
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zito Franca Carmela Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 238/2019 del R.G.E.

promossa da

BANCA 24-7 SPA

Codice fiscale: 02805490162

UNIONE di BANCHE ITALIANE SPA

Codice fiscale: 03053920165

BERGAMO

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 238/2019 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Zito Franca Carmela Paola, con studio in Viale Francesco Bonaini, 38 - 56125 - Pisa (PI), email francacarmelapaola.zito@ordineingegneripisa.it, PEC francacarmelapaola.zito@ingpec.eu, Tel. 050 2200223, Fax 050 2200223, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Lazio 19, piano T/1

DESCRIZIONE

L'immobile in questione ha tipologia di un fabbricato di tipo indipendente su due livelli (Piano terra e Piano primo), con piccola area esterna sul davanti, in parte pavimentata ed in parte a verde di circa 30 mq di pertinenza all'immobile. Il fabbricato è all'estremità per cui presenta anche delle aperture nella parte laterale. Al piano terra si trova la zona giorno (soggiorno, cucina e piccolo ripostiglio), invece al primo piano è presente la zona notte (due camere ed un bagno).

Vi è un'area condominiale esterna a servizio del fabbricato individuata al F. 17 - mappale 68 sub.ni 1/2/3/4/5

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Lazio 19, piano T/1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' presente in atti certificato notarile redatto da Notaio Antonio Trotta di Pavia (All. n° 1)

TITOLARITÀ

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



- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime di separazione dei beni dei due esecutati è visibile dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio richiesto dalla sottoscritta, in qualità di CTU della procedura in oggetto, al Comune di Casciana Terme Lari in data 7 febbraio 2020 (All. n° 3). L'atto notarile di provenienza (a rogito del Notaio Casarosa) viene allegato alla presente relazione insieme al precedente atto (a rogito del Notaio Michelangeli) dei precedenti proprietari, al fine di verificare le eventuali servitù presenti (All. n° 2).

CONFINI

L'immobile confina a nord-est con proprietà [REDACTED] a nord-ovest con via Lazio, a sud-ovest con area di pertinenza esterna, a sud-ovest con altra unità abitativa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	2,80 m	T/I°
Cortile	27,34 mq	30,07 mq	0,30	9,02 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				103,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile è costituito al piano terra da ingresso con scala che porta al piano superiore, un soggiorno, una cucina ed un piccolo ripostiglio comunicante con la cucina; al piano primo vi sono due camere, un bagno e un disimpegno. Nella parte antistante il soggiorno e la cucina vi è un piccolo resede esterno recintato. Si riporta di seguito la consistenza dei singoli ambienti:

PIANO TERRA MQ (netti)

Ingresso 4,00
 Cucina 8,70
 Soggiorno (A) 15,50
 Soggiorno (B) 11,70
 Ripostiglio 4,50

PIANO PRIMO MQ (netti)

Bagno 5,90
 Camera 11,20
 Camera 16,60
 Sup. Tot. 78,10
 Sup. Tot. 94,00 (lordi)
 Resede 30,00 (lordi)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/2014 al 12/01/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 17, Part. 66, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 105 mq Rendita € 503,55 Piano T/1 Graffato PART. 67 SUB 17

I titolari catastali coincidono con gli esecutati

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	17	66	4		A4	3	6,5 VANI	105 mq	503,55 €	T/1	con part. 67 SUB 17



Corrispondenza catastale

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

Vi è corrispondenza catastale tra i dati indicati sull'atto di pignoramento ed i dati identificativi riscontrati nelle visure catastali (All. n° 5: visura storica)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quegli degli spazi comuni condominiali, oltre a quelli che riguardano il decoro comune (manutenzione facciata...ecc.), trattandosi di unità abitativa appartenente a edificio in linea.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Quota condominiale pari a 250\1000 sul terreno adibito a corte antistante ed adiacente il lato sud dell'intero fabbricato avente superficie complessiva di circa 270 mq., l'unità immobiliare in oggetto ha uso esclusivo di quella porzione antistante l'unità immobiliare stessa, delimitata da recinzione in muratura ed avente una superficie di circa 30 mq.

Ai fini catastali si precisa che l'attuale subalterno 17 deriva dalla soppressione degli originari subalterni 10 e 6 giusta denuncia di variazione n.543.1/1994 del 26/09/1994, inserita in atti in data 17/10/1995. Unitamente a quanto sopra vengono trasferiti tutti i diritti sulla proporzionale quota di proprietà e condominio su tutti gli enti comuni condominiali come per legge e per destinazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile -appartamento- composto al piano terra da cucina, soggiorno, e ripostiglio; al piano primo cui si accede da scala interna, da due camere, disimpegno e servizio igienico.

L'unità abitativa è esposta sui lati Est e Sud.

Gli impianti di riscaldamento ed elettrico è di nuova generazione, eseguiti e rinnovati a fine anno 2004; riscaldamento autonomo con caldaia murale ubicata nel locale ripostiglio le cui revisioni sono state eseguite regolarmente, ultima il 11/01/2019. Assente la certificazione 46/90 dell'impianto elettrico.

All'interno si trova una una pavimentazione in ceramica, nella cucina e nel bagno si trovano piastrelle in gres porcellanato, porte tamburate in legno (tipo noce), radiatori in acciaio, finestre in legno e persiane esterne in alluminio.

Sulle scale, nel soggiorno e nella cucina è presente una controsoffittatura.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli eseguiti:

- 1) 
- 2) 

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1994 al 29/06/2004		Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangeli	11/07/1994	197	903
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	13/07/1994	8638	5703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2004 al 24/09/2021		Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabrina CASAROSA	30/06/2004	9267	2958
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	02/07/2004	12310	6984
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2004 al 07/02/2022		Atto Notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		San Miniato	01/07/2004	743	1t



		Notaio Sabrina Casarosa	30/06/2004	9267	2958
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di LIVORNO	02/07/2004	12310	6984
		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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo per acquisto immobile
Iscritto a Livorno il 02/07/2004
Reg. gen. 12311 - Reg. part. 3014
Quota: 1/2
Importo: € 165.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Sabrina Casarosa
Data: 30/06/2004
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]
Note: Dati acquisiti dalla certificazione notarile allegata agli atti della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 24/03/2016
Reg. gen. 4875 - Reg. part. 803
Quota: 1/2
Importo: € 18.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.355,56

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LIVORNO il 29/10/2019

Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, gli importi da calcolarsi sono quelli definiti in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in questione è situato nel Comune di Lari, frazione Perignano, in via Lazio n° 19. Si tratta di una struttura in muratura con tipologia terratetto su due livelli (piano terra e piano primo). L'unità immobiliare in questione è composta al piano terra da cucina, soggiorno e ripostiglio; al piano primo si giunge tramite scala interna ed è composto da due camere, disimpegno e bagno; fa parte integrante dell'immobile un resede esterno esclusivo antistante l'unità abitativa, accessibile da via Lazio.

L'immobile si trova in zona "B" aree di completamento a prevalente zona residenziale (si allega estratto del Piano Strutturale - All. n° 8) - ricade nell'U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo/commerciale di Perignano Est.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Al Comune di Lari è stata richiesta dal CTU copia dell'ultima la concessione edilizia o eventuali condoni, ma non è stata trovata pratica edilizia a nome degli esecutati e neanche a nome del precedente proprietario [REDACTED] dai quali gli esecutati hanno acquistato. L'immobile in questione è stato costruito antecedente al primo settembre 1967 e che ha la stessa consistenza del momento della vendita (come da atto notarile a rogito del Notaio Michelangeli di Ponsacco comprovante l'acquisto del precedente proprietario: Repertorio n. 197903 del 11/07/1994).

Su quest'ultimo atto di compravendita sono state trovate delle pratiche edilizie che riguardano il fabbricato a cui appartiene l'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva a nome di [REDACTED], nello specifico risultano le seguenti pratiche edilizie:

- 1) pratica di condono prot. n° COND/0519 del 01/04/1986 riguardante la costruzione di capanna in muratura rilasciata al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED])
- 2) concessione Edilizia in sanatoria n° 416/97 del 28/01/1997; in allegato alla seguente pratica è stato trovato



un elaborato grafico redatto dall'Arch. Fabrizio Macchi e che riguarda la sola capanna in muratura, in cui è inserita la pianta del fabbricato oggetto della seguente esecuzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Si ribadisce, che al Comune di Lari non è stato trovato alcun elaborato grafico a nome degli esecutati o dei proprietari precedenti, l'unico elaborato trovato riguarda i dati edilizi scritti nel precedente contratto di acquisto (a nome di ██████████ nato a ██████████ - prov. Ancona - il ██████████): concessione in sanatoria e condono che non riguardano l'immobile oggetto della seguente esecuzione; anche in questo atto i proprietari dichiarano che il fabbricato è stato costruito antecedentemente al primo settembre 1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato costituito un condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Lazio 19, piano T/1
L'immobile in questione ha tipologia di un fabbricato di tipo indipendente su due livelli (Piano terra e Piano primo), con piccola area esterna sul davanti, in parte pavimentata ed in parte a verde di circa 30 mq di pertinenza all'immobile. Il fabbricato è all'estremità per cui presenta anche delle aperture nella parte laterale. Al piano terra si trova la zona giorno (soggiorno, cucina e piccolo ripostiglio), invece al primo piano è presente la zona notte (due camere ed un bagno). Vi è un'area condominiale esterna a servizio del fabbricato individuata al F. 17 - mappale 68 sub.ni 1/2/3/4/5
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 66, Sub. 4, Categoria A4, Graffato con part. 67 SUB 17
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 105.080,40
La stima dell'immobile è stata fatta calcolando la consistenza dell'immobile e considerando la media tra le quotazioni immobiliari del secondo semestre 2021 ed i valori di mercato di immobili simili nelle zone



limitrofe all'unità abitativa in questione.

Tenuto conto che in Comune non sono state trovate pratiche edilizie riguardanti la regolarità edilizia del bene, né tantomeno è stato recuperato il certificato di abitabilità, il CTU ritiene di ridurre il valore calcolato di circa il 20% al fine di poter procedere alla regolarizzazione dell'unità medesima. Sull'atto di acquisto viene dichiarato che l'immobile è stato costruito anteriormente al primo settembre 1967, ma dal sopralluogo effettuato risulta che sono stati eseguiti dei lavori di recente, in quanto l'immobile risulta ristrutturato ed in buone condizioni. Vi sono delle difformità in pianta nel locale soggiorno rispetto a quanto risulta nel catastale, è presente un'apertura ad arco tra la zona soggiorno ed il tinello. La stima finale è pari ad Euro 105.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Casciana Terme Lari (PI) - Via Lazio 19, piano T/1	103,02 mq	1.275,00 €/mq	€ 131.350,50	80,00%	€ 105.080,40
				Valore di stima:	€ 105.080,40

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 19/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zito Franca Carmela Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile presente in ATTI
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita a rogito Notaio Casarosa di San Miniato e precedente a rogito Notaio Michelangeli
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato di famiglia
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica



- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Estratto di mappa in cui è collocato l'immobile
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria catastale dell'unità abitativa
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto PRG
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Lazio 19, piano T/1
L'immobile in questione ha tipologia di un fabbricato di tipo indipendente su due livelli (Piano terra e Piano primo), con piccola area esterna sul davanti, in parte pavimentata ed in parte a verde di circa 30 mq di pertinenza all'immobile. Il fabbricato è all'estremità per cui presenta anche delle aperture nella parte laterale. Al piano terra si trova la zona giorno (soggiorno, cucina e piccolo ripostiglio), invece al primo piano è presente la zona notte (due camere ed un bagno). Vi è un'area condominiale esterna a servizio del fabbricato individuata al F. 17 - mappale 68 sub.ni 1/2/3/4/5 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 66, Sub. 4, Categoria A4, Graffato con part. 67 SUB 17 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in questione è situato nel Comune di Lari, frazione Perignano, in via Lazio n° 19. Si tratta di una struttura in muratura con tipologia terratetto su due livelli (piano terra e piano primo). L'unità immobiliare in questione è composta al piano terra da cucina, soggiorno e ripostiglio; al piano primo si giunge tramite scala interna ed è composto da due camere, disimpegno e bagno; fa parte integrante dell'immobile un resede esterno esclusivo antistante l'unità abitativa, accessibile da via Lazio. L'immobile si trova in zona "B" aree di completamento a prevalente zona residenziale (si allega estratto del Piano Strutturale - All. n° 8) - ricade nell'U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo/commerciale di Perignano Est.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Lazio 19, piano T/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 66, Sub. 4, Categoria A4, Graffato con part. 67 SUB 17	Superficie	103,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione		
Descrizione:	L'immobile in questione ha tipologia di un fabbricato di tipo indipendente su due livelli (Piano terra e Piano primo), con piccola area esterna sul davanti, in parte pavimentata ed in parte a verde di circa 30 mq di pertinenza all'immobile. Il fabbricato è all'estremità per cui presenta anche delle aperture nella parte laterale. Al piano terra si trova la zona giorno (soggiorno, cucina e piccolo ripostiglio), invece al primo piano è presente la zona notte (due camere ed un bagno). Vi è un'area condominiale esterna a servizio del fabbricato individuata al F. 17 - mappale 68 sub.ni 1/2/3/4/5		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da [REDACTED] E [REDACTED]		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo per acquisto immobile
Iscritto a Livorno il 02/07/2004
Reg. gen. 12311 - Reg. part. 3014
Quota: 1/2
Importo: € 165.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Sabrina Casarosa
Data: [REDACTED]
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]
Note: Dati acquisiti dalla certificazione notarile allegata agli atti della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 24/03/2016
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/2
Importo: € 18.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.355,56

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LIVORNO il 29/10/2019
Reg. gen. 17358 - Reg. part. 11826
Quota: 1/2
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

