

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pieve Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2019 del R.G.E.

promossa da

**Unicredit SpA**

Codice fiscale: 00348170101

Milano

contro



***Appartamento al secondo e ultimo piano di un maggior fabbricato  
in Santa Luce, fraz. Pastina***

***Piena proprietà per l'intero***

**LOTTO UNICO**



## 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 |
| Stato conservativo.....                      | 5 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 6 |
| Stato di occupazione .....                   | 6 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 6 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 7 |
| Normativa urbanistica.....                   | 8 |
| Regolarità edilizia.....                     | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 9 |
| Stima / Formazione lotti .....               | 9 |



## INCARICO

---

In data 03/05/2019, il sottoscritto Ing. Pieve Maurizio, con studio in Via di Mezzo Nord, 419 - 56021 - Cascina (PI), email m.pieve@gmail.com, PEC maurizio.pieve@ingpec.eu, Tel. 050 773 163, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Luce (PI) - Via del Commercio Sud, 69, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Appartamento posto al secondo e ultimo piano (terzo fuori terra, soffitta) di un maggior fabbricato, e composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola e bagno, oltre alla rampa di scale dal piano primo al piano secondo. Accesso al bene tramite diritto di passo sulla scala dal piano terreno al primo e su porzione di corridoio della proprietà confinante al piano primo.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/10/2019.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

Sopralluogo effettuato in data 07.10.2019, a partire dalle ore 10.00 circa, in presenza dell'esecutato e del personale dell'Istituto Vendite Giudiziarie, a seguito del mancato ritiro della comunicazione inviata per lettera raccomandata 1 con prova di consegna (n. 05259507255-9 del 15.05.2019, [All. 10](#)) e di successiva sostituzione del custode, disposta dalla S.V. con provvedimento del 06.08.2019, su istanza del creditore precedente, seguita a segnalazione dello scrivente ([All. 9](#)).

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - Via del Commercio Sud, 69, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

E' presente in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ex L. 302/1998 del 20.03.2019, del notaio dott. Andrea Zuccarello Marcolini di Messina ([All. 1](#)). E' stata integrata con la visura catastale e la visura ipotecaria aggiornata.

## TITOLARITÀ

---



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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Via del Commercio sud, Via C. Battisti, proprietà Beninati Antonino e Giusto o aventi causa, proprietà Di Maio-Ladurini o aventi causa, proprietà Fantozzi o aventi causa, salvo se altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                                   | 68,00 mq         | 88,00 mq         | 1,00         | 88,00 mq                 | 3,10 m  | 2     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>88,00 mq</b>          |         |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | %       |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>88,00 mq</b>          |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è stata ricavata dall'analisi della planimetria catastale (All. 4) e dai rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                                    | Proprietà   | Dati catastali  |
|--|---|---|
| Dal <b>16/02/1983</b> al <b>14/07/1998</b> | Mannari Enzo nato a Rosignano Marittimo (LI) il 26.02.1939, CF MNNNZE39B26H570W     | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 48, Part. 53, Sub. 11<br>Categoria A4<br>Cl.1, Cons. 3,5 vani<br>Rendita € 155,45<br>Piano 2 |
| Dal <b>14/07/1998</b> al <b>24/05/2007</b> | Pagliai Riccardo nato a Rosignano Marittimo (LI) il 24.01.1969, CF PGLRCR69A24H570M | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 48, Part. 53, Sub. 11<br>Categoria A4<br>Cl.1, Cons. 3,5 vani<br>Rendita € 155,45<br>Piano 2 |



|  |  |   |
|--|--|---|
| Dal <b>24/05/2007</b> al <b>10/10/2007</b> | Pagliai Riccardo nato a Rosignano Marittimo (LI) il 24.01.1969, CF PGLRCR69A24H570M  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 48, Part. 53, Sub. 14<br>Categoria A4<br>Cl.1, Cons. 3,5 vani<br>Rendita € 155,45<br>Piano 2                               |
| Dal <b>10/10/2007</b> al <b>03/05/2019</b> | <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">[REDACTED]</span> nato a Sant'Antioco (CA) il 23.06.1967, CF SLDGNN67H231294S | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 48, Part. 53, Sub. 14<br>Categoria A4<br>Cl.1, Cons. 3,5 vani<br>Superficie catastale 82 mq<br>Rendita € 155,45<br>Piano 2 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |  |
|                         | 48     | 53    | 14   |                     | A4        | 1      | 3,5 vani    | 82 mq                | 155,45 € | 2     |          |  |

## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava in condizioni generali di manutenzione buone. Rilevata una piccola traccia di infiltrazione dal tetto, presumibilmente dovuta alla presenza di un montante di un'antenna (non più utilizzata), in corrispondenza del quale deve essere verificato lo stato dell'impermeabilizzazione. Infissi interni in condizioni discrete, infissi esterni bisognosi di manutenzione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base a quanto riportato nell'atto di provenienza, atto notaio Corrias del 10.10.2007, rep. 26447/9254, per l'accesso al bene sussiste diritto di passo sulla scala dal piano terreno al primo e su porzione di corridoio di proprietà del confinante Beninati Giusto o suoi aventi causa.

Nel corso del sopralluogo è emerso che la scala che conduce dal piano primo al secondo, pur essendo di proprietà esclusiva dell'esecutato come risulta dall'esame dei vari atti di provenienza consultati (nei quali essa è richiamata sempre esplicitamente), è gravata da un diritto di passo per l'accesso a due appartamenti confinanti, uno posto al piano primo, con accesso tramite passo sul pianerottolo di inizio scala, l'altro posto al piano secondo, con accesso tramite la scala. Tali diritti di passo, pur non risultando formalmente costituiti (dall'esame di vari atti di provenienza non ne è stata rinvenuta traccia), pur tuttavia si sono presumibilmente originati a seguito della suddivisione di un'unità immobiliare preesistente che comprendeva vani al piano terreno, al piano primo e al piano secondo, i quali sono stati poi oggetto di vendite separate (tra cui sono compresi anche i due appartamenti confinanti) senza fare cenno alle modalità per l'accesso. Pertanto, si deve considerare che al momento



delle vendite delle singole porzioni si siano originati tali diritti di fatto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura è un edificio di vecchia costruzione, con struttura portante in muratura e pietrame, copertura a padiglione, con manto in cotto di tegole portoghesi. Sottogronda con travicelli a vista. Solai in legno, tramezzi in laterizio. L'appartamento, posto al secondo e ultimo piano (terzo fuori terra) è stato recentemente ristrutturato (2007), e si affaccia su tre lati (nord-est, nord-ovest e sud-ovest). Scala in marmo per l'accesso dal piano primo al secondo. All'interno, soffitto a tetto a vista, con travi, travicelli e mezzane. Pavimenti in gres porcellanato, rivestimento ceramico nell'angolo cottura e nel bagno. Intonaco al civile con tinteggiatura, con ampie porzioni lasciate a vista. Infissi interni in legno con vetro singolo, infissi esterni in legno con persiane alla fiorentina. Porte interne in legno o legno e vetro.

Impianti: elettrico sfilabile sottotraccia, idrico, termo-sanitario con produzione acqua calda sanitaria a mezzo boiler elettrico, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, alimentato da caldaia a gas metano (che l'esecutato ha dichiarato essere non funzionante). Presente un'unità di climatizzazione a pompa di calore nella camera matrimoniale per uso raffrescamento. Al momento del sopralluogo la fornitura di gas ad uso cottura era assicurata tramite bombola. Impianto citofonico, impianto telefonico, antenna TV. Scarichi allacciati alla fognatura con fosse settiche.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                                    | Proprietà   | Atti  |             |                      |                    |
|--|---|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal <b>16/02/1983</b> al <b>14/07/1998</b> | MANNARI Enzo nato a ROSIGNANO MARITTIMO il 26/02/1939, pieno proprietario per l'intero<br>Codice Fiscale/P.IVA: MNNZE39B26H570W | <b>Compravendita</b>                              |             |                      |                    |
|  |   | <b>Rogante</b>                                    | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |   | Notaio D'Abramo                                   | 16/02/1983  | 113135               | 14269              |
|  |   | <b>Trascrizione</b>                               |             |                      |                    |
|  |   | <b>Presso</b>                                     | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|  |   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno | 23/02/1983  | 1772                 | 1408               |
|  |   | <b>Registrazione</b>                              |             |                      |                    |
|  |   | <b>Presso</b>                                     | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|  |   |   |             |                      |                    |
| Dal <b>14/07/1998</b> al <b>10/10/2007</b> | Pagliai Riccardo, nato a Rosignano Marittimo (LI) il 24.01.1969, pieno proprietario per l'intero.                               | <b>Compravendita</b>                              |             |                      |                    |
|  |   | <b>Rogante</b>                                    | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |   |   |             |                      |                    |



|                      |   |  |             |                      |                    |
|----------------------|---|--|-------------|----------------------|--------------------|
|                      | Codice Fiscale/P.IVA:<br>PGLRCR69A24H570M   | Notaio Gaetano<br>d'Abramo di<br>Livorno | 14/07/1998  | 28749                | 3970               |
| <b>Trascrizione</b>  |   |  |             |                      |                    |
|                      |   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                      |   | Conservatoria dei<br>RR.II. di Livorno   | 31/07/1998  |                      | 5885               |
| <b>Registrazione</b> |   |  |             |                      |                    |
|                      |   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                      |   | Agenzia delle<br>Entrate di Livorno      | 03/08/1998  | 2732                 |                    |
| Dal 10/10/2007       | [redacted] nato a<br>Sant'Antioco (CA) il<br>23.06.1967, pieno<br>proprietario per l'intero.<br>Codice Fiscale/P.IVA:<br>SLDGNN67H23I294S | <b>Compravendita</b>                     |             |                      |                    |
|                      |   | <b>Rogante</b>                           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                      |   | Notaio Bianca<br>Corrias di Livorno      | 10/10/2007  | 26447                | 9254               |
| <b>Trascrizione</b>  |   |  |             |                      |                    |
|                      |   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                      |   | Conservatoria dei<br>RR.II. di Livorno   | 13/10/2007  | 22259                | 11257              |
| <b>Registrazione</b> |   |  |             |                      |                    |
|                      |   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                      |   | Agenzia delle<br>Entrate di Livorno      | 12/10/2007  | 9748                 |                    |

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 02/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria (All. 3)** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Livorno il 13/10/2007



Reg. gen. 22260 - Reg. part. 6734  
Quota: Intero della piena proprietà  
Importo: € 202.500,00  
A favore di Unicredit Banca SpA  
Contro   
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 135.000,00  
Rogante: Notaio Corrias di Livorno  
Data: 10/10/2007  
N° repertorio: 26448  
N° raccolta: 9255

### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili (All. 2)**  
Trascritto a Livorno il 26/02/2019  
Reg. gen. 3156 - Reg. part. 2156  
Quota: Piena proprietà per l'intero  
A favore di Unicredit SpA  
Contro   
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Per il vigente PS del comune di Santa Luce, il lotto edificato si trova nell'UTOE 3, Pastina. In base al Piano Operativo Comunale e al Piano Regolatore Generale vigente fa parte delle zone A (Ex DM 1444/68), Centro storico, (Sistema insediativo, subsistema degli insediamenti urbani consolidati nel P.O.C.), disciplinate dall'art. 11 delle NTA del vigente PRG e dall'art. 65 delle NTA del vigente P.O.C (All. 8).  
Dal punto di vista logistico, il fabbricato è ubicato nella frazione Pastina, a sud del centro del comune, da cui dista circa 2,5 km. Si trova sulle colline pisane, a circa 9 km dalla strada regionale SR 206, a circa 20 km dalla SS 1 Aurelia. Con riferimento ad arterie viarie più importanti, è posto a circa 30 km dal più vicino svincolo della Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI (svincolo di Vicarello), a circa 20 km dallo svincolo di Rosignano della autostrada A12 e a circa 35 km dallo svincolo di Collesalveti della medesima autostrada.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia n. 17 del 03.11.1984, per realizzazione di un servizio igienico.  
Denuncia di Inizio Attività del 23.08.2006, prot. 10334, pratica edilizia n. 69/2006 per piccole modifiche interne (All. 5). Fine lavori del 06.08.2007, prot. n. 8627. Abitabilità del 15.09.2007, prot. n. 9881 (All. 6).



## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (All. 7).

Rispetto all'ultimo titolo edilizio, lo stato di fatto non presenta difformità sostanziali. Secondo quanto riferito dall'esecutato nel corso del sopralluogo, la caldaia a gas, che alimenta l'impianto termico dell'abitazione, è disattivata da tempo. Ai fini della stima si considera una spesa di € 2.000,00 per la sua sostituzione.

## 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 Santa Luce (PI) - Via del Commercio Sud, 69, piano 2  
Appartamento posto al secondo e ultimo piano (terzo fuori terra, soffitta) di un maggior fabbricato, e composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola e bagno, oltre alla rampa di scale dal piano primo al piano secondo. Accesso al bene tramite diritto di passo sulla scala dal piano terreno al primo e su porzione di corridoio della proprietà confinante al piano primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 53, Sub. 14, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare, delle finiture e delle dotazioni, nonché dell'attuale fase di prolungata contrazione dei prezzi sul mercato immobiliare, il valore di mercato viene determinato con il criterio della stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (valori medi riferiti al 1° semestre 2019) e dell'ultimo Borsino Immobiliare FIMAA disponibile. (OMI, Santa Luce: abitazioni civili: 1000÷1200 €/mq; FIMAA, Borsino 2019: Abitazioni nuove o ristrutturate: 1100÷1400 €/mq; Abitazioni di recente realizzazione: 850÷1000 €/mq). Pertanto il valore di mercato dei beni in oggetto è calcolato come:

$$V = 88 \text{ mq} * 1100,00 \text{ €/mq} = € 96.800,00$$



| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Santa Luce (PI) - Via<br>del Commercio Sud,<br>69, piano 2 | 88,00 mq                 | 1.100,00 €/mq   | € 96.800,00        | 100,00%          | € 96.800,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 96.800,00 |

Il valore così determinato deve essere ridotto per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (decurtazione del 5%) e della spesa per la sostituzione della caldaia, precedentemente indicata nelle sezioni Caratteristiche costruttive e Regolarità Edilizia. Il valore finale è arrotondato al migliaio più vicino.

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore  | Tipo |
|--------------------------------------|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00    | %    |
| Altro (sostituzione caldaia)         | 2000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 90.000,00 (diconsi Euro novantamila==)**

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 02/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pieve Maurizio



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALL. 1 - Relazione notarile
- ✓ ALL. 2 - Verbale pignoramento e trascrizione
- ✓ ALL. 3 - Iscrizione ipotecaria
- ✓ ALL. 4 - Estratto Mappa, Planimetria e Visura
- ✓ ALL. 5 - DIA 2006, relazione, tavole e fine lavori
- ✓ ALL. 6 - Abitabilità
- ✓ ALL. 7 - Conformità impianto elettrico
- ✓ ALL. 8 - Estratti PRG, PS, POC
- ✓ ALL. 9 - Sostituzione custode
- ✓ ALL. 10 - Comunicazione inizio operazioni
- ✓ ALL. 11 - Comunicazione finale e prova di invio
- ✓ ALL. 12 - Documentazione fotografica

