

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Volpi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2025 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.....	5
Patti.....	5
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.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico.....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 221.540,00	12

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Volpi Fabio, con studio in Via Salvo D'acquisto, 40/x - 56025 - Pontedera (PI), email volpi@volpistudiotecnico.it, PEC studio@pec.volpistudiotecnico.it, Tel. 0587 58163, Fax 0587 58163, 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** - Villetta ubicata a Vicopisano (PI) - Via Giovanni Paolo II, 9 e 11, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.69302 10.58073)

DESCRIZIONE

In Vicopisano piena proprietà con accesso da Via Giovanni Paolo II n. 9 e 11, villetta di testata lato Est disposta su due livelli, piano terra e piano primo, con resede esclusivo su tre lati, portico sia su lato principale di accesso che sul retro dell'abitazione, composta al piano terra da: ingresso con ampio soggiorno, pranzo, cucina abitabile, bagno con antibagno, oltre scala di collegamento con il piano primo, suddiviso in camera matrimoniale, camera singola, bagno e studio con annesso ampio terrazzo parzialmente coperto.

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** - Villetta ubicata a Vicopisano (PI) - Via Giovanni Paolo II, 9 e 11, 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.

TITOLARITÀ

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

- **** 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

Via Giovanni Paolo II, area condominiale, ed altra area pubblica, salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	2,70 m	T-1
Autorimessa	13,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,70 m	T
Giardino	130,00 mq	130,00 mq	0,18	23,40 mq	0,00 m	T
Terrazza	9,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	0,00 m	1
soffitta	65,00 mq	70,00 mq	0,2	14,00 mq	2,36 m	soffitta
Totale superficie convenzionale:				201,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				201,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/2012 al 29/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 975, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 Superficie catastale 19 mq Rendita € 45,55 Piano T
Dal 31/05/2012 al 29/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 975, Sub. 1 Categoria A2

		Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 162 mq Rendita € 871,13 Piano T-1
Dal 29/05/2014 al 08/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 975, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 Superficie catastale 19 mq Rendita € 45,55 Piano T
Dal 29/05/2014 al 08/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 975, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 162 mq Rendita € 871,13 Piano T-1

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	975	1		A2	3	6,5	162 mq	871,13 €	T-1	
	18	975	2		C6	2	14	19 mq	45,55 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna nota

PATTI

Non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

La villetta è in buono stato di conservazione, si tratta di una costruzione ultimata poco più di 10 anni fa.

PARTI COMUNI

La villetta è totalmente indipendente, sul lato Sud all'esterno del resede è presente area condominiale per la quale non risulta una gestione amministrativa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano in atto servitù attive/passive censi o livelli
è il già citato vincolo paesaggistico

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso nel quale è inserita la villetta, esposto a Nord nella sua facciata principale, è edificato con una struttura mista in cemento armato e muratura portante, le fondazioni presumo siano in cemento armato; altezza interna utile m 2,70; solai in latero-cemento, copertura in laterizio, pareti esterne in parte intonacate con coloritura ed in parte con mattoni "facciavista", pareti interne in laterizio intonacate con coloritura; infissi esterni in legno con "vetrocamera" dotate di persiane, infissi interni in legno; scala di collegamento tra piano terra e primo con struttura in legno; presenza di impianto elettrico, impianto idrico, impianto termoidraulico con radiatori e caldaia alimentati a gas metano, tutti impianti funzionanti, giardino esclusivo su tre lati, accesso carrabile, presenza di soffitta.

STATO DI OCCUPAZIONE

La villetta è occupata dagli esecutati e dai loro familiari conviventi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/2003 al 29/05/2014	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Forziati	05/12/2003	14423	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		conservatoria Pisa	05/12/2003	24718	16229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2014	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Calderoni	29/05/2014	9116	5144
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria Pisa	11/06/2014	8742	6439
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Pisa il 29/06/2006
Reg. gen. 21460 - Reg. part. 4638
Quota: 1/1
Importo: € 390.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Pisa il 25/06/2014
Reg. gen. 9420 - Reg. part. 1390

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso nel quale è inserita la villetta è stato edificato in forza di del Permesso di Costruire n. 4 del 01/03/2006 (pratica edilizia 17/PC/2005) e successivo Permesso di Costruire in variante n. 10 del 16/04/2009, Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 20 del 25/10/2010 (pratica edilizia 33/AC/2009), Denuncia di Inizio Attività in data 16/04/2011 prot. 6011 (pratica edilizia n. 55/IA/2011), Denuncia di Inizio Attività in data 15/07/2011 prot. 11482 (pratica edilizia 128/IA/2011).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

E' presente vincolo paesaggistico per l'area in cui è ubicata la villetta.

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.

Nessuno lotto da formare.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vicopisano (PI) - Via Giovanni Paolo II, 9 e 11, piano T-1
In Vicopisano piena proprietà con accesso da Via Giovanni Paolo II n. 9 e 11, villetta di testata lato Est disposta su due livelli, piano terra e piano primo, con resede esclusivo su tre lati, portico sia su lato principale di accesso che sul retro dell'abitazione, composta al piano terra da: ingresso con ampio soggiorno, pranzo, cucina abitabile, bagno con antibagno, oltre scala di collegamento con il piano primo, suddiviso in camera matrimoniale, camera singola, bagno e studio con annesso ampio terrazzo parzialmente coperto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 975, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 975, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 221.540,00
Il valore commerciale del bene pignorato 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. Unica criticità rilevata una piccola struttura in materiale precario sul lato Est non sanabile che dovrà essere oggetto di demolizione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Vicopisano (PI) - Via Giovanni Paolo II, 9 e 11, piano T-1	201,40 mq	1.100,00 €/mq	€ 221.540,00	100,00%	€ 221.540,00
				Valore di stima:	€ 221.540,00

Valore di stima: € 221.540,00

Valore finale di stima: € 221.540,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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. Unica criticità rilevata una piccola struttura in materiale precario sul lato Est non sanabile che dovrà essere oggetto di demolizione, non influente comunque sul prezzo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e/o particolarità da segnalare.

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.

Pontedera, li 18/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Volpi Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Google maps
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Tavola del progetto
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vicopisano (PI) - Via Giovanni Paolo II, 9 e 11, piano T-1

In Vicopisano piena proprietà con accesso da Via Giovanni Paolo II n. 9 e 11, villetta di testata lato Est disposta su due livelli, piano terra e piano primo, con resede esclusivo su tre lati, portico sia su lato principale di accesso che sul retro dell'abitazione, composta al piano terra da: ingresso con ampio soggiorno, pranzo, cucina abitabile, bagno con antibagno, oltre scala di collegamento con il piano primo, suddiviso in camera matrimoniale, camera singola, bagno e studio con annesso ampio terrazzo parzialmente coperto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 975, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 975, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il complesso nel quale è inserita la villetta è stato edificato in forza di del Permesso di Costruire n. 4 del 01/03/2006 (pratica edilizia 17/PC/2005) e successivo Permesso di Costruire in variante n. 10 del 16/04/2009, Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 20 del 25/10/2010 (pratica edilizia 33/AC/2009), Denuncia di Inizio Attività in data 16/04/2011 prot. 6011 (pratica edilizia n. 55/IA/2011), Denuncia di Inizio Attività in data 15/07/2011 prot. 11482 (pratica edilizia 128/IA/2011).

Prezzo base d'asta: € 221.540,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 221.540,00**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Via Giovanni Paolo II, 9 e 11, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 975, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 975, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	201,40 mq
Stato conservativo:	La villetta è in buono stato di conservazione, si tratta di una costruzione ultimata poco più di 10 anni fa.		
Descrizione:	In Vicopisano piena proprietà con accesso da Via Giovanni Paolo II n. 9 e 11, villetta di testata lato Est disposta su due livelli, piano terra e piano primo, con resede esclusivo su tre lati, portico sia su lato principale di accesso che sul retro dell'abitazione, composta al piano terra da: ingresso con ampio soggiorno, pranzo, cucina abitabile, bagno con antibagno, oltre scala di collegamento con il piano primo, suddiviso in camera matrimoniale, camera singola, bagno e studio con annesso ampio terrazzo parzialmente coperto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La villetta è occupata dagli esecutati e dai loro familiari conviventi.		