stima: € 57.405,60

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

**Valore finale di stima: € 46.665,04**

**Valore finale di stima arrotondato: € 46.000,00**



---

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Si segnala che non è stato possibile visionare i locali cantina e ripostiglio al piano terra e il giardino, in quanto la folta vegetazione ne ha impedito l'accesso.

Per quanto riguarda l'indicazione del costo di regolarizzazione edilizia urbanistica si sottolinea che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e variazioni e che le assunzioni sono state operate in base della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Infatti l'espressione su questi dati compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici rimandano alla presentazione della pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Pertanto tale stima è da considerarsi assolutamente di massima e non vincolante, potendo subire scostamenti significativi una volta concluso l'iter del provvedimento in atto e una volta presentato l'eventuale progetto di sanatoria all'Amministrazione competente.

---

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 30/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Manetti Francesco



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Relazione notarile
- ✓ N° 2 Estratto di mappa foglio 139 Pomarance
- ✓ N° 3 visura catastale
- ✓ N° 4 Planimetria catastale
- ✓ N° 5 estratto di RU
- ✓ N° 6 documentazione fotografica
- ✓ N° 7 PEC inizio operazioni
- ✓ N 8 documentazione finale



---

---

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - via Del Borgo 38 - Montecerboli  
Appartamento in centro storico composto da tre vani più ripostiglio su un unico livello con piccolo annesso adiacente, più ripostiglio e cantina al piano inferiore. La proprietà è corredata anche da un orto posto alla quota della cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 306, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 308, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Pomarance l'immobile è compreso nell'UTOE Montecerboli e Larderello, in zona A Insediamenti storicizzati di interesse architettonico e urbanistico

**Prezzo base d'asta: € 46.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomarance (PI) - via Del Borgo 38 - Montecerboli		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 306, Sub. 2, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 308, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	85,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile probabilmente non abitato da diversi anni si presenta in cattivo stato di manutenzione. Il locale a destinazione catastale wc esterno è in parte crollato e le cantine al piano terra non sono raggiungibili per presenza fi folta e alta vegetazione che ne impedisce l'accesso. Pertanto non sono stati visionati.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in centro storico composto da tre vani più ripostiglio su un unico livello con piccolo annesso adiacente, più ripostiglio e cantina al piano inferiore. La proprietà è corredata anche da un orto posto alla quota della cantina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

