

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lamagna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli ed oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.000,00	12

All'udienza del 10/10/2024, il sottoscritto Ing. Lamagna Alessio, con studio in Via Pierin del Vaga, 6 - 56100 - Pisa (PI), email ing.alessiolamagna@gmail.com, PEC alessio.lamagna@ingpec.eu, Tel. 3496058656, 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 Pontedera (PI) - Via Tosco Romagnola

DESCRIZIONE

Unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo di un maggior fabbricato, composta da ingresso/soggiorno/pranzo, angolo cottura con piccolo ripostiglio, disimpegno notte, bagno e due camere. sono annessi alla sopracitata unità immobiliare un locale ripostiglio posto in corpo distaccato a nord-ovest e due aree scoperte destinate a parcheggio poste a sud-ovest.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Tosco Romagnola

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 esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare ad uso abitativo confina ad ovest con sub.69 (atrio e scale comuni), sub.61 e 62; ad est con sub.33 e 74, a sud con area a comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	3,35 m	1
Ripostiglio esterno	4,15 mq	3,30 mq	0,25	0,82 mq	2,90 m	T
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,1	1,40 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,1	1,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				89,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,52 mq		

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento al D.P.R.138/1998 e alle Indicazioni OMI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/2007 al 25/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 341, Sub. 15 Categoria C6
Dal 22/06/2007 al 25/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 341, Sub. 14 Categoria C6
Dal 29/06/2007 al 25/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 64, Sub. 63 Categoria A2
Dal 25/10/2007 al 23/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 341, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Rendita € 34,91 Piano T
Dal 25/10/2007 al 23/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 64, Sub. 63 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 710,13 Piano T-1
Dal 25/10/2007 al 23/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 341, Sub. 14

ASTE GIUDIZIARIE®	Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 Rendita € 37,60 Piano T
----------------------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	64	63		A2	3	5	88 mq	710,13 €	T-1	
	4	341	14		C6	1	14		37,6 €	T	
	4	341	15		C6	1	13		34,91 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'altezza media dell'unità abitiva è di 335cm e non di 340cm come riportato in planimetria;
viene riportata erroneamente la dicitura Cucina nel locale in cui invece è presente Ingresso/Soggiorno/Pranzo;
Non viene rappresentato controsoffitto nella camera più piccola.

Necessita pratica di aggiornamento catastale

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione.

PATTI

E' stata stipulata Convenzione col Comune di Pontedera per attuazione del Piano di Recupero del complesso ex "Villa Aulla" in forza di Atto del 21/10/2004 trascritto a Pisa con r.p.13357 il 30/10/2004 (si veda allegato).

STATO CONSERVATIVO

I beni in oggetto risultano in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

- 1) Area a comune destinata alla sosta ed alla manovra degli autoveicoli - quota pari a 64,944/1000 rappresentata al Catasto Fabbricati di Pontedera al Foglio 4, part.341, sub.1;
- 2) Parco comune - quota pari a 64,944/1000 rappresentata al Catasto Fabbricati di Pontedera al Foglio 4, part.64, sub.53,54 e 70;
- 3) Viabilità privata funzionalmente collegata alla Via Tosco Romagnola, da cui il maggior complesso residenziale ha accesso - quota pari a 64,944/1000 rappresentata al Catasto Terreni di Pontedera al Foglio 4, part.423-424;
- 4) Area destinata a stenditoio - quota pari a 64,944/1000 ove è collocato ed interrato anche l'impianto di depurazione, rappresentato al Catasto Terreni di Pontedera al Foglio 4, part.366;
- 5) Area per l'accesso all'alloggio dei contatori dell'acquedotto - quota pari a 64,944/1000, rappresentato al Catasto Terreni di Pontedera al Foglio 4, part.371;
- 6) Ingresso, vano scala e atrio che conduce dal piano terreno al piano primo, rappresentato al Catasto Fabbricati di Pontedera al Foglio 4, part.64, sub.69.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come riportato dall'Atto di provenienza (Compravendita del 25/10/2007) le servitù sono quelle citate o costituite nell'atto del 04/06/1997 (in allegato) nonché a quelle sorte in regime di costruzione e/o attuazione del Piano di Recupero.

Si evidenzia inoltre che è presente Servitù di tubazione e passaggio con fondo servente part.364 e fondo dominante part.366 (relativa all'area in cui è installato impianto di depurazione interrato), il tutto come da Scrittura privata con sottoscrizione autentica del 20/05/2010 num.rep. 41579/10816 trascritta a Pisa il 31/05/2010 con reg.part. n.6395 e reg.gen n.10382.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non rilevabili.

Esposizione: Nord-Sud.

Altezza interna utile: 335cm.

Str. verticali: Muratura intonacata internamente ed esternamente.

Solai: Latero-cementizi.

Pavimentazione interna unità abitativa: Ceramica e parquet.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno con vetro doppio e persiane, infissi interni in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto termico con caldaia gas metano e radiatori in alluminio in tutta la casa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1997 al 25/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia Mutuo
Iscritto a Pisa il 03/11/2007
Reg. gen. 25636 - Reg. part. 6706
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 08/04/2011
Reg. gen. 6158 - Reg. part. 1262

Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Pisa il 22/11/2010
Reg. gen. 21542 - Reg. part. 13231
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pisa il 19/06/2024
Reg. gen. 12069 - Reg. part. 8790
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto risulta inserito, secondo il Regolamento Urbanistico vigente in UTOE 1B2a - Pontedera Est - Zona E - Sottozona E5 - Parchi agrari di cui agli art.11 e 11.6 delle norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il maggior fabbricato di cui quanto in oggetto costituisce porzione è stato costruito in forza di piano di Recupero adottato con deliberazione del Consiglio Comunale di Pontedera n.187 del 16/11/1999 e successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.31 del 15/03/2000.

Per l'attuazione del suddetto Piano di Recupero è stata stipulata col Comune di Pontedera Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero ex "Villa Aulla" in forza di Atto del 21/10/2004 (allegato) cui ha fatto seguito:

- D.I.A. del 23/12/2003, prot.64324 (P.E. 648/2003) inerente il fabbricato principale;
- D.I.A. del 29/11/2006, prot. 75951 (P.E. 604/2006) inerente la ricostruzione di annesso pertinenziale;
- Permesso di Costruire n.73/2007 rilasciato dal Comune il 03/08/2007 (P.E. 102/2006) quale Variante alla D.I.A. n.648/2003;
- Variante Finale ed Attestazione di Abitabilità del 25/09/2007 (Prot.0007959 del 13/02/2008).

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.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rileva:

- che la camera più piccola e la Cucina non rispettano le verifiche aeroilluminanti;
- presenza di controsoffitto in una delle due camere.

Le sopracitate difformità andranno regolarizzate mediante pratica di sanatoria.

Si evidenzia inoltre che non è stata reperita Autorizzazione per passo carrabile ma unicamente domanda (Prot.0007959 del 13/02/2008), di conseguenza dovrà essere Richiesta Autorizzazione in merito.

I costi professionali di Sanatoria si stimano in circa € 10.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come si evince da allegato alla presente non vi è debito residuo, si allega inoltre Regolamento di Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Tosco Romagnola
Unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo di un maggior fabbricato, composta da ingresso/soggiorno/pranzo, angolo cottura con piccolo ripostiglio, disimpegno notte, bagno e due camere. sono annessi alla sopracitata unità immobiliare un locale ripostiglio posto in corpo distaccato a nord-ovest e due aree scoperte destinate a parcheggio poste a sud-ovest.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 64, Sub. 63, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 341, Sub. 14, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 341, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 174.564,00
Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive, spazi comuni ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - Via Tosco Romagnola	89,52 mq	1.950,00 €/mq	€ 174.564,00	100,00%	€ 174.564,00

Valore di stima: € 175.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	5000,00	€

Valore finale di stima: € 170.000,00

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.

Pisa, li 04/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lamagna Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTI (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTI CATASTALI (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOC. CONDOMINIO (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - FOTO (Aggiornamento al 04/03/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Tosco Romagnola
Unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo di un maggior fabbricato, composta da ingresso/soggiorno/pranzo, angolo cottura con piccolo ripostiglio, disimpegno notte, bagno e due camere. sono annessi alla sopracitata unità immobiliare un locale ripostiglio posto in corpo distaccato a nord-ovest e due aree scoperte destinate a parcheggio poste a sud-ovest.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 64, Sub. 63, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 341, Sub. 14, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 341, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto risulta inserito, secondo il Regolamento Urbanistico vigente in UTOE 1B2a - Pontedera Est - Zona E - Sottozona E5 - Parchi agrari di cui agli art.11 e 11.6 delle norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 170.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via Tosco Romagnola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 64, Sub. 63, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 341, Sub. 14, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 341, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	89,52 mq
Stato conservativo:	I beni in oggetto risultano in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo di un maggior fabbricato, composta da ingresso/soggiorno/pranzo, angolo cottura con piccolo ripostiglio, disimpegno notte, bagno e due camere. sono annessi alla sopracitata unità immobiliare un locale ripostiglio posto in corpo distaccato a nord-ovest e due aree scoperte destinate a parcheggio poste a sud-ovest.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		