
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grossi Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 303/2021 del R.G.E.

promossa da

INPS - ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

Codice fiscale: 80078750587

Via Ciro il Grande, 21

00144 - Roma (RM)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	4
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	6
Confini	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11



Bene N° 1 - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	18
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	19
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	20
Stima / Formazione lotti	21



INCARICO

In data 19/10/2018, il sottoscritto Ing. Grossi Riccardo, con studio in Via Repubblica Pisana, 40 - 56100 - Pisa (PI), email riccardo.grossi@studiomade.net, PEC riccardo.grossi@ingpec.eu, Tel. 050 36808, Fax 050 36808, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 15

Terratetto di pianta rettangolare elevato per due piani fuori terra oltre a sottotetto facente parte di un aggregato edilizio in linea lungo via Corte Grande.

Internamente l'unità risulta così articolata:

Piano terra: soggiorno-pranzo e cucina oltre alla scala interna per accedere al piano superiore.

Piano primo: disimpegno, ripostiglio, bagno e camera con piccolo ripostiglio-guardaroba, oltre alla scala interna in legno che dal disimpegno conduce al piano superiore.

Soffitta: n.2 vani.

L'immobile si trova nella frazione di Pontasserchio nel comune di San Giuliano Terme, nelle vicinanze dell'argine del fiume Serchio, in una zona caratterizzata prevalentemente da abitazioni ed esercizi di vicinato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

Redede/giardino, pertinenza esclusiva del terratetto di cui al punto 1), su porzione del quale insiste un edificio in muratura ad uso magazzino/deposito con accesso diretto da via Corte Grande n.6.

Il resede si trova dalla parte opposta di via Corte Grande rispetto all'abitazione in prossimità della stessa.

L'unità si trova nella frazione di Pontasserchio nel comune di San Giuliano Terme, nelle vicinanze dell'argine del fiume Serchio, in una zona caratterizzata prevalentemente da abitazioni ed esercizi di vicinato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6



Annesso in muratura ad uso magazzino/deposito dotato di modesto resede, pertinenza esclusiva del terratetto di cui al punto 1), con accesso diretto da via Corte Grande n.6 attraverso il resede di cui al precedente punto 2).

L'edificio si trova dalla parte opposta di via Corte Grande rispetto all'abitazione in prossimità della stessa.

L'unità si trova nella frazione di Pontasserchio nel comune di San Giuliano Terme, nelle vicinanze dell'argine del fiume Serchio, in una zona caratterizzata prevalentemente da abitazioni ed esercizi di vicinato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 15

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 15

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

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

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

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

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

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 15

L'unità in oggetto confina con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] via Corte Grande, s.s.a.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

L'unità in oggetto confina con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] via Corte Grande, s.s.a.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

L'unità in oggetto confina con beni di cui al punto 2), proprietà [REDACTED] via Corte Grande, s.s.a.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 15

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,76 mq	35,20 mq	1,00	35,20 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	27,57 mq	36,60 mq	1,00	36,60 mq	2,70 m	Primo
Soffitta	29,00 mq	36,60 mq	0,50	18,30 mq	1,80 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				90,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	17,21 mq	20,69 mq	0,40	8,28 mq	2,50 m	Terra
Giardino	135,00 mq	128,00 mq	0,10	12,80 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				21,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	9,66 mq	11,66 mq	0,40	4,66 mq	2,33 m	Terra
Giardino	7,00 mq	7,00 mq	0,10	0,70 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				5,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 15

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/1985 al 02/04/2003	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 144 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Graffato 229
Dal 02/04/2003 al 16/03/2011	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 144 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 433,44 Piano T-1
Dal 16/03/2011 al 02/10/2018	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 144 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 80 Rendita € 433,44 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1999 al 02/04/2003	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 172 Categoria C2 Cl.3, Cons. 17 mq Rendita € 61,46 Piano T
Dal 02/04/2003 al 16/03/2011	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 172 Categoria C2 Cl.3, Cons. 17 mq Rendita € 61,46 Piano T
Dal 16/03/2011 al 02/10/2018	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 172 Categoria C2 Cl.3, Cons. 17 mq Rendita € 61,46 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/1985 al 05/05/1999	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 144 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Piano T Graffato 229
Dal 05/05/1999 al 02/04/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 229 Categoria C2 Cl.2, Cons. 10 mq Rendita € 28,92 Piano T
Dal 02/04/2003 al 16/03/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 229 Categoria C2 Cl.2, Cons. 10 mq Rendita € 28,92 Piano T
Dal 16/03/2011 al 02/10/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 229 Categoria C2 Cl.2, Cons. 10 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 28,92 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 15**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	144			A2	2	4,5	80 mq	433,44	T-1	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati non sono emerse sostanziali difformità rispetto alla planimetria catastale ad eccezione dei due vani del sottotetto dove sono stati ricavati un bagno ed una camera: ma visto che tali usi non sono consentiti si prevede il ripristino dello stato legittimo così come rappresentato in planimetria.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	172			C2	3	17 mq	34 mq	61,46	T	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati non sono emerse sostanziali difformità rispetto alla planimetria catastale ad eccezione di una striscia di terreno sul lato sud est della particella 229 che dal raffronto con l'estratto di mappa sembrerebbe appartenere al mappale 172 mentre nella relativa planimetria non risulta rappresentata.

Pertanto ritengo necessario aggiornare la planimetria catastale della particella 172.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	229			C2	2	10 mq	13 mq	28,92	Terra	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati non sono emerse sostanziali difformità rispetto alla planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 15**

L'immobile si presenta in normale stato conservativo ad eccezione di alcune modeste macchie presumibilmente dovute ad umidità di risalita localizzate nella parte inferiore delle pareti del piano terra.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo dovuto alla presenza di copiose macchie presumibilmente dovute ad umidità di risalita localizzate nella parte inferiore delle pareti interne ed esterne.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo dovuto alla presenza di macchie presumibilmente dovute ad umidità di risalita localizzate nella parte inferiore delle pareti interne ed esterne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 15

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive nè altri limiti di godimento del bene in oggetto.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive nè altri limiti di godimento del bene in oggetto.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive nè altri limiti di godimento del bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 15

Il fabbricato è stato oggetto di una manutenzione interna nell'anno 2013 che ha riguardato intonaci, pavimenti, rivestimenti, sanitari e tinteggiatura e presenta un normale stato manutentivo ad eccezione di alcune modeste macchie presumibilmente dovute ad umidità di risalita localizzate nella parte inferiore delle pareti del piano terra.

L'unità per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita presenta struttura portante in muratura, pareti rifinite con intonaco al civile e tinteggiatura, pavimenti in monocottura e rivestimenti in monocottura o ceramica; infissi esterni in legno e vetro camera con persiane in legno. La porta finestra e la finestra al piano terra sul fronte principale sono dotate di cancelletto di sicurezza ed inferriata metallica anti-intrusione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento con termosifoni e caldaia autonoma.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

L'edificio è stato oggetto di una manutenzione straordinaria nell'anno 2011 e presenta un mediocre stato conservativo dovuto alla presenza di copiose macchie presumibilmente dovute ad umidità di risalita localizzate nella parte inferiore delle pareti interne ed esterne.

L'unità per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita presenta struttura portante in muratura e copertura con pannelli sandwich,



pareti rifinite con intonaco al civile e tinteggiatura, pavimenti in monocottura o ceramica, finestra in metallo; l'ampia apertura frontale non presenta elementi di chiusura.

E' presente un impianto di illuminazione esterno al magazzino ed un lavello sul fronte posteriore.

Buona parte del resede risulta piastrellato e delimitato da siepe.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

L'edificio è stato oggetto di una manutenzione straordinaria nell'anno 2011 e presenta un mediocre stato conservativo dovuto alla presenza di macchie presumibilmente dovute ad umidità di risalita localizzate nella parte inferiore delle pareti interne ed esterne.

L'unità per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita presenta struttura portante in muratura e copertura con orditura lignea e manto in tegole in laterizio, pareti rifinite con intonaco al civile e tinteggiatura, pavimenti in monocottura o ceramica, finestra in legno; la porta di ingresso è costituita da tavole in legno affiancate verticalmente. Il resede risulta piastrellato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 15

L'immobile è occupato dall'esecutato che risulta ivi residente.

Da accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti registrati aventi data certa anteriore al pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

Come detto l'unità in oggetto risulta una pertinenza del bene identificato al punto n.1 pertanto lo stato di occupazione è lo stesso del suddetto immobile.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

Come detto l'unità in oggetto risulta una pertinenza del bene identificato al punto n.1 pertanto lo stato di occupazione è lo stesso del suddetto immobile.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 15

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1985 al 02/04/2003	[REDACTED]	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pisa	21/10/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				573	4
Dal 02/04/2003 al 16/03/2011	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Caccetta Angelo	02/04/2003	55965	12979
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	04/04/2003	7972	5354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2011	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Barone	16/03/2011	49725	13988
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	18/03/2011	4758	3016
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/2003 al 16/03/2011	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Caccetta Angelo	02/04/2003	55965	12979
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	04/04/2003	7972	5354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2011	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Barone	16/03/2011	49725	13988
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	18/03/2011	4758	3016
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1985 al 02/04/2003	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pisa			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				573	4
Dal 02/04/2003 al 16/03/2011	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Caccetta Angelo	02/04/2003	55965	12979
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	04/04/2003	7972	5354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2011	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Barone	16/03/2011	49725	13988
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	18/03/2011	4758	3016
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 15

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 16/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 18/03/2011
Reg. gen. 4759 - Reg. part. 938
Quota: 1/1
Importo: € 163.453,37
A favore di INPS - ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Barone Enrico
Data: 16/03/2011
N° repertorio: 49725
N° raccolta: 13988
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 31/10/2013
Reg. gen. 15935 - Reg. part. 2500
Quota: 1/1
Importo: € 43.496,73
A favore di INPS - ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Barone Enrico
Data: 29/10/2013
N° repertorio: 51988
N° raccolta: 15730
- **atto esecutivo o cautelare** derivante da sequestro preventivo
Iscritto a Pisa il 17/05/2016
Reg. gen. 8339 - Reg. part. 5675
Quota: 1/1
Importo: € 1.039.242,00
A favore di ERARIO DELLO STATO
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: Giudice delle Indagini Preliminari del Tribunale
Data: 06/05/2016
N° repertorio: 2232/2016



- **atto esecutivo o cautelare** derivante da decreto di sequestro conservativo
Iscritto a Firenze il 02/01/2017
Reg. gen. 2 - Reg. part. 1
Quota: 1/1
Importo: € 950.996,53
A favore di INPS - ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: Corte dei Conti per la Toscana
Data: 28/12/2016
N° repertorio: 60666/2016
Note: Annotazioni: - Annotazione del 08/03/2017 - Reg.Part. 675 - Reg. Gen. 3904 Ordinanza di conferma sequestro conservativo n.12 del 27/02/2017; - Annotazione del 15/05/2018 - Reg.Part. 1266 - Reg. Gen. 8569 Sentenza di condanna esecutiva n.77 del 21/03/2018.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 16/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 18/03/2011
Reg. gen. 4759 - Reg. part. 938
Quota: 1/1
Importo: € 163.453,37
A favore di INPS - ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE
Contro [REDACTED]
Rogante: Barone Enrico
Data: 16/03/2011
N° repertorio: 49725
N° raccolta: 13988
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 31/10/2013
Reg. gen. 15935 - Reg. part. 2500
Quota: 1/1
Importo: € 43.496,73
A favore di INPS - ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE
Contro [REDACTED]
Rogante: Barone Enrico
Data: 29/10/2013
N° repertorio: 51988
N° raccolta: 15730
- **atto esecutivo o cautelare** derivante da sequestro preventivo
Iscritto a Pisa il 17/05/2016
Reg. gen. 8339 - Reg. part. 5675
Quota: 1/1
Importo: € 1.039.242,00



A favore di ERARIO DELLO STATO

Contro [REDACTED]

Rogante: Giudice delle Indagini Preliminari del Tribunale

Data: 06/05/2016

N° repertorio: 2232/2016

- **atto esecutivo o cautelare** derivante da decreto di sequestro conservativo

Iscritto a Firenze il 02/01/2017

Reg. gen. 2 - Reg. part. 1

Quota: 1/1

Importo: € 950.996,53

A favore di INPS - ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

Contro [REDACTED]

Rogante: Corte dei Conti per la Toscana

Data: 28/12/2016

N° repertorio: 60666/2016

Note: Annotazioni: - Annotazione del 08/03/2017 - Reg.Part. 675 - Reg. Gen. 3904 Ordinanza di conferma sequestro conservativo n.12 del 27/02/2017; - Annotazione del 15/05/2018 - Reg.Part. 1266 - Reg. Gen. 8569 Sentenza di condanna esecutiva n.77 del 21/03/2018.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 16/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pisa il 18/03/2011

Reg. gen. 4759 - Reg. part. 938

Quota: 1/1

Importo: € 163.453,37

A favore di INPS - ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

Contro [REDACTED]

Rogante: Barone Enrico

Data: 16/03/2011

N° repertorio: 49725

N° raccolta: 13988

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pisa il 31/10/2013

Reg. gen. 15935 - Reg. part. 2500

Quota: 1/1

Importo: € 43.496,73

A favore di INPS - ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

Contro [REDACTED]

Rogante: Barone Enrico

Data: 29/10/2013

N° repertorio: 51988

N° raccolta: 15730



- **atto esecutivo o cautelare** derivante da sequestro preventivo
Iscritto a Pisa il 17/05/2016
Reg. gen. 8339 - Reg. part. 5675
Quota: 1/1
Importo: € 1.039.242,00
A favore di ERARIO DELLO STATO
Contro [REDACTED]
Rogante: Giudice delle Indagini Preliminari del Tribunale
Data: 06/05/2016
N° repertorio: 2232/2016
- **atto esecutivo o cautelare** derivante da decreto di sequestro conservativo
Iscritto a Firenze il 02/01/2017
Reg. gen. 2 - Reg. part. 1
Quota: 1/1
Importo: € 950.996,53
A favore di INPS - ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE
Contro [REDACTED]
Rogante: Corte dei Conti per la Toscana
Data: 28/12/2016
N° repertorio: 60666/2016
Note: Annotazioni: - Annotazione del 08/03/2017 - Reg.Part. 675 - Reg. Gen. 3904 Ordinanza di conferma sequestro conservativo n.12 del 27/02/2017; - Annotazione del 15/05/2018 - Reg.Part. 1266 - Reg. Gen. 8569 Sentenza di condanna esecutiva n.77 del 21/03/2018.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 15

Il Regolamento Urbanistico del comune di San Giuliano Terme inquadra l'area dove è posto l'immobile come zona B - Aggregazioni edilizie di formazione recente. L'edificio è schedato nell'allegato B del Regolamento Urbanistico insieme all'aggregato di cui costituisce parte integrante con il n.300 e classificato come:

- categoria d'intervento - D3 (Ristrutturazione edilizia all'interno della volumetria esistente finalizzata al ripristino dei caratteri tipologici e al miglioramento dei caratteri formali)
- atteggiamento normativo - C (Conservazione)
- potenzialità - res/RA (restauro / riqualificazione tipologica e architettonica).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

Il Regolamento Urbanistico del comune di San Giuliano Terme inquadra l'area dove è posto l'immobile come zona B - Aggregazioni edilizie di formazione recente.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

Il Regolamento Urbanistico del comune di San Giuliano Terme inquadra l'area dove è posto l'immobile come zona B - Aggregazioni edilizie di formazione recente.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 15

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile, di antica costruzione, è stato oggetto di opere di ristrutturazione edilizia in forza della Concessione Edilizia n.117 del 27/03/1997 e della successiva Variante - Concessione Edilizia n.292 del 06/07/1999. Con D.I.A. n.7050 del 18/02/2013 sono state effettuate opere di manutenzione interna riguardanti: intonaci, pavimenti, rivestimenti, sanitari e tinteggiatura interna.

Dal Sopralluogo e dai rilievi effettuati non sono emerse sostanziali difformità rispetto allo stato legittimo ad eccezione dei due vani del sottotetto dove sono stati ricavati un bagno ed una camera: ma visto che tali usi non sono consentiti si prevede il ripristino dello stato legittimo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dall'Atto di provenienza del bene risulta un Attestato di Prestazione Energetica che classifica l'immobile in classe energetica "E" depositato presso il comune di San Giuliano Terme in data 19/07/2010 prot.29462.

Dall'accesso agli atti presso il comune di San Giuliano Terme non sono emerse certificazioni riguardanti gli impianti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile, di antica costruzione, è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria in forza della D.I.A. n.25563 del 29/06/2011.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati non sono emerse sostanziali difformità rispetto allo stato legittimo.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CORTE GRANDE, 6

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile, di antica costruzione, è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria in forza della D.I.A. n.25563 del 29/06/2011.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati non sono emerse sostanziali difformità rispetto allo stato legittimo.



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** - Terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15
Terratetto di pianta rettangolare elevato per due piani fuori terra oltre a sottotetto facente parte di un aggregato edilizio in linea lungo via Corte Grande. Internamente l'unità risulta così articolata: Piano terra: soggiorno-pranzo e cucina oltre alla scala interna per accedere al piano superiore. Piano primo: disimpegno, ripostiglio, bagno e camera con piccolo ripostiglio-guardaroba, oltre alla scala interna in legno che dal disimpegno conduce al piano superiore. Soffitta: n.2 vani. L'immobile si trova nella frazione di Pontasserchio nel comune di San Giuliano Terme, nelle vicinanze dell'argine del fiume Serchio, in una zona caratterizzata prevalentemente da abitazioni ed esercizi di vicinato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 144, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 135.600,50
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6
Redede/giardino, pertinenza esclusiva del terratetto di cui al punto 1), su porzione del quale insiste un edificio in muratura ad uso magazzino/deposito con accesso diretto da via Corte Grande n.6. Il resede si trova dalla parte opposta di via Corte Grande rispetto all'abitazione in prossimità della stessa. L'unità si trova nella frazione di Pontasserchio nel comune di San Giuliano Terme, nelle vicinanze dell'argine del fiume Serchio, in una zona caratterizzata prevalentemente da abitazioni ed esercizi di vicinato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 172, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.725,40
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6
Annesso in muratura ad uso magazzino/deposito dotato di modesto resede, pertinenza esclusiva del terratetto di cui al punto 1), con accesso diretto da via Corte Grande n.6. L'edificio si trova dalla parte opposta di via Corte Grande rispetto all'abitazione in prossimità della stessa. L'unità si trova nella frazione di Pontasserchio nel comune di San Giuliano Terme, nelle vicinanze dell'argine del fiume Serchio, in una zona caratterizzata prevalentemente da abitazioni ed esercizi di vicinato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 229, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.066,80



Ad integrazione della mia precedente relazione del 12/12/2018 (E.I. 136/2018) vado di seguito ad aggiornare i valori di stima all'attualità, tenuto conto della lieve flessione che ha avuto il mercato immobiliare in zona nel periodo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 15	90,10 mq	1.505,00 €/mq	€ 135.600,50	100,00	€ 135.600,50
Bene N° 2 - Magazzino San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	21,08 mq	1.505,00 €/mq	€ 31.725,40	100,00	€ 31.725,40
Bene N° 3 - Magazzino San Giuliano Terme (PI) - Via Corte Grande, 6	5,36 mq	1.505,00 €/mq	€ 8.066,80	100,00	€ 8.066,80
Valore di stima:					€ 175.392,70

Le opere difformi, così come realizzate non sono sanabili pertanto il sottoscritto ha previsto una spesa di circa € 4.400 per le opere di ripristino così ripartite:

- spese per le opere di ripristino del sottotetto: circa € 3'000;
- spese tecniche per presentazione pratiche edilizie, direzione lavori ed aggiornamento catastale: circa € 1'400.

Quindi detraendo dal valore complessivo le spese otteniamo:

€ 175.392,70 - € 4.400,00= € 170.992,70

Valore finale di stima arrotondato: € 171.000,00

Le valutazioni sullo stato dei luoghi e sullo stato di manutenzione si riferiscono al giorno in cui è stato eseguito il sopralluogo (11/10/2018) presso le unità oggetto di stima.

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 24/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Grossi Riccardo

