

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grossi Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare **130/2025** del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1	10

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T	15
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T	17
Stima / Formazione lotti.....	18



In data 14/10/2025, il sottoscritto Ing. Grossi Riccardo, con studio in Via Repubblica Pisana, 40 - 56128 - Pisa (PI), email riccardo.grossi@studiomade.net, PEC riccardo.grossi@ingpec.eu, Tel. 050 36808, Fax 050 36808, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T-1

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di più ampio edificio di tipo bifamiliare sviluppato per due piani fuori-terra.

Si accede al fabbricato da via Fratelli Cervi per mezzo di resede a comune e da qui all'appartamento al piano primo per mezzo di vano scale esclusivo dotato di piccolo ripostiglio.

L'unità si articola al piano primo in: cucina-pranzo, sala, n.2 disimpegni, n.2 camere, n.2 ripostigli e bagno, oltre ad un ampio balcone accessibile dalla cucina e dalla sala.

Sono annessi all'unità n.2 locali ad uso ripostiglio edificati in aderenza al fabbricato principale ed una porzione di resede esclusivo.

Il fabbricato si trova nel comune di Castelfranco, in una zona piuttosto centrale subito fuori dal centro storico caratterizzata prevalentemente da abitazioni mono o plurifamiliari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T

Locale di sgombero / ripostiglio di pianta pressoché rettangolare ed elevato per un solo piano fuori terra.

Si accede al fabbricato da via Fratelli Cervi per mezzo di resede a comune e da qui al blocco elevato per un solo piano fuori terra posto sul retro dell'abitazione (bene n.1) - di cui fa parte il ripostiglio.

L'unità si articola in un unico vano dotato di saracinesca.

Il fabbricato si trova nel comune di Castelfranco, in una zona piuttosto centrale subito fuori dal centro storico caratterizzata prevalentemente da abitazioni mono o plurifamiliari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T-1

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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T-1

L'unità immobiliare confina con l'appartamento al piano terra (proprietà **** Omissis ****), magazzino / locale di sgombero (proprietà **** Omissis ****) ed ulteriore magazzino di proprietà dell'esecutato, s.s.a.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T

L'unità immobiliare confina con magazzino / locale di sgombero (proprietà **** Omissis ****), resede a comune ed ulteriore magazzino di proprietà dell'esecutato, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	18,12 mq	21,52 mq	1	21,52 mq	3,16 m	T
Abitazione	103,42 mq	127,76 mq	1	127,76 mq	3,14 m	1
Terrazza	9,33 mq	10,18 mq	0,25	2,54 mq	0,00 m	1
resede	151,00 mq	151,00 mq	0,1	15,10 mq	0,00 m	T
rip. sottoscala	1,51 mq	2,28 mq	0,5	1,14 mq	1,78 m	T
ripostiglio	8,37 mq	9,97 mq	0,3	2,51 mq	2,10 m	T

Totale superficie convenzionale:	170,57 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	170,57 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

la superficie del ripostiglio / tettoia non viene differenziata dal resede esclusivo poiché lo stesso risulta provò di copertura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ripostiglio	13,70 mq	15,60 mq	0,5	7,80 mq	2,38 m	T
Totale superficie convenzionale:				7,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 02/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 257, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 728,46 Piano T-1 Graffato al Foglio 43 Particella 257 sub 4
Dal 02/03/2019 al 16/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 257, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 133 mq Rendita € 728,46 Piano T-1 Graffato al Foglio 43 Particella 257 sub 4
Dal 16/10/2019 al 09/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 257, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 149 mq Rendita € 728,46

		Piano T-1 Graffato al Foglio 43 Particella 257 sub 4
Dal 09/12/2020 al 16/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 257, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 171 mq Rendita € 728,46 Piano T-1 Graffato al Foglio 43 Particella 257 sub 4

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/2019 al 25/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 257, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 14 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 52,78 Piano T
Dal 25/11/2019 al 09/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 257, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 14 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 52,78 Piano T
Dal 09/12/2020 al 16/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 257, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 14 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 52,78 Piano T

Il sub 9 deriva dal sub 8.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	257	2		A2	1	7 vani	171 mq	728,46 €	T-1	al Foglio 43 Particella 257 sub 4

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della copertura della tettoia/ripostiglio che risulta assente e che dovrà essere ripristinata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	43	257	9		C2	2	14 mq	17 mq	52,78 €	T		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T-1

L'appartamento presenta un discreto stato conservativo: sono presenti localizzati distacchi di intonaco nel vano scale presumibilmente dovuti ad umidità di risalita. Invece uno dei ripostigli si presenta in mediocri condizioni manutentive, la muratura non è intonacata e gli elementi costruttivi sono a vista. L'altro ripostiglio / tettoia invece risulta "scoperto": è stata rimossa la precedente copertura in lastre di eternit e risultano presenti solo alcune colonne; inoltre sono state rimosse anche altre lastre che formavano una tettoia a sbalzo di fronte ai ripostigli e quelle che rivestivano il caminetto esterno.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T

L'unità presenta un discreto stato conservativo: le pareti sono intonacate ma non tinteggiate; è stata rimossa la precedente copertura in lastre di eternit oltre ad altre lastre che formavano una tettoia a sbalzo sul fronte principale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T-1

Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale fra cui il resede identificato dal sub 7, bene comune non censibile ai subalterni 2, 6, 9 e 10.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T

Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale fra cui il resede identificato dal sub 7, bene comune non censibile ai subalterni 2, 6, 9 e 10.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T-1

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T-1

L'abitazione presenta un discreto stato conservativo; per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, il fabbricato di cui l'unità costituisce una porzione presenta struttura portante in muratura, solaio presumibilmente in latero-cemento e copertura a padiglione con manto in tegole in laterizio. Pareti interne ed esterne rifinite con intonaco al civile e tinteggiatura; infissi esterni in legno e vetro semplice con avvolgibili in pvc, porte interne in legno; pavimenti in graniglia di marmo e rivestimenti in ceramica. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico ed impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori in ghisa.

L'unità risulta inoltre dotata di un resede esclusivo sul fronte est del lotto e di un resede a comune con accesso carrabile e pedonale da via Fratelli Cervi.

Sono presenti anche n.2 ripostigli annessi all'abitazione e perimetrati dal resede esclusivo: uno di questi si presenta in mediocri condizioni manutentive, la muratura in parte in mattoni ed in parte in bozze di cls è a vista e la copertura è formata con lungherine in acciaio e tavelloni; il pavimento è in battuto di cemento. L'altro ripostiglio / tettoia invece risulta "scoperto": è stata rimossa la precedente copertura in lastre di eternit e risultano presenti solo alcune colonne; inoltre sono state rimosse anche altre lastre che formavano una tettoia a

sbalzo di fronte ai ripostigli e quelle che rivestivano il caminetto esterno.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T

L'unità presenta un discreto stato conservativo; per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, l'edificio presenta struttura portante in muratura e copertura in pannelli sandwich; le pareti risultano intonacate ma non tinteggiate. L'accesso avviene da un'ampia apertura dotata di serranda metallica ed è presente anche una finestra con telaio metallico; la pavimentazione è in battuto di cemento. Impianto elettrico minimale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T-1

Da quanto è emerso durante il sopralluogo e sulla base della documentazione rinvenuta l'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente non è emerso alcun contratto di locazione con gli esecutati in qualità di danti causa relativo all'immobile oggetto della procedura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T

Trattandosi di un annesso vale quanto detto per l'unità principale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1968 al 07/08/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caggiati Giancarlo	27/03/1968	24852	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa	10/04/1968		143
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 07/08/2019 al 09/12/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/08/2019	232572	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa	09/08/2019	16404	11308
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	01/08/2019	232572	88888		
Dal 09/12/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Casarosa Sabrina	09/12/2020	32857	17074
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa	18/12/2020	21079	14354
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta Accettazione tacita di eredità del 25/11/2019 ai rogiti del Notaio Pancrazi Yari repertorio n.4141/3213 trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 28/11/2019 al numero di reg. gen. 22835 e numero di reg. part. 15605.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1968 al 07/08/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caggiati Giancarlo	27/03/1968	24852	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa	10/04/1968		143
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/2019 al 25/11/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/08/2019	232572	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa	09/08/2019	16404	11308
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			01/08/2019	232572	88888
Dal 25/11/2019 al 09/12/2020	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pancrazi Yari	25/11/2019	4141	3213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa	28/11/2019	22835	15605
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/12/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Casarosa	09/12/2020	32857	17074

	Sabrina		
Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.
	Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa	18/12/2020	21079
			14354
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta Accettazione tacita di eredità del 25/11/2019 ai rogiti del Notaio Pancrazi Yari repertorio n.4141/3213 trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 28/11/2019 al numero di reg. gen. 22835 e numero di reg. part. 15605.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 16/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 18/12/2020
Reg. gen. 21080 - Reg. part. 3400
Quota: 1/1
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Casarosa Sabrina
Data: 09/12/2020
N° repertorio: 32858
N° raccolta: 17075

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 17/09/2025

Reg. gen. 18555 - Reg. part. 13118

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 16/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 18/12/2020

Reg. gen. 21080 - Reg. part. 3400

Quota: 1/1

Importo: € 172.500,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Casarosa Sabrina

Data: 09/12/2020

N° repertorio: 32858

N° raccolta: 17075

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 17/09/2025

Reg. gen. 18555 - Reg. part. 13118

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T-1

Il fabbricato di cui l'unità in oggetto fa parte è identificato dal Regolamento Urbanistico del comune di Castelfranco di Sotto come zona B2 - insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale art.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T

Il fabbricato di cui l'unità in oggetto fa parte è identificato dal Regolamento Urbanistico del comune di Castelfranco di Sotto come zona B2 - insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale art. 27.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è stato edificato in forza della Licenza di Costruzione n.29 del 31/03/1964 e successiva Variante prot. 5646 del 30/07/1965.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 20/12/1965 con provvedimento n.47.

In data 08/06/1993 è stata rilasciata l'autorizzazione n.114 per l'installazione di cancello pedonale.

In data 18/12/1989 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.89 (pratica di condono n. 116 del 22/03/1986) per realizzazione del ripostiglio e modifiche esterne - unitamente alla comunicazione di cui all'art.48 (protocollo n.03561 del 22/03/1986) per modifiche interne.

In data 15/11/2020 è stata presentata SCIA in sanatoria prot. n. 21732 per modifiche planimetrico-prospettiche realizzate in corso d'opera e relative al fabbricato principale ed alle pertinenze.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Durante l'accesso agli atti presso il comune di Castelfranco di Sotto non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti. Copia dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) è allegato all'Atto di Provenienza.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati l'unità risultano alcune difformità rispetto allo stato legittimo - SCIA in sanatoria prot. n. 21732 del 15/11/2020 e Concessione Edilizia in Sanatoria n.89 del 18/12/1989:

- è stata sostituita la copertura in lastre di eternit del ripostiglio e rimossa quella della tettoia;
- sono state rimosse alcune lastre in eternit che formavano una tettoia a sbalzo ed un "caminetto" sul fronte principale.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è stato edificato in forza della Licenza di Costruzione n.29 del 31/03/1964 e successiva Variante prot. 5646 del 30/07/1965.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 20/12/1965 con provvedimento n.47.

In data 08/06/1993 è stata rilasciata l'autorizzazione n.114 per l'installazione di cancello pedonale.

In data 18/12/1989 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.89 (pratica di condono n. 116 del 22/03/1986) per realizzazione del ripostiglio e modifiche esterne - unitamente alla comunicazione di cui all'art.48 (protocollo n.03561 del 22/03/1986) per modifiche interne.

In data 15/11/2020 è stata presentata SCIA in sanatoria prot. n. 21732 per modifiche planimetrico-prospettiche realizzate in corso d'opera e relative al fabbricato principale ed alle pertinenze.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Durante l'accesso agli atti presso il comune di Castelfranco di Sotto non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti. Copia dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) è allegato all'Atto di Provenienza.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati l'unità risultano alcune difformità rispetto allo stato legittimo - Concessione Edilizia in Sanatoria n.89 del 18/12/1989:

- è stata sostituita la copertura in lastre di eternit andando a modificare anche in prospetto;
- sono state rimosse alcune lastre in eternit che formavano una tettoia a sbalzo sul fronte principale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI CERVI N.16, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di più ampio edificio di tipo bifamiliare sviluppato per due piani fuori-terra. Si accede al fabbricato da via Fratelli Cervi per mezzo di resede a comune e da qui all'appartamento al piano primo per mezzo di vano scale esclusivo dotato di piccolo ripostiglio. L'unità si articola al piano primo in: cucina-pranzo, sala, n.2 disimpegni, n.2 camere, n.2 ripostigli e bagno, oltre ad un ampio balcone accessibile dalla cucina e dalla sala. Sono annessi all'unità n.2 locali ad uso ripostiglio edificati in aderenza al fabbricato principale ed una porzione di resede esclusivo.

Il fabbricato si trova nel comune di Castelfranco, in una zona piuttosto centrale subito fuori dal centro storico caratterizzata prevalentemente da abitazioni mono o plurifamiliari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 257, Sub. 2, Categoria A2, Graffato al Foglio 43 Particella 257 sub 4

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

Valore di stima del bene: € 116.000,00

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T
Locale di sgombero / ripostiglio di pianta pressoché rettangolare ed elevato per un solo piano fuori terra. Si accede al fabbricato da via Fratelli Cervi per mezzo di resede a comune e da qui al blocco elevato per un solo piano fuori terra posto sul retro dell'abitazione (bene n.1) - di cui fa parte il ripostiglio. L'unità si articola in un unico vano dotato di saracinesca.

Il fabbricato si trova nel comune di Castelfranco, in una zona piuttosto centrale subito fuori dal centro storico caratterizzata prevalentemente da abitazioni mono o plurifamiliari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 257, Sub. 9, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 5.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T-1	170,57 mq	682,12 €/mq	€ 116.000,00	100,00%	€ 116.000,00
Bene N° 2 - Magazzino Castelfranco di Sotto (PI) - via Fratelli Cervi n.16, piano T	7,80 mq	682,12 €/mq	€ 5.000,00	100,00%	€ 5.000,00
				Valore di stima:	€ 121.000,00

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è il metodo del confronto di mercato o MCA: è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di

stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Vista l'attuale crisi del mercato immobiliare non è stato possibile reperire dati di compravendita di beni simili recentemente scambiati in zona. Di conseguenza gli immobili riportati nella stima per comparazione sono stati selezionati fra quelli attualmente sul mercato. Il valore di mercato è stato determinato ribassando il prezzo originario richiesto del 10% (percentuale ricavata da una simulazione di contrattazione per l'acquisto).

Per regolarizzare le opere difformi dovrà essere presentata presso il comune di Castelfranco di Sotto una pratica edilizia;

per la presentazione della stessa il sottoscritto ha previsto una spesa di circa € 3.150 così ripartita:

- spese complessive per presentazione pratica (sanzione e diritti di segreteria): circa € 1.150;
- oneri per spese tecniche per presentazione pratica: circa € 1.500;
- spesa per ripristino copertura tettoia circa € 500;

quindi detraendo dal valore complessivo le spese otteniamo: € 121.000,00 - € 3.150,00 = € 117.850,00

Valore finale di stima arrotondato: € 118.000,00

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 01/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Grossi Riccardo