
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Pardi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2020 del R.G.E.

promossa da

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A

Codice fiscale: 13048380151

Via Valtellina 15/17

20159 - Milano (MI)

RED SEA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 04938320266

Via Vittorio Alfieri 1

56024 - Conegliano (TV)

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.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	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 160/2020 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 17/09/2020, il sottoscritto Dott. Agr. Pardi Francesco, con studio in Via Giusti, 1 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email francesco.pardi@email.it, PEC f.pardi@epap.conafpec.it, Tel. 335 8283532, Fax 050 3835006, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 56, piano T - 1° (Coord. Geografiche: 43°41'49.37" N - 10°43'06.87" E)

DESCRIZIONE

La piena proprietà della porzione di un fabbricato principale isolato composto da tre piani fuori terra, rappresentata da appartamento posto al piano primo con accesso dal vano scala condominiale internamente composto da : ingresso, ampio salone con terrazzo, cucina abitabile con terrazzo, 2 ripostigli, disimpegno notte , due camere matrimoniali e bagno; al piano terra da locale di deposito posto sul lato destro guardando la facciata principale avente accesso sia dal vano scala condominiale sia dall'esterno, libero su tre lati, composto da un unico vano con bagno. Fanno parte della unità suddetta la quota proporzionale di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge.

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** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 56, piano T - 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

la documentazione è completa

TITOLARITÀ

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



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Vano scala a comune, via Petriolo, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	119,00 mq	1,00	119,00 mq	3,05 m	primo
Locale di deposito	44,00 mq	48,00 mq	0,60	28,80 mq	3,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				147,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/2020 al 27/09/2011	Proprietà n. 1 n. 2G	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 135, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 742,92 Piano 1°
Dal 10/08/2020 al 27/09/2011	Proprietà n. 11 G	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 135, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. MQ 49 Rendita € 121,47



26.07 2012 PROT.N. PI 0122686 Variazione di classamento
 26.07.2011 prot. PIN0159013 - diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione
 21.02.1997 n. 8844.1/1997 denuncia per causa di morte
 19.11.1997 costituzione /1997

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	135	4		A2	3	7 vani	119 mq	742,92 €	1°		
	27	135	3		C2	2	mq 49	55 mq	121,47 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi , in particolare :

- al piano terra è stato diviso l'unico vano originario in due vani mediante parete in foratelle di cm 8 , rifinite e intonacate;
- ridimensionamento di di una finestra esterna e modifiche della stessa in vano porta sul lato nord del fabbricato ;
- realizzazione di una scala autoportante che collega il primo vano del piano terra direttamente, all'interno, con il piano primo, nel disimpegno dello stesso riunificando di fatto i due subalterni in esame;
- demolizione di porzione di tramezzi interni, ricostruzione dei medesime traslazione di alcune porte interne dell'abitazione al piano primo ;
- demolizione di parte del solaio per posizionare la scala autoportante che dal piano primo conduce ai locali del piano terra .

Per la regolarizzazione vedasi quanto indicato al successivo punto "regolarità edilizia".

PRECISAZIONI

Niente da precisare oltre quanto detto nei punti della perizia

PATTI

non sono stati rilevati patti particolari



STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione, all'interno, mentre la facciata richiede alcune manutenzioni per quanto attiene la tinteggiatura e l'intonaco

PARTI COMUNI

Fanno parte della unità suddetta la quota proporzionale di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, e più precisamente :

- un resede circostante il fabbricato, salvo la porzione fronteggiante il vano scala, al catasto fabbricati del comune di Santa Maria a Monte al foglio 27 particella 135 sub 11, quale bene comune non censibile comune ai subb. 2 e 3
- un resede comune , al catasto fabbricati del comune di Santa Maria a Monte al foglio 27 particella 135 sub 11, quale bene comune non censibile comune ai subb. 2,3,4,5,6,7,8,9,10, 11
- un locale caldaia posto al piano terra, con accesso dall'esterno, al catasto fabbricati del comune di Santa Maria a Monte al foglio 27 particella 135 sub 8, quale bene comune non censibile comune ai subb. 2 e 3
- la quota parte sul vano scala condominiale, al catasto fabbricati del comune di Santa Maria a Monte al foglio 27 particella 135 sub 9 quale bene comune non censibile comune ai subb. 2,3, 4,5

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di acquisto si rileva che l'immobile in oggetto è gravato da servitù attive e passive relative al passaggio delle utenze e scarichi sia nelle murature che nei redi esterni

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato negli anni 1967 /68, ha struttura in cemento armato e tamponatura in muratura ordinaria in laterizio e mista. L'edificio a tre piani comprende tre unità abitative, quella oggetto di ns perizia è disposta parte a piano terra e parte al primo piano di cui occupa tutta la superficie.

L'unità abitativa è al primo piano: i pavimenti sono realizzati in parte con listoni di materiale resinoso, di buona qualità e ben realizzato, e in parte con mattonelle di monocottura; gli infissi dell'appartamento sono in legno di buona qualità , le finestre in legno con avvolgibili esterni, l'impianto di riscaldamento è a comune con il sub 2 di altra proprietà; tutto in buone condizioni di manutenzione e ben curato, alcuni tramezzi che costituiscono le pareti divisorie, sono stati realizzati in cartongesso, comunque ben realizzati.

Al piano terra, originariamente vi era un unico locale ed un bagno; attualmente con la realizzazione di alcune pareti in cartongesso il vano è stato diviso in due locali ed aggiunta una scala autoportante che collega il piano terra con il piano primo facendone una unica unità senza soluzione di continuità. L'accesso al piano terra avviene sia dal vano scala che da ingresso autonomo , mediante porta a 4 ante, in legno e vetri, con avvolgibile esterno.

Gli impianti interni non sono a norma.

L'ingresso principale sul vano scala, condominiale, avviene mediante portone in legno il cui stato di manutenzione è mediocre.

La facciata di tutto l'edificio denota carenze , necessità di nuovi interventi di tinteggiatura e ripresa di intonaco.



All'esterno area condominiale sui tre lati, a verde e area antistante il prospetto principale , cementata, che costituisce parcheggio comune alle tre unità .

Anche le parti a comune e tutto il resto del fabbricato è ben realizzato ed in buone condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato , dal figlio e dalla sorella

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/08/2004 al 10/07/1999		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	10/07/1999	12128	7684
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2011 al 27/08/2004		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/02/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/08/2004	17876	11145
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/2020 al 29/09/2011		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo	27/09/2011	71862	21486



	Caccetta			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pisa	29/09/2011	17020	10879
	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

rietary della quota di 1/2 per atto di vendita Notaio Marino del del 21.10.1966 rep. 46820 trascritto il 15.11.1966 al n. 6536.

idea accettarono l'eredità di con atto trascritto il 29.09.2011 ai nn. 17019 / 10878

trascritto il 10.07.1999 ai nn. 12128/7684

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 26/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/09/2011
Reg. gen. 17021 - Reg. part. 3376
Quota: 100/100
Importo: € 208.944,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A.

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 104.472,39
Note: La formalità di cui sopra fu iscritta originariamente a favore della CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA con sede il Lucca c.f.01460540469 in virtù di concessione del



mutuo fondiario come sopra indicato , successivamente tale credito è passato dalla originaria Banca creditrice a RED SEA SPV S.R.L.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 10/08/2020
Reg. gen. 12941 - Reg. part. 8750
Quota: 100/100
A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La formalità di cui sopra fu iscritta originariamente a favore della CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA con sede in Lucca c.f. 01460540469 in virtù del mutuo fondiario come sopra indicato, successivamente tale credito è passato dalla originaria Banca creditrice a RED SEA SPV S.R.L.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio fu realizzato con N.O. del Comune di Santa Maria a Monte , n. 890 del 31.08.1967, è abitabile .

Successivamente è stato oggetto di alcuni interventi interni ed esterni , in particolare, al piano terra (sub. 3) :

- l'unico vano orinario è stato diviso in due vani mediante parete in foratelle di cm 8 , rifinite e intonacate;
- ridimensionamento di di una finestra esterna e modifiche della stessa in vano porta sul lato nord del fabbricato;
- realizzazione di una scala autoportante che collega il primo vano del piano terra direttamente, all'interno, con il piano primo, nel disimpegno dello stesso riunificando di fatto i due subalterni in esame;
- al piano primo :
 - demolizione di porzione di tramezzi interni, ricostruzione dei medesime traslazione di alcune porte interne dell'abitazione al piano primo ;
 - demolizione di parte del solaio per posizionare la scala autoportante che dal piano primo conduce ai locali del piano terra .

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.



L'unità immobiliare non ha la conformità nè la regolarità edilizia per i sottoindicati motivi:

- con la realizzazione della scala interna sono stati messi in comunicazione i due subalterni, il sub 4 del PI ed il sub 3 del PT, di fatto è stata realizzata una nuova unità catastale;
- la nuova unità dovrà avere la conformità urbanistica: il piano terreno con cambio di destinazione da locale di sgombero ad abitazione, totale o parziale, come in effetti è, previa verifica degli standard urbanistici necessari (rapporto di illuminazione dei locali, aspetti sanitari etc.);
- la nuova apertura sul lato nord ottenuta dalla trasformazione di un vano finestra in porta necessita di specifica autorizzazione urbanistica in quanto modifica di prospetto;
- non è a norma l'impianto di riscaldamento che è attualmente al servizio sia della unità abitativa al piano primo, della porzione del piano terra attualmente indicata dal sub 3 e di altra unità abitativa al piano terra di diversa proprietà.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non vi sono 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 Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 56, piano T - 1°
La piena proprietà della porzione di un fabbricato principale isolato composto da tre piani fuori terra, rappresentata da appartamento posto al piano primo con accesso dal vano scala condominiale internamente composto da : ingresso, ampio salone con terrazzo, cucina abitabile con terrazzo, 2 ripostigli, disimpegno notte , due camere matrimoniali e bagno; al piano terra da locale di deposito posto sul lato destro guardando la facciata principale avente



accesso sia dal vano scala condominiale sia dall'esterno, libero su tre lati, composto da un unico vano con bagno. Fanno parte della unità suddetta la quota proporzionale di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 135, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 135, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 147.800,00

Ai fini della valutazione si ritiene opportuno attenersi ad una valutazione medio-bassa, anche se si tratta della unità al piano I, dello stato di manutenzione (Buono), rispetto alle valutazioni OMI che indica per la zona valori compresi fra € 1.100 / 1.400, riferite al primo semestre del 2020. Si è tenuto conto anche della possibilità di poter, una volta ottenute le concessioni adeguate, compreso il cambio di destinazione del sub. 3, disporre di una unità immobiliare di superficie abitativa maggiore della attuale. Purtroppo il particolare momento di depressione del mercato immobiliare non consente deroghe.

E' stato inoltre valutato in € 9.000,00 l'onere per ottenere le autorizzazioni necessarie alla regolarizzazione dell'immobile.

La valutazione non può essere superiore ad € 1.000,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca 56, piano T - 1°	147,80 mq	1.000,00 €/mq	€ 147.800,00	100,00%	€ 147.800,00
				Valore di stima:	€ 147.800,00

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.

San Giuliano Terme, li 19/12/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Pardi Francesco

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Altri allegati - foto interno abitazione 1° piano (Aggiornamento al 19/12/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - relazione notarile (Aggiornamento al 26/08/2020)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ingresso esterno sub 3 (Aggiornamento al 19/12/2020)
- ✓ N° 4 Altri allegati - nuova scala interna al 1 ° piano (Aggiornamento al 19/12/2020)
- ✓ N° 5 Altri allegati - nuova scala interna al P T
- ✓ N° 6 Altri allegati - planimetria del sub 3 (Aggiornamento al 19/12/2020)
- ✓ N° 7 Altri allegati - planimetria del sub 4 (Aggiornamento al 19/12/2020)
- ✓ N° 8 Altri allegati - valori OMI (Aggiornamento al 19/12/2020)
- ✓ N° 9 Altri allegati - visura storica sub 4
- ✓ N° 10 Altri allegati - visura storica sub 3 (Aggiornamento al 19/12/2020)

