

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassulini Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



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	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 138.000,00	16

All'udienza del 02/09/2025, il sottoscritto Arch. Grassulini Giacomo, con studio in Via Michelangelo, 7 - 56038 - Ponsacco (PI), email giacomo.grassulini@awn.it, PEC giacomo.grassulini@archiworldpec.it, Tel. 0587 731511, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Giuseppe Verdi n.54

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione corredato da un resede, posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Calcinaia, via Giuseppe Verdi n.54 (cfr. All. 3).

Il bene è collocato in più ampio fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed è formato da 18 unità immobiliari: nove abitazioni, compresa quella in oggetto, e nove autorimesse (cfr. All. 4).

L'abitazione sita al piano terreno è composta da soggiorno-cucina, disimpegno della zona notte, camera matrimoniale, cameretta, bagno ed ha la pertinenza esclusiva del resede sui fronti sud ed ovest dell'unità immobiliare identificato al Catasto Fabbricati dal subalterno 23 della particella 425 del foglio 14 (cfr. All. 5/A).

L'ingresso al bene avviene dal resede di pertinenza da via Giuseppe Verdi n.54, dopo aver attraversato il resede identificato al catasto fabbricati con il subalterno 25 della particella 425 del foglio 14, a comune con i subalterni 3 e 13 della stessa particella. (cfr. All. 4 e All. 8, foto 1 e 2).

La superficie lorda dell'abitazione è di mq.82,70, quella netta misura mq.71,75; mentre la superficie del resede è di mq.150,00.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Giuseppe Verdi n.54

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



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene, costituito da edificio e resede, confina a nord-ovest con condominio insistente sulla particella 197, a nord-est con proprietà **** Omissis **** in parte e con bene comune non censibile destinato ad ingresso e scala comune identificato con il subalterno n.21, a sud-est con le proprietà **** Omissis **** e a sud-ovest con il bene non censibile identificato dalla particella 122, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,75 mq	82,70 mq	1,00	82,70 mq	2,70 m	T
Giardino	150,00 mq	150,00 mq	0,064	9,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				92,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,30 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2003 al 19/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 122, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 9850 Piano T

Dal 19/11/2003 al 01/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 420 Categoria F1, Cons. 983 Piano T
Dal 01/06/2005 al 08/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 425, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 49,58 Piano T
Dal 01/06/2005 al 08/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 425, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 371,46 Piano T
Dal 08/08/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 425, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 49,58 Piano T
Dal 08/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 425, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 371,46 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 425, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 17 mq Rendita € 49,58 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 425, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 65 mq Rendita € 371,46 Piano T

I titolari al Catasto Fabbricati corrispondono a quelli effettivi derivanti dagli atti; i dati catastali dei beni corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari non corrispondono allo stato dei luoghi, in quanto in seguito a lavori edili abusivi da sanare, l'abitazione è stata ampliata unendovi l'autorimessa. Non è stato effettuato l'aggiornamento al Catasto Fabbricati, di conseguenza le planimetrie agli atti catastali rappresentano le unità immobiliari prima dei suddetti lavori edili (cfr. All.2/A-B e All.5/A-B).

ASTE GIUDIZIARIE®
DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati (CF)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
5 di 16

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	425	1		A2	2	3,5	65 mq	371,46 €	T	
	14	425	11		C6	1	15	17 mq	49,58 €	T	

Corrispondenza catastale

I titolari al Catasto Fabbricati corrispondono a quelli effettivi derivanti dagli atti; i dati catastali dei beni corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari non corrispondono allo stato dei luoghi, in quanto in seguito a lavori edili abusivi da sanare, l'abitazione è stata ampliata unendovi l'autorimessa. Non è stato effettuato l'aggiornamento al Catasto Fabbricati, di conseguenza le planimetrie agli atti catastali rappresentano le unità immobiliari prima dei suddetti lavori edili (cfr. All.2/A-B e All.5/A-B).

PRECISAZIONI

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che le unità immobiliari oggetto della procedura, l'abitazione e l'adiacente autorimessa, identificate rispettivamente al Catasto Fabbricati dai subalterni 1 e 11, sono state fuse con ampliamento della superficie dell'abitazione.

STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo è stato constatato il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare.

PARTI COMUNI

Il bene è parte di un più ampio edificio formato da unità immobiliari aventi diversa proprietà.

L'unità immobiliare oggetto della procedura condivide con le altre unità immobiliari tutti gli enti e strutture di uso comune del fabbricato;

inoltre con i subalterni 3 e 13 della particella 425 del foglio 14, rispettivamente abitazione ed autorimessa di altra proprietà, ha in comune il resede identificato al Catasto Fabbricati con il sub. 25, antistante rispetto a quello esclusivo identificato con il subalterno 23 (cfr. All.4).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla relazione notarile (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti

dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutata sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura portante:

Il fabbricato ha la struttura in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio.

Il solaio del primo piano è in laterizio e cemento.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra.

La copertura del tetto del fabbricato è a capanna con il manto in laterizio.

L'altezza utile dei vani del piano terreno è di ml.2,70 all'intradosso del solaio.

- Finiture e impianti:

I tramezzi sono realizzati in muratura di laterizi intonacati ed in parte in cartongesso.

I paramenti murari all'esterno e l'interno del bene sono finiti ad intonaco civile tinteggiato.

All'interno dell'unità i pavimenti di tutti i vani ed i rivestimenti delle pareti della cucina e del bagno sono in ceramica.

L'infisso di ingresso all'abitazione è un portoncino blindato finito a legno; le finestre e portefinestre sono in legno con doppi vetri ed oscuramento costituito da persiane.

Le porte interne sono di legno tamburato.

Gli apparecchi igienico-sanitari nel bagno sono di tipo standard.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico è autonomo con caldaia a gas murale e gli elementi radianti di tipo verticale sono situati in tutti i vani dell'appartamento.

- Resede esclusivo:

Il resede ha un unico ingresso perdonale e carrabile raggiungibile attraversandone un altro interposto con la strada, identificato al Catasto Fabbricati con il sub.25, quale bene non sensibile comune tra i subalterni 1, 3, 11 e 13.

La superficie del resede in parte è lastricata con pavimento autobloccante ed in parte lasciato a prato.

- Stato di manutenzione:

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che complessivamente l'immobile è mantenuto in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori e dai loro familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 19/11/2003 al	**** Omissis ****	Atto di Compravendita

08/08/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Ghiretti Paolo Notaio in Pontedera	19/11/2003	25198	11027
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	20/11/2003		15535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/08/2005 al 14/10/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Cariello Massimo Notaio in Pisa	08/08/2005	9496	1776
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	11/08/2005		11017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Confronta Allegato n.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Imm aggiornate al 15/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il 11/08/2005
Reg. gen. - Reg. part. 4312
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00

Rogante: Dott. Massimo Cariello Notaio in Pisa
Data: 08/08/2005
N° repertorio: 9497
N° raccolta: 1777

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il 17/05/2011
Reg. gen. . - Reg. part. 1700
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00

Rogante: Dott.ssa Denaro Maria Antonietta Notaio in Vicopisano
Data: 13/05/2011
N° repertorio: 28827
N° raccolta: 5292

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il 29/09/2015
Reg. gen. . - Reg. part. 2277
Quota: 1/1
Importo: € 237.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Dott. Dell'Antico Giulio Notaio in Pontedera
Data: 28/09/2015
N° repertorio: 148390
N° raccolta: 21700

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il 07/07/2025
Reg. gen. . - Reg. part. 9871
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Confronta Allegato n.1

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene nel Piano Operativo Comunale è compreso in area destinazione d'uso residenziale, classificata negli "Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B3) regolati dall'Art.40 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Calcinaia, per l'immobile risultano agli atti i seguenti documenti:

(A) - CONCESSIONE EDILIZIA N.15 del 7.5.2004, rilasciata dal Comune di Calcinaia a **** Omissis ****, per la "Realizzazione di dieci unità abitative per civile abitazione, in via Case Bianche, su terreno rappresentato al Nuovo Catasto dei Terreni del Comune di Calcinaia nel foglio 14 particella 420" (cfr. All.6/A);

(B) - VARIANTE IN CORSO D'OPERA depositata in data 28.7.2005, prot.11711 da **** Omissis **** (cfr. All.6/B e All. 6/C);

(C) - ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' depositata il 29.9.2005 prot.14169 da **** Omissis **** (cfr. All.6/D).

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'abitazione è stata ampliata rispetto alla pianta del piano terra della variante finale del 28.7.2005 prot.11711 (cfr. All. 6/D), con l'unione dell'autorimessa di proprietà, identificata al Catasto Fabbricati con il sub.11 della particella 425 del foglio 14.

La difformità sopra descritta, in base alle normative e gli strumenti urbanistici comunali, potrà essere resa legittima mediante il deposito agli uffici comunali della relativa pratica edilizia di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 bis della L.R. n.65 del 10.11.2014, che sarà redatta da un tecnico abilitato. Il costo complessivo per effettuare la sanatoria, comprensivo della sanzione, dei diritti di segreteria, delle spese tecniche per la redazione delle pratiche di sanatoria e di aggiornamento della planimetria catastale, ed I.V.A., in via presuntiva può ammontare ad euro 3.000,00 circa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento completo dei radiatori negli ambienti, alimentati da caldaia indipendente a metano, entrambi gli impianti sono forniti della Dichiarazione di Conformità dell'impianto a Regola d'Arte.

Alla data delle operazioni peritali l'unità immobiliare è risultata priva dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i. Deve essere precisato che al momento della vendita dell'immobile dovrà essere prodotto l'Attestato di Prestazione energetica, secondo la normativa vigente in

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 315,00

Il bene è compreso in edificio per il quale è stato costituito il condominio.

Di seguito le spese condominiali di competenza (cfr. All 9).

- L'Importo annuo delle spese annua ordinaria ammonta ad € 315,00;
- Non sono in programma spese straordinarie;
- L'importo di eventuali spese condominiali non pagate smonta ad € 424,99.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il verbale di pignoramento riporta due beni: una abitazione e un'autorimessa. Le unità immobiliari sono identificate al Catasto Fabbricati rispettivamente con il subalterno 1 e 11 della particella 425 del foglio 14. Durante il sopralluogo è stato accertato che i luoghi sono stati alterati: l'abitazione è stata ampliata includendo l'autorimessa, ottenendo un unico bene.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Giuseppe Verdi n.54

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione corredato da un resede, posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Calcinaia, via Giuseppe Verdi n.54 (cfr. All. 3). Il bene è collocato in più ampio fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed è formato da 18 unità immobiliari: nove abitazioni, compresa quella in oggetto, e nove autorimesse (cfr. All. 4). L'abitazione sita al piano terreno è composta da soggiorno-cucina, disimpegno della zona notte, camera matrimoniale, cameretta, bagno ed ha la pertinenza esclusiva del resede sui fronti sud ed ovest dell'unità immobiliare identificato al Catasto Fabbricati dal subalterno 23 della particella 425 del foglio 14 (cfr. All. 5/A). L'ingresso al bene avviene dal resede di pertinenza da via Giuseppe Verdi n.54, dopo aver attraversato il resede identificato al catasto fabbricati con il subalterno 25 della particella 425 del foglio 14, a comune con i subalterni 3 e 13 della stessa particella. (cfr. All. 4 e All. 8, foto 1 e 2). La superficie lorda dell'abitazione è di mq.82,70, quella netta misura mq.71,75; mentre la superficie del resede è di mq.150,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 425, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 425, Sub. 11, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 147.680,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2025), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2023, dal Borsinoimmobiliare.it (novembre 2025) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2025 1° SEMESTRE

Comune: Calcinaia

Zona: Suburbana / FORNACETTE, LA BOTTE, CASE BIANCHE

Residenziale, Abitazioni civili: 1150,00 - 1750,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2023

Comune: Calcinaia

Zona: FORNACETTE

Abitazioni in edifici nuovi o ristrutturati: 1800,00 - 2200,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Calcinaia

Zona: FORNACETTE, LA BOTTE, CASE BIANCHE

Abitazioni in stabili di fascia media:

Valore Minimo 1157,00 €/mq

Valore Medio 1313,00 €/mq

Valore Massimo 1469,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1.600,00 (Vu/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Calcinaia (PI) - Via Giuseppe Verdi n.54	92,30 mq	1.600,00 €/mq	€ 147.680,00	100,00%	€ 147.680,00
Valore di stima:					€ 147.680,00

Valore di stima: € 147.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Applicazione della detrazione per l'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (cfr. paragrafo Regolarità Edilizia)	3000,00	€

Valore finale di stima: € 138.000,00

Il valore finale di stima del bene oggetto di esecuzione, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., potrebbe essere arrotondato ad € 138.000,00 (Euro centotrentottomila/00) per adottarlo come base d'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Risposte alle richieste del mandato non contemplate negli argomenti precedenti:

A) La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 15.10.2025 alle ore 10,00 con il sopralluogo presso il bene sottoposto ad esecuzione (cfr. All. 11), è stata inviata il 2.10.2025, rispettivamente:

- alla parte esecutata **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 12);
- al legale del procedente, **** Omissis ****, a mezzo Posta Elettronica Certificata (cfr. All. 12);

B) Il giorno 15.10.2025, data fissata per il sopralluogo, erano presenti **** Omissis ****, i quali hanno permesso l'accesso al bene (cfr. All. 7).

C) Il bene pignorato non è oggetto di altri provvedimenti giudiziari;

D) - le planimetrie catastali dei beni in oggetto della procedura dovranno essere soppresse e sostituita da un'altra che rappresenti lo stato attuale dei luoghi;

- non occorrono frazionamenti;
- il bene è correttamente intestato agli esecutati;
- la documentazione catastale ed ipotecaria è completa;
- del bene in oggetto sono state eseguite riprese fotografiche (cfr All. 8);
- la descrizione sintetica dei beni è redatta su scheda separata;
- la documentazione depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia e dei relativi allegati;

Il C.T.U. in data 24.10.2025 ha provveduto ad inviare copia della presente relazione mediante raccomandata di posta ordinaria alla parte esecutata e di posta elettronica certificata al legale della parte procedente (cfr. All. 12 e All. 13).

La documentazione che viene depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia nella versione integrale ed in quella per la privacy e dei relativi allegati.

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.

Ponsacco, li 24/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassulini Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale;
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica Comune di Calcinaia: Catasto Fabbricati F.14, P.425 sub.1 (cfr. All. 2/A); Catasto Fabbricati F.14, P.425 sub.11 (cfr. All. 2/B);
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Comune di Calcinaia F.14;
- ✓ N° 4 Altri allegati - Catasto Fabbricati: Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni;
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Comune di Calcinaia F.14, P.425 sub.1 (cfr. All. 5/A); F.14, P.425 sub.11 (cfr. All. 5/B);
- ✓ N° 6 Altri allegati - Concessione Edilizia n.15 del 7.5.2004 (cfr. All.6/A); Variante in Corso d'Opera del 28.7.2005 prot.11711 (cfr. All.6/B); Estratto della pianta del piano terra dalla Tav.4 della Variante in C.O. del 28.7.2005 prot.11711 (cfr. All.6/C), Attestazione di Abitabilità del 29.9.2005 prot.14169 (cfr. All.6/D);
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 15.10.2025;
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Spese Condominiali;
- ✓ N° 10 Altri allegati - Esito dell'interrogazione all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione in corso;
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comunicazione inizio Operazioni inviata ai debitori ed al legale del creditore procedente;
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevuta di accettazione e di consegna di raccomandata A/R ai debitori e consegna di Posta Elettronica Certificata al legale del creditore Procedente;
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazione termine delle operazioni inviata alle parti;
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ricevuta di Accettazione Raccomandata alla parte esecutata e Ricevuta di Consegna P.E.C. al legale del creditore procedente per la trasmissione della relazione peritale;



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Giuseppe Verdi n.54

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione corredato da un resede, posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Calcinaia, via Giuseppe Verdi n.54 (cfr. All. 3). Il bene è collocato in più ampio fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed è formato da 18 unità immobiliari: nove abitazioni, compresa quella in oggetto, e nove autorimesse (cfr. All. 4). L'abitazione sita al piano terreno è composta da soggiorno-cucina, disimpegno della zona notte, camera matrimoniale, cameretta, bagno ed ha la pertinenza esclusiva del resede sui fronti sud ed ovest dell'unità immobiliare identificato al Catasto Fabbricati dal subalterno 23 della particella 425 del foglio 14 (cfr. All. 5/A). L'ingresso al bene avviene dal resede di pertinenza da via Giuseppe Verdi n.54, dopo aver attraversato il resede identificato al catasto fabbricati con il subalterno 25 della particella 425 del foglio 14, a comune con i subalterni 3 e 13 della stessa particella. (cfr. All. 4 e All. 8, foto 1 e 2). La superficie lorda dell'abitazione è di mq.82,70, quella netta misura mq.71,75; mentre la superficie del resede è di mq.150,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 425, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 425, Sub. 11, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il bene nel Piano Operativo Comunale è compreso in area destinazione d'uso residenziale, classificata negli "Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B3) regolati dall'Art.40 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 138.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Calcinaia (PI) - Via Giuseppe Verdi n.54		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 425, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 425, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	92,30 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato constatato il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione corredato da un resede, posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Calcinaia, via Giuseppe Verdi n.54 (cfr. All. 3). Il bene è collocato in più ampio fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed è formato da 18 unità immobiliari: nove abitazioni, compresa quella in oggetto, e nove autorimesse (cfr. All. 4). L'abitazione sita al piano terreno è composta da soggiorno-cucina, disimpegno della zona notte, camera matrimoniale, cameretta, bagno ed ha la pertinenza esclusiva del resede sui fronti sud ed ovest dell'unità immobiliare identificato al Catasto Fabbricati dal subalterno 23 della particella 425 del foglio 14 (cfr. All. 5/A). L'ingresso al bene avviene dal resede di pertinenza da via Giuseppe Verdi n.54, dopo aver attraversato il resede identificato al catasto fabbricati con il subalterno 25 della particella 425 del foglio 14, a comune con i subalterni 3 e 13 della stessa particella. (cfr. All. 4 e All. 8, foto 1 e 2). La superficie lorda dell'abitazione è di mq.82,70, quella netta misura mq.71,75; mentre la superficie del resede è di mq.150,00.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori e dai loro familiari.		