

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. Arch. Bargellini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 191/2019 del R.G.E.

promossa da:

***SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' s.g.a. s.p.a.***

*Codice fiscale: 05828330638*

*Partita IVA: 05828330638*

*VIA SAN GIACOMO 19*

*20122 - NAPOLI (NA)*

Contro:

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni.....	5
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta.....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 191/2019 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11

## INCARICO

---

All'udienza del 10-01-2020 il sottoscritto dott. Arch. Bargellini Roberto, con studio in Via Della Pietra, 37 - 56021 - Cascina (PI), email robertobargellini@gmail.com, , Tel. 320 3533332, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ; in data 13-01-2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto della stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA CALIMPESI N.5

## DESCRIZIONE

---

Edificio per civile abitazione sito al piano primo di piu' ampio fabbricato ,con accesso indipendente tramite una scala esterna da una corte prospiciente via Calimpesi .Composto da cucinotto-pranzo,locale disimpegno,bagno,vano senza finestre ad uso cameretta e vano ad uso camera con finestra .

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Calimpesi N.5

## 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 al seguente esecutato:

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

- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'appartamento confina con :

a sud con particella catastale 24 -a nord con particella catastale 21-a ovest con particella catastale 55 e

via Calimpesi- a est con particella 19

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	52,50 mq	1,00	52,50 mq	2,60 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale .

-variazione territoriale del 01/01/2014 in atti dal 27/01/2014 Registrazione: legge regionale N.68 proveniente dal comune A559; trasferito al comune M327B. (n. 15/2014)

- denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/01/2015 protocollo n. PI0087555 in atti dal 24/09/2015 Registrazione: UU Sede: PONTEDERA Volume: 9990 n: 682 del 25/06/2015 successione di (n. 6136.1/2015)

-variazione territoriale del 01/01/2014 in atti dal 27/01/2014 legge regionale N.68 proveniente dal comune A559; trasferito al comune M327B. (n. 15/2014)

-variazione toponomastica del 27/03/2014 protocollo n. PI0061024 in atti dal 27/03/2014

-variazione di toponomastica (n. 34282.1/2014)

-variazione toponomastica del 27/03/2014 protocollo n. PI0061034 in atti dal 27/03/2014

-variazione di toponomastica (n. 34292.1/2014)

- variazione del 28/04/2016 protocollo n. PI0033867 in atti dal 28/04/2016 aggiornamento planimetrico (n. 9407.1/2016)

Annotazioni di stadio: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n.101/1943

## DATI CATASTALI

ABITAZIONE di tipo ultrapopolare di cat. A/5 di vani cat.3 riportato al n.c.e.u. del Comune di Casciana Terme Lari al foglio 11 particella 22 subalterno 2 graffata al foglio 11 particella 23 subalterno 1

rendita € 233,95

### **Corrispondenza catastale**

Per quanto riguarda la corrispondenza catastale dello stato attuale dell'immobile ,non e' stato possibile il confronto perche' non sono presenti in catasto le planimetrie né dello stato attuale né originario.

## **PRECISAZIONI**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della procedura e cioè l'abitazione di tipo ultrapopolare di cat.a/5 di vani cat.3 riportato al n.c.e.u. del comune di Casciana Terme Lari al foglio 11 particella 22 subalterno 2 graffata al foglio 11 particella 23 subalterno 1 rendita € 233,95 preciso quanto segue :

La strada riportata sulla visura catastale e cioè via Torquato Cardelli n. 24 è errata ,così come errata è l'indicazione dello sviluppo in verticale dell'immobile sul piano 1°-2° . In realta' l'immobile si trova in via Calimpesi 5 e si sviluppa solo sul piano 1° e vi si accede tramite una scala esterna .

Nell'archivio del Catasto non è presente la planimetria ,sarà cura dell'acquirente l'onere per la presentazione di una nuova planimetria e per la cancellazione e degli errori presenti nella visura catastale

Occorre inoltre precisare che il pignoramento ha interessato anche l'immobile di cui al foglio 11 part.31 sub 1 cat.c/6 classe 1 di 19 m<sup>2</sup> euro 37,29 come bene di proprietà

Durante il sopralluogo effettuato insieme al in data 01-02-2020 ,il medesimo ha disconosciuto di aver mai posseduto sopradetta proprietà.ed ha dichiarato che nessuno dei suoi ascendenti di I e II grado (madre e nonno ) abbia mai posseduto sopradetto immobile .

Il fabbricato di cui alla particella 31 è un'unico immobile ,che va dal seminterrato al piano terra e dal piano terra fino al piano primo .

Il fabbricato nel suo insieme da terra a tetto è in realtà di proprietà dei sig.

Da un'esame delle planimetrie catastali del fabbricato di cui alla particella 31 sub .2 è risultato che per forma e dimensione fin dal 1955 ,anno in cui sono state redatte le planimetrie catastali, lo sviluppo complessivo sia in pianta che in altezza è quello corrispondente alla proprietà attuale

Di contro l'immobile oggetto di pignoramento di cui particella 31 sub 1 non è rappresentato in planimetrie catastali e non è identificabile nella particella 31.

Nella descrizione degli immobili redatta sul pignoramento immobiliare (pag.3 del pignoramento )il bene di cui sopra non è correttamente identificato nella strada, nel numero civico ,e nei confini.A tal proposito è riportato come confine della particella pignorata una strada (via Verdi) che non è nemmeno in prossimità della particella 31 ma che in realta' si trova da tutt'altra parte .

Dagli accertamenti svolti per quanto riguarda il pignoramento del bene di cui al foglio 11 part.31 sub 1 cat.C/6 classe 1 di 19 m<sup>2</sup> euro 37,29 sono arrivato alla conclusione che se pur il bene sia regolarmente iscritto in catasto in realtà di fatto non esiste .

Stante quanto sopra pertanto ai fini della presente stima si esclude dalla valutazione l'immobile pignorato al foglio 11 part.31 sub 1 cat.C/6 classe 1 di 19 m<sup>2</sup> euro 37,29 .

Il sig. ha invece dichiarato di possedere un'altra proprieta' ad uso magazzino che però non risulta accampionata al catasto ,che fa parte della particella 20 e 21 ed sita in prosecuzione di via Calimpesi in altra via denominata via G.Verdi al n.31 (piano terra-seminterrato).Bene che però non e' stato oggetto di pignoramento e che pertanto ai fini della seguente perizia viene escluso .

## PATTI

---

Non esistono patti in corso sull'immobile oggetto di esecuzione

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre

## PARTI COMUNI

---

Non vi sono parti comuni nell'immobile oggetto di esecuzione

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non ci sono servitu',censo,livelli,usi civici nell'immobile oggetto di esecuzione .

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni : muratura mista e cls Esposizione: sud -est-ovest Altezza interna utile:P.T. = 2,60 mt-  
min.2,80 mt max 3,60 .Strutture verticali: muratura di pietrame e laterizio . Solai: in legno e laterizio  
. Copertura: a falde in legno Manto di copertura: tegole miste in cotto e embrici ( non coibentato) .  
Rivestimento esterno interni in intonaco di malta di calce . Pavimentazione interna: in mezzane di  
cotto ed in gres . Infissi esterni ed interni ante al battente in legno . Porte tamburate . Scale: in  
muratura . Impianto elettrico, idrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato dal sig (debitore ed esecutato)

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Attuale proprietario è nato Proprieta` per 1/1.Gli immobili sono pervenuti per certificato di denuncia di successione presentato presso l'ufficio del Registro di Pontedera (PI) in data 25-06-2015 rep. 682-9990-15 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Livorno (LI) in data 7-9-2015 num.reg.gen.11902 e n.part.8113 della madre Proprieta` per 1/1 fino al 16/01/2015 data del decesso .

Proprietà per 1/1 fino al 16/01/2015 gli immobili sono pervenuti per certificato di Denuncia di Successione den.n.29 vol.n.172 e trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Livorno(LI) in data 08-07-1971 al n.di reg.gen.5506 e n.part.3691

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

1)Ipoteca volontaria a garanzia vitalizio atto notaio Calderoni Claudio rep.4583-2026 stipulato in data 17-09-2007 ed iscritta presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Livorno in data 20-09 2007 al n.di reg.gen.20457 e numero particolare 6211 a favore di Merrill Lynch International Bank Limited con sede in Milano c.f. 09011240018 domicilio ipotecario eletto in Milano alla via dei Giardini 4 per capitale di € 32.000,0 oltre ad interessi e spese per la somma complessiva di 224.000,0 durata anni 30 ,a carico di i diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà gravate sugli immobili siti in Casciana Terme (PI) di cui alla procedura.

2)Verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo ufficiale giudiziario presso Tribunale di Pisa (pi)sez.dist.di Pontedera rep.4380 in data 09-08-2019 e trascritto presso l'agenzia delle entrate ,sez.pubblicità immobiliare di Livorno(li)ai num.part.12551 e reg.gen.18449 in data 15-11-2019 a favore di società per la gestione di attività -sga s.p.a.con sede in napoli (na) c.f.ep.iva 05828330638 per i diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà gravante sugli immobili siti nei comuni Casciana Terme Lari(PI) di cui alla procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Urbanisticamente l'immobile oggetto di esecuzione è inserito in zona "A" Zone Storicizzate ; regolato dalle norme contenute nell'art.21.1.1. delle norme tecniche di attuazione del Comune Di Casciana Terme Lari

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non risulta che sia mai stata presentata alcuna richiesta di autorizzazione all'Amministrazione Comunale .

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile ha subito nel corso degli anni delle variazioni rispetto alla sua originalità ed in particolare è stata divisa con delle pareti in cartongesso la camera padronale realizzando una cameretta con finestra e un piccolo vano senza finestra anch'esso utilizzato come letto.

Per quanto riguarda il confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, non è stato possibile raffrontare la corrispondenza dello stato dei luoghi con eventuali autorizzazioni in quanto al catasto edilizio urbano del Comune di Casciana Terme Lari non sono presenti planimetrie e all'ufficio edilizia privata del Comune di Casciana Terme Lari non esistono pratiche edilizie rilasciate.

Le variazioni interne realizzate senza autorizzazione potranno essere risolte in due maniere:

- Con istanza di accertamento della conformità ai sensi delle vigenti normative in materia o con il ripristino dello stato dei luoghi tramite la demolizione delle pareti in cartongesso realizzate.

Il tutto con una spesa per l'uno o l'altro caso che si stima in complessivi 1.500,00€

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Calimpesi n.5  
Edificio per civile abitazione sito al piano primo di più ampio fabbricato, con accesso indipendente tramite una scala esterna da una corte prospiciente via Calimpesi. Composto da cucinotto-pranzo, locale disimpegno, bagno, vano senza finestre ad uso cameretta e vano ad uso camera con finestra.

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

Valore di stima del bene: € 52.500,00

Il valore commerciale dei beni 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. Il valore di mercato è stato ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem 2019), il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in



esame. Il valore di mercato per la zona per la tipologia di costruzioni in oggetto e con le medesime dotazioni di locali di servizio e parti scoperte e con riferimento alla data dell'incarico di stima è individuato dall'Agenzia del Territorio (OMI 1° sem 2019), in una forbice tra in 810 €/mq e 1100 €/mq per gli immobili con medesima destinazione di quello oggetto di stima. Per il caso specifico, analizzato, considerato lo stato di conservazione, il contesto prevalente nella zona, i lavori di ristrutturazione e adeguamento impiantistico ritengo congruo considerare come valore al mq la cifra di 1000€/mq.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - VIA CALIMPESI N.5	52,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 52.500,00	100,00%	€ 52.500,00
				Valore di stima:	€ 52.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cascina, li 11/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
dott.Arch. Bargellini Roberto

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Calimpesi N.5  
Edificio per civile abitazione sito al piano primo di piu' ampio fabbricato ,con accesso indipendente tramite una scala esterna da una corte prospiciente via Calimpesi .Composto da cucinotto-pranzo,locale disimpegno,bagno,vano senza finestre ad uso cameretta e vano ad uso camera con finestra .  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: urbanisticamente classificato in zona "A" e regolato dalle norme contenute nell'art.21.1.1. delle norme tecniche di attuazione del Comune Di Casciana Terme Lari

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/2019 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casciana Terme Lari (PI) - Via Calimpesi N.5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento	<b>Superficie</b>	52,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo Stato Conservativo Dell'immobile È Mediocre		
<b>Descrizione:</b>	Edificio per civile abitazione sito al piano primo di piu' ampio fabbricato ,con accesso indipendente tramite una scala esterna da una corte prospiciente via Calimpesi .Composto da cucinotto-pranzo,locale disimpegno,bagno,vano senza finestre ad uso cameretta e vano ad uso camera con finestra .		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	l'immobile è occupato dal (debitore ed esecutato)		