
TRIBUNALE DI PISA

Perizia del C.T.U. Ing. Ciampa Fabrizio, nella procedura 155/2023

Esecuzione immobiliare: BCC NPLS 2020 S.r.l./



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Schema riassuntivo Procedura 155/2023.....	15
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 351.823,00.....	15



INCARICO

All'udienza del 20/02/2024, il sottoscritto Ing. Ciampa Fabrizio, con studio in Via Bernardini, 6 - 56100 - Pisa (PI), email fciampaing@gmail.com, PEC fabrizio.ciampa@ingpec.eu, Tel. 050 9335200, Fax 050 9335200, veniva nominato C.T.U. e in data 21/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cascina (PI) - Via V. Sereni, 15

DESCRIZIONE

Porzione da terra a tetto di maggior fabbricato di tipologia quadrifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo piano) e composto da quattro abitazioni indipendenti. La porzione immobiliare in oggetto è costituita dall'abitazione posta in angolo nord-ovest con resede di terreno esclusivo posto sui lati nord e ovest, composta al P.T. da ingresso/soggiorno, cucina, garage, ripostiglio, w.c. sottoscala, scala interna di accesso al 1° P. composto da disimpegno, tre camere da letto, ripostiglio, guardaroba, bagno oltre due balconi posti rispettivamente sul prospetto nord e ovest. Si accede all'appartamento e al garage dalla via comunale V. Sereni tramite strada e piazzetta privata e da questa direttamente all'ingresso della proprietà distinto con il n. 15.

A corredo dell'immobile, quota parte (100/1000) di appezzamento di terreno privo di indici di edificabilità della superficie complessiva di mq. 989 destinato a strada e piazzetta privata.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cascina (PI) - Via V. Sereni, 15

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 debitori:

- [redacted] (Usufrutto 1/2)
- [redacted] (Nuda proprietà 1/2)
- [redacted] (Usufrutto 1/2)
- [redacted] (Nuda proprietà 1/2)

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

- [redacted] (Nuda proprietà 1/2)
- [redacted] (Nuda proprietà 1/2)
- [redacted] (Usufrutto 1/2)
- [redacted] (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di [redacted]

CONFINI



L'appartamento, il garage e il resede di pertinenza complessivamente confinano ma nord con Via Lungo la Ferrovia, a sud con terreno di cui al precedente punto b). ed in parte con prop. ..., a est con prop. ... e in parte con prop. ..., a ovest con prop. ... s.s.a..

Il terreno destinato a strada e piazzetta confina a nord con pron. ... via ... prop. ... con prop. ...

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,98 mq	74,07 mq	1	74,07 mq	2,70 m	T
Autorimessa	14,12 mq	15,93 mq	1	15,93 mq	2,70 m	T
Abitazione	71,56 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,70 m	1°
Balcone scoperto	18,90 mq	20,69 mq	0,25	5,17 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				185,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Relativamente alla qualità delle singole particelle che compongono il già richiamato appezzamento di terreno, la superficie di 989 mq è frazionabile in:

- ente urbano = 2 mq
- seminativo/irriguo/arborato = 650 mq
- vigneto = 59 mq
- seminativo/arborato = 278 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 06/05/1999 al 14/11/2001	a	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1277, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 863,52 Piano T-1 Graffato graffato
Dal 14/11/2001 al 27/02/2024		Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1277, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 863,52 Piano T-1 Graffato graffato

Visto l'elevato numero degli "Intestati catastali" unito a quelli costituenti la "Storia degli intestati catastali" delle particelle costituenti l'appezzamento di che trattasi, in virtù dell'elencazione riportata dal Notaio Dott. N. Tiecco nella propria relazione notarile del 15/09/2023, anche alla luce dell'oneroso compito di trascrivere i vari "passaggi" di tutti gli intestatari, lo scrivente C.T.U. ritiene del tutto ragionevole non procedere nella descrizione della "loro storia catastale" che non farebbe altro che riempire paginate di dati e ribadire quanto già dichiarato dal Notaio stesso. Senza contare le eccessive dimensioni del relativo file che dovrebbe essere trasmesso in troppe fasi.

E' comunque disponibile la copia cartacea della "visura storica per immobile" di tutte le particelle oggetto della procedura, a disposizione per qualsiasi necessità.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	33	1277	2		A2	3	8 vani	149 mq	863,52 €	T-1	graffato
	33	1277	1		C6	3	14 mq	16 mq	39,04 €	T	graffato

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
33	991				ente urbano		ca 2 mq				
33	934				Seminativo arborato irriguo	1	are 6 ca 50 mq	8,03 €	4,53 €		
33	950				Seminativo arborato	1	are 2 ca 67 mq	2,35 €	1,38 €		
33	965				Vigneto	1	ca 58 mq	0,47 €	0,39 €		
33	966				Vigneto	1	ca 1 mq	0,01 €	0,01 €		
33	976				Seminativo arborato	1	ca 11 mq	0,1 €	0,06 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c..

PATTI

I conduttori risultano gli stessi proprietari.

Relativamente al terreno non è presente alcun contratto di locazione.

STATO CONSERVATIVO



Porzione da terra a tetto di maggior fabbricato del tipo quadrifamiliare composto da quattro unità abitative indipendenti. Il bene, posto in angolo nord-ovest con resede di terreno esclusivo sui lati nord e ovest, è costituito da ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, w.c. sottoscala, e garage al P.T., oltre scala interna di accesso al 1° P. a sua volta composta da tre camere, ripostiglio, guardaroba, bagno oltre due balconi posti sui prospetti nord e ovest. L'accesso all'appartamento e al garage avviene tramite strada e piazzetta private e da queste direttamente all'ingresso della proprietà distinta con il civico numero 15.

Il pavimento, passante sia a piano terra che al primo piano, è in mattonelle di gres ceramico 30x30 ad eccezione di quello del bagno di dimensioni 30x30 e del w.c. 20x20, entrambi rivestiti con piastrelle di ceramica 20x20 rispettivamente fino h=230cm e h=220cm. Tozzetti 10x10 rivestono la cucina fino h=130cm.

L'impianto elettrico è sotto traccia; l'impianto idrotermosanitario fa capo ad una caldaia murale a condensazione posta nella scaffalatura in cucina, funzionante a gas metano. Presenti anche gli impianti citofonico, d'allarme, antenna Tv e satellitare. Gli infissi interni di legno tamburato; quelli esterni sono in legno massello, dotati di persiana e doppi vetri. Anche il portoncino d'ingresso è in struttura lignea.

Le condizioni generali appaiono sicuramente buone.

Le singole particelle costituenti l'intero appezzamento di terreno sono state destinate a strade e piazzetta privata, comunque strutturate per l'uso, e transitabili. Destinazione infrastrutturale.

PARTI COMUNI

Non è disponibile alcun documento che certifichi l'inserimento del bene in un contesto condominiale.

Quanto al terreno, seppure non espressamente riportato in alcun documento ufficiale, il possesso di 100/1000 dell'intero appezzamento presume la sua comunione con i molti altri proprietari, ciascuno per la propria quota.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare, non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

Le particelle di terreno sono state destinate a strada e piazzetta privata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Esposizione: nord-est/nord/ovest
- Altezza interna utile: 2,70 ml
- Str. verticali: muratura armata
- Solai: latero-cemento
- Copertura: a padiglione
- Manto di copertura: elementi in cotto



-Pareti esterni e interne: i primi in laterizio secondo le previsioni della legge 10/91; i secondi in laterizio con s = 8

cm intonacati

-Infissi esterni e interni: di legno massello i primi dotati di persiane e doppi vetri, tamburati i secondi. Il garage è

provvisto di serranda basculante

-Scale: in muratura

-Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia; idro/termo/sanitario funzionante a gas metano

con caldaia murale a condensazione posta nella scaffalatura in cucina. Il bene è provvisto anche di impianti citofonico,

d'allarme, antenna tv e satellitare

-Terreno esclusivo: giardino/resede su due lati

Quanto alle strade e piazzetta, queste sono regolarmente asfaltate e transitabili, in più che sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

I conduttori risultano gli stessi proprietari

Al momento dell'accesso ai beni, avvenuto in data 27/04/2023, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato. i beni risultavano utilizzati dagli stessi proprietari

Le strade e la piazzetta erano regolarmente fruibili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. _____ di _____ del _____ rep. _____
ascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il _____
al n. _____ di formalità;



FAVORE: Di M...

CONTRO: L...

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01
Iscritto a Pisa il
Reg. gen. Reg. part
Quota: ,
Importo:
A favore di
Contro
Capitale: \$
Rogante: Atto amministrativo
Data: , , -
N° repertorio: :
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs 193/01
Iscritto a Pisa il
Reg. gen. Reg. part.
Quota:
Importo: €
A favore di
Contro
Capitale:
Rogante:
Data:
N° repertorio:
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01
Iscritto a
Reg. gen.
Quota:
Importo: €
A favore



Contro
Capitale: €
Rogante: Atto pubblico amministrativo
Data:
N° repertorio:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il
Reg. gen.
Quota:
Importo: €
A favore di
Contro
Capitale: €
Rogante: /
Data:
N° repertorio.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il
Reg. gen.
Quota: 1/2
Importo: €
A favore di
Contro I
Capitale: €
Rogante: /
Data:
N° repertorio:
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il
Reg. gen.
Quota:
Importo: €
A favore di
Contro
Capitale: €
Rogante: Atto giudiziario
Data:
N° repertorio
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Pisa il
Reg. gen.
Quota:
Importo: €
A favore di
Contro Di
Capitale: €
Rogante:
Data:
N° repertorio:



- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Pisa il
 Reg. gen. Reg. part.
 Quota: 1/2
 Importo: €
 A favore di
 Contro
 Capitale: €
 Interessi: €
 Percentuale interessi:
 Rogante: Notaio Dott.ssa M. Grazia
 Data
 N° repertorio

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
 Trascritto a Pisa il
 Reg. gen.
 Quota: 1/2
 A favore
 Contro

NORMATIVA URBANISTICA

In data 18/04/2024 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Cascina in data 14/05/2024.

La particella 1277 rientra nelle aree residenziali di completamento "B1" disciplinate dall'art. 25.1 delle N.T.A.. Inoltre, la particella in questione è interessata dalla fascia di rispetto ferroviaria disciplinata dall'art. 19.2 delle N.T.A..

I terreni rappresentati dalle particelle 934, 950 e 991 rientrano in gran parte nella viabilità esistente disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A. e in piccola parte nelle aree residenziali di completamento "B1" disciplinate dall'art. 25.1 delle N.T.A..

I terreni rappresentati dalle particelle 965, 966 e 976 rientrano nella viabilità esistente disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

-C.E. n. 336/95 del 138/03/1996

-variante del 24/02/1999

-fine lavori in data 014/03/1999



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

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** - Villetta ubicata a Cascina (PI) - Via V. Sereni, 15

Porzione da terra a tetto di maggior fabbricato di tipologia quadrifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo piano) e composto da quattro abitazioni indipendenti. La porzione immobiliare in oggetto è costituita dall'abitazione posta in angolo nord-ovest con resede di terreno esclusivo posto sui lati nord e ovest, composta al P.T. da ingresso/soggiorno, cucina, garage, ripostiglio, w.c. sottoscala, scala interna di accesso al 1° P. composto da disimpegno, tre camere da letto, ripostiglio, guardaroba, bagno oltre due balconi posti rispettivamente sul prospetto nord e ovest. Si accede all'appartamento e al garage dalla via comunale V. Sereni tramite strada e piazzetta privata e da questa direttamente all'ingresso della proprietà distinto con il n. 15. A corredo dell'immobile, quota parte (100/1000) di appezzamento di terreno privo di indici di edificabilità della superficie complessiva di mq. 989 destinato a strada e piazzetta privata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1277, Sub. 2, Categoria A2, Graffato graffato - Fg. 33, Part. 1277, Sub. 1, Categoria C6, Graffato graffato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 991, Qualità ente urbano - Fg. 33, Part. 934, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 33, Part. 950, Qualità Seminativo arborato - Fg. 33, Part. 965, Qualità Vigneto - Fg. 33, Part. 966, Qualità Vigneto - Fg. 33, Part. 976, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 351.823,00



E' stato utilizzato il sistema comparativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cascina (PI) - Via V. Sereni, 15	185,17 mq	1.900,00 €/mq	€ 351.823,00	100,00%	€ 351.823,00
				Valore di stima:	€ 351.823,00

Valore di stima: € 351.823,00

Valore finale di stima: € 351.823,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A fronte di quanto riferito al paragrafo "cronistoria catastale" relativa al Lotto 2, rimane comunque a disposizione, per qualsiasi necessità, la copia cartacea della "visura storica per immobile" di tutte le particelle dell'appezzamento di terreno oggetto della procedura.

I ... risultano proprietari del bene nella misura del % ciascuno: il valore della nuda proprietà viene quantificata in complessivi

... risultano titolari del diritto di usufrutto nella misura di ó ciascuno; pertanto il valore della quota relativa al loro diritto sull'immobile esecutato risulta quantificato in complessivi

NOTA DI RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE DEL LEGALE RAPPRESENTANTE DI BCC NPLS 2020 S.R.L., ELENA CENNI.

Premesso che:

-con messaggio Pec del 22/05/2024 indirizzato al legale della Società creditrice e con lettera raccomandata del 22/05/2024 indirizzata agli esecutati, lo scrivente C.T.U. trasmetteva la relazione tecnica dando termine di 15 gg. per la presentazione di eventuali osservazioni, coi come stabilito dal G.E.;

-successivamente, stante un'ulteriore verifica condotta sulla relazione tecnica, si è resa necessaria una rettifica inerente all'effettiva stima del bene indipendentemente dalle quote imputabili alla nuda proprietà e al diritto di



usufrutto, lo scrivente C.T.U., con messaggio Pec del 27/05/2024 indirizzata al legale della Società creditrice e con lettera raccomandata del 27/05/2024 indirizzata agli esecutati, trasmetteva la nuova relazione tecnica così aggiornata dando termine di 15 gg. "a partire da quella data" per la presentazione di eventuali osservazioni coincidente con il giorno 10/06/2024;

-le osservazioni dell'Avv. Cenni, anticipate direttamente prima e confermate dalla Cancelleria del tribunale poi, venivano inoltrate entrambe con messaggio Pec del 14/06/2024,

relativamente alla prima delle due richieste, quanto evidenziato dall'Avv. Cenni trova giustificazione nella narrazione di cui all'atto di compravendita del 14/06/2024 p. n. acc. n. reg. d'ord. n. 1000/2024 n. part. 1, Notaio Dott.ssa [redacted] in cui la Società " [redacted] e) "cede, vende e trasferisce agli "esecutati" che, ciascuno per i propri diritti di competenza, accettano e acquistano i seguenti beni":

a)-porzione da terra a tetto di maggior fabbricato di tipologia quadrifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra e composto da "..... Si accede all'appartamento e al garage dalla via comunale V. Sereni tramite strada e piazza privata e da questa direttamente all'ingresso della proprietà distinta con il n 15";

b)-"quota indivisa di 100/1000 (cento millesimi) su un appezzamento di terreno privo di indici di edificabilità della superficie complessiva di mq. 989 destinata a strada e piazzetta privata di cui riferito al precedente punto a)";

relativamente alla seconda questione, invece, circa l'eventuale possibilità di vendere tutti i beni pignorati in un unico lotto, nulla osta ritenendo valida l'osservazione relativa alla pertinenzialità ai sensi dell'art. 817 c.c. evidenziando, oltremodo, come il valore dei beni di cui al lotto 2 è già stato quantificato di valore nullo nell'originaria relazione già depositata.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 22/06/2024



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 7 Foto
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 26 Altri allegati - Certificazione ipotecari
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborati planimetrici
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elenco subalterni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Schema riassuntivo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione avvenuto invio relazione di C.T.U.

