

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Romano Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2023 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.000,00</b> .....	12



## INCARICO

All'udienza del 25/10/2023, il sottoscritto Geom. [REDACTED], con studio in Via Tommaso Rook, 39 - 56100 - Pisa (PI), email [REDACTED], PEC [REDACTED], Tel. [REDACTED], Fax [REDACTED] 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 Pomarance (PI) - VIA DELLA CROCE N.12/15

## DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione elevato di quattro piani fuori terra di maggior consistenza di vecchissima costruzione ubicato nel centro storico della frazione di Serrazzano nel Comune di Pomarance in Provincia di Pisa (DOC.1) dalla quale dista circa 20 km. L'unità immobiliare del tipo "d'angolo" di maggior fabbricato si compone: a piano terra da ingresso e vano scale per accedere al piano primo composto da cucina, tinello e terrazza, al piano secondo da bagno, bagno/w.c., ripostiglio e tre vani di cui uno con scala a chiocciola per accedere al piano terzo, composto da tre soffitte e terrazzo. Si precisa che dal piano terreno parte la scala interna che dà l'accesso all'appartamento dal numero civico 12 e la scala esterna, che dal numero civico 15, dà accesso alla terrazza al piano primo (DOC.2)

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - VIA DELLA CROCE N.12/15

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

I beni immobili corrispondono sia alla Relazione Notarile Sostitutiva che al Pignoramento immobiliare (DOC.3)

## TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

Il bene immobile è pervenuto in proprietà alla società esecutata in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Mario Marinella di Pontedera, atto del 19/12/2008 rep.n.21.170 racc.13794 (DOC.4)

ASTE GIUDIZIARIE.it

beni Niccolini a nord, beni Lupi a est, via della Croce a sud, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
VANO SCALA	6,27 mq	7,50 mq	1	7,50 mq	0,00 m	T
ZONA GIORNO	30,18 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,70 m	1
TERRAZZA	23,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	1
VANO SCALA	5,53 mq	6,60 mq	1	6,60 mq	0,00 m	2
VANI GIORNO E WC	51,34 mq	63,76 mq	1	63,76 mq	2,60 m	2
SOFFITTA	52,50 mq	66,00 mq	0,40	26,40 mq	1,78 m	3
TERRAZZA	8,80 mq	11,26 mq	0,25	2,81 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				153,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2008 al 11/07/2023		Catasto Fabbricati Fg. 183, Part. 19, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 139 mq Rendita € 774,69

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	183	19	11		A2	1	7,5	139 mq	774,69 €			

### Corrispondenza catastale

La corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale non è stato possibile verificarla poiché l'immobile non è accessibile e agibile per le condizioni di manutenzione pericolanti. Si allega sotto DOC.5 la documentazione catastale prodotta.

## STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato in data 16.01.2024 ho potuto accertare che l'immobile verte in condizioni di manutenzione pessime, sicuramente inagibile poiché le aperture di accesso sono sbarrate con chiusure non apribili. L'area perimetrale del fabbricato risulta perimetrata, lungo la via principale, con transenne provvisorie installate dal Comune di Pomarance molto probabilmente per prevenire cadute di calcinacci sul marciapiede pubblico (vedi DOC.6). Dalle indagini effettuate abbiamo estrapolato dal sito "Idealista.it" l'annuncio cod.9591MR099 - pubblicato nel mese di novembre 2023 ove si allegavano delle foto interne dell'unità immobiliare (DOC.6 BIS).

L'immobile viene pertanto trattato come inagibile necessario di sostanziale intervento di ristrutturazione edilizia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da quanto è stato possibile visionare dall'esterno, il fabbricato di vecchissima costruzione presenta una struttura portante verticale in misto pietra e mattoni. Le condizioni di manutenzione sono pessime e necessita di totale intervento di ristrutturazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero



A seguito di interrogazione all'Agenzia Delle Entrate di Pisa, l'immobile in oggetto risulta libero (DOC.7)

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/2003 al 19/12/2008	[REDACTED] PROPRIETARIO PER 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	DECRETO DI TRASFERIMENTO TRIBUNALE DI PISA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PISA	20/01/2003	13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VOLTERRA	14/02/2003	1428	951
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2008 al 11/07/2023	[REDACTED] (PI) proprietario per 1/1 Codice [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIO MARINELLA	19/12/2008	21170	13794
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VOLTERRA	24/12/2008	11604	7421
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: ROMANO PAOLO Emesso Da: ATEUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 645b7389c00170:e54762d20001075

VEDI DOC.3 e 4



### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 11/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



#### Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a VOLTERRA il 24/12/2008  
Reg. gen. 11605 - Reg. part. 2456  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 100.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a VOLTERRA il 08/02/2022  
Reg. gen. 933 - Reg. part. 125  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 227.900,64

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a VOLTERRA il 10/07/2023  
Reg. gen. 6296 - Reg. part. 4702  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]



#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il maggior fabbricato cui l'unità immobiliare fa parte è stato costruito e ultimato in data antecedente al 01/09/1967. A seguito di realizzazione di modifiche interne e prospettive abusive è stata rilasciata dal Comune di Pomarance Attestazione di Conformità in Sanatoria n.03/2008 del 09/09/2008 pratica edilizia n.176 (DOC.8). Per quanto riguarda le partizioni esterne possiamo certificare la conformità urbanistica; quelle interne, per motivi di inaccessibilità, non è stato possibile verificarle. Il certificato di abitabilità non è stato reperito.



#### 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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Pomarance (PI) - VIA DELLA CROCE N.12/15  
Appartamento di civile abitazione elevato di quattro piani fuori terra di maggior consistenza di vecchissima costruzione ubicato nel centro storico della frazione di Serrazzano nel Comune di Pomarance in Provincia di Pisa (DOC.1) dalla quale dista circa 20 km. L'unità immobiliare del tipo "d'angolo" di maggior fabbricato si compone: a piano terra da ingresso e vano scale per accedere al piano primo composto da cucina, tinello e terrazza, al piano secon- do da bagno, bagno/w.c., ripostiglio e tre vani di cui uno con scala a chiocciola per accedere al piano terzo, composto da tre soffitte e terrazzo. Si precisa che dal piano terreno parte la scala interna che dà l'accesso all'appartamento dal numero civico 12 e la scala esterna, che dal numero civico 15, dà accesso alla terrazza al piano primo (DOC.2)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 183, Part. 19, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 153.000,00

Il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del probabile valore venale applicando il metodo di stima sintetico-comparativo in base a valori unitari di consistenza, nella fattispecie il "metro quadro" (Metodo del confronto di mercato), sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile e tenuto altresì conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili stessi e delle caratteristiche di globalità del bene. I valori ordinari di cui appresso sono stati personalizzati all'immobile in esame mediante l'utilizzazione di coefficienti di differenziazione che rappresentano sia moltiplicatori per la destinazione d'uso sia moltiplicatori per permettere di correggere le quotazioni medie di mercato in funzione delle caratteristiche e stato dell'immobile da stimare così come stabilito dalle istruzioni contenute nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.12480 del 26 marzo 1966 e quanto nella cosiddetta Legge sull'Equo-Canone nonché, Norme UNI 10750. Dal confronto dei valori immobiliari di scala locale (FIAIP di Pisa), dei valori al mq. rilevati per le compravendite recenti pubblicate dalla Fimaa di Pisa e Provincia sul Borsino Immobiliare 2023, Osservatorio OMI Agenzia Del Territorio, sito web Borsino Immobiliare, riteniamo che il valore medio al mq. di immobili simili a quello da stimare, ristrutturati, vengono oggi compravenduti a circa € 1.000,00/mq.(mille/00).

Valore Immobile ristrutturato = € 1.000,00 x 153,00 mq. = € 153.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomarance (PI) - VIA	153,07 mq	1.000,00 €/mq	€ 153.000,00	100,00%	€ 153.000,00





- ✓ Altri allegati - DOC.9 - VISURA CAMERALE ESECUTATO
- ✓ Altri allegati - DOC.10 - TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI



## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomarance (PI) - VIA DELLA CROCE N.12/15  
Appartamento di civile abitazione elevato di quattro piani fuori terra di maggior consistenza di vecchissima costruzione ubicato nel centro storico della frazione di Serrazzano nel Comune di Pomarance in Provincia di Pisa (DOC.1) dalla quale dista circa 20 km. L'unità immobiliare del tipo "d'angolo" di maggior fabbricato si compone: a piano terra da ingresso e vano scale per accedere al piano primo composto da cucina, tinello e terrazza, al piano secondo da bagno, bagno/w.c., ripostiglio e tre vani di cui uno con scala a chiocciola per accedere al piano terzo, composto da tre soffitte e terrazzo. Si precisa che dal piano terreno parte la scala interna che dà l'accesso all'appartamento dal numero civico 12 e la scala esterna, che dal numero civico 15, dà accesso alla terrazza al piano primo (DOC.2)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 183, Part. 19, Sub. 11, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 61.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2023 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomarance (PI) - VIA DELLA CROCE N.12/15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 183, Part. 19, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	153,07 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 16.01.2024 ho potuto accertare che l'immobile verte in condizioni di manutenzione pessime, sicuramente inagibile poiché le aperture di accesso sono sbarrate con chiusure non apribili. L'area perimetrale del fabbricato risulta perimetrata, lungo la via principale, con transenne provvisorie installate dal Comune di Pomarance molto probabilmente per prevenire cadute di calcinacci sul marciapiede pubblico (vedi DOC.6). Dalle indagini effettuate abbiamo estrapolato dal sito "Idealista.it" l'annuncio cod.9591MR099 - pubblicato nel mese di novembre 2023 ove si allegavano delle foto interne dell'unità immobiliare (DOC.6 BIS). L'immobile viene pertanto trattato come inagibile necessario di sostanziale intervento di ristrutturazione edilizia.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione elevato di quattro piani fuori terra di maggior consistenza di vecchissima costruzione ubicato nel centro storico della frazione di Serrazzano nel Comune di Pomarance in Provincia di Pisa (DOC.1) dalla quale dista circa 20 km. L'unità immobiliare del tipo "d'angolo" di maggior fabbricato si compone: a piano terra da ingresso e vano scale per accedere al piano primo composto da cucina, tinello e terrazza, al piano secondo da bagno, bagno/w.c., ripostiglio e tre vani di cui uno con scala a chiocciola per accedere al piano terzo, composto da tre soffitte e terrazzo. Si precisa che dal piano terreno parte la scala interna che dà l'accesso all'appartamento dal numero civico 12 e la scala esterna, che dal numero civico 15, dà accesso alla terrazza al piano primo (DOC.2)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

