

---

TRIBUNALE DI PISA

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Carugini Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2023 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2023 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.000,00</b> .....	13

INCARICO

In data 09/01/2024, il sottoscritto Per. Carugini Pierluigi, con studio in Via Pandolfo Fancelli, 2 - 56122 - Pisa (PI), email pcarugini@gmail.com, PEC pierluigi.carugini@pec.eppi.it, Tel. 348 2503435 - 050 562042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2024 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 Vittime dell'Olocausto, 2 (già via Tosco Romagnola, 44), piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano, secondo da terra, di un più ampio fabbricato condominiale del villaggio Piaggio, composto da ingresso, cucinotto con ripostiglio, soggiorno-tinello, tre camere da letto di cui una di passo, bagno e balcone. L'area è un'area residenziale ben servita con ampi parcheggi

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittime dell'Olocausto, 2 (già via Tosco Romagnola, 44), piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Attesto 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 1/2)

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

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

Il proprietario, per 1/2 dell'immobile é

L'altro proprietario



CONFINI

Confina a nord ed est con area condominiale, a sud parte con vano scale e parte con sub 14, a ovest con sub 14, salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	75,65 mq	1	75,65 mq	2,89 m	1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/1985 al 15/11/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 66, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 0,61 Piano 1
Dal 08/11/2007 al 20/03/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 66, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 374,43 Piano 1
Dal 20/03/2008 al 22/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 66, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 374,43 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	66	15		A3	1	5 vani	81 mq	374,43 €	1	

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Ho proceduto all'integrazione della documentazione catastale con l'acquisizione della Planimetria della visura storica e dell'estratto di mappa dell'immobile che vengono allegate alla presente

### PATTI

Dalla documentazione in atti non ho riscontrato questioni rilevanti ai fini del trasferimento dell'immobile in oggetto.

### STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo del 29 febbraio 2024 l'immobile in oggetto, risultava in cattive condizioni d'uso e di manutenzione.

### PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto risulta inserito in un contesto condominiale quindi ha parti in comune con altre unità immobiliari

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ho rilevato l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto a meno delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi, per vincoli derivanti dal regime condominiale dell'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in oggetto, fa parte di un fabbricato condominiale, inserito nel complesso immobiliare, denominato "Villaggio Piaggio". La struttura portante è in muratura mista su fondazione di calcestruzzo di cemento, i solai sono in latero cemento, i divisori interni sono in muratura di laterizio. La struttura della copertura è in latero cemento con manto in laterizio. I prospetti e le pareti interne sono intonacate e



tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno a bozze verniciati, le finestre sono in legno verniciato, dotate di avvolgibili in legno verniciato. I pavimenti sono in monocottura colore chiaro. I rivestimenti nella zona cucina e nel bagno, sono in ceramica, il bagno è dotato di tutti i sanitari con doccia. L'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, e degli impianti termo-idraulici e i radiatori sono in alluminio verniciato bianco e dovrebbero essere alimentati con caldaia murale a gas metano, posta nella zona cottura. La caldaia e l'impianto termosanitario non sono funzionanti, la caldaia è fuori uso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile alla data del 29/02/2024, data del sopralluogo, risultava

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/09/1985 al 15/11/1991	**** Omissis ****	Compravendita scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Martini	03/09/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	20/09/1985	6021	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 15/11/1991 al 19/03/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	15/11/1991				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	04/06/1992			30	742

Dal 12/05/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/05/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	05/06/2000	5336	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Pontedera		30	742	
Dal 19/03/1998 al 08/11/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/03/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Pontedera	17/08/1998	2	880	
Dal 17/08/1998 al 08/11/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	05/06/2000	5336	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Pontedera	17/08/1998	2	880	
Dal 08/11/2007 al 20/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Siciliano	08/11/2008	616064	27351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	17/11/2007	16137	
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2008 al 22/02/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Mario Marinella	20/03/2008	19958	12764
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	27/03/2008	6597	4084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pontedera	25/03/2008	1536	1t	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 12/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- ipoteca legale** derivante da mutuo fondiario  
 Iscritto a Pisa il 20/03/2008  
 Reg. gen. 19959 - Reg. part. 12765  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 210.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 140.000,00  
 Spese: € 10.856,80  
 Interessi: € 199.143,20  
 Percentuale interessi: 6,25 %  
 Rogante: Mario Marinella  
 Data: 20/03/2008  
 N° repertorio: 19959  
 N° raccolta: 12765

### Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare**  
 Trascritto a Pisa il 27/03/2008  
 Reg. gen. 6598 - Reg. part. 1203  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Zona residenziale



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

In data 08/05/1961 n. 100 é stato rilasciato il permesso di costruzione;

In data 19/04/1961 viene concessa l'autorizzazione in sanatoria per la ricostruzione parziale del fabbricato del villaggio Piaggio;

In data 07/12/2007 n. 72948, é stata presentata la D.I.A. per intervento di manutenzione ordinaria per unità immobiliare ad uso Civile Abitazione con interventi di sostituzione di pavimenti e rivestimenti, riprese dell'intonaco, sostituzione di apparecchi sanitari nel bagno e cucinotto, restauro e/o sostituzione infissi, verifica impianto elettrico e tinteggiatura;

In data 19/03/2008 n. 15156 é stata presentata la Variante in corso d'opera alla D.I.A. di cui sopra con oggetto l'allargamento del vecchio locale wc.

### *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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la D.I.A. del 07/12/2007 e la Variante del 19/03/2008

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittime dell'Olocausto, 2 (già via Tosco Romagnola, 44), piano 1  
Appartamento per civile abitazione posto al primo piano, secondo da terra, di un più ampio fabbricato condominiale del villaggio Piaggio, composto da ingresso, cucinotto con ripostiglio, soggiorno-tinello, tre camere da letto di cui una di passo, bagno e balcone. L'area è un'area residenziale ben servita con ampi parcheggi

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 66, Sub. 15, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 90.090,00

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate e ricalibrate e tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione, della superficie, dello stato di conservazione e lo stesso può farsi ad ascendere a €/mq 1.170.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Pontedera (PI) - Via Vittime dell'Olocausto, 2 (già via Tosco Romagnola, 44), piano 1	77,00 mq	1.170,00 €/mq	€ 90.090,00	100,00%	€ 90.090,00
Valore di stima:					€ 90.090,00

Valore di stima: € 90.090,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	90,00	€

Valore finale di stima: € 90.000,00

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 24/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Per. Carugini Pierluigi

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nulla Osta vigili del fuoco (Aggiornamento al 12/08/1956)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Fronte progetto (Aggiornamento al 19/04/1961)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Permesso di costruzione (Aggiornamento al 08/05/1961)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autorizzazione in sanatoria (Aggiornamento al 08/05/1961)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.I.A. Relazione con variante (Aggiornamento al 07/12/2007)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.I.A. grafico ampliamento bagno (Aggiornamento al 07/12/2007)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di mappa (Aggiornamento al 13/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale (Aggiornamento al 20/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura storica (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 29/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale prima ricognizione I.V.G. (Aggiornamento al 29/02/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittime dell'Olocausto, 2 (già via Tosco Romagnola, 44), piano 1  
Appartamento per civile abitazione posto al primo piano, secondo da terra, di un più ampio fabbricato condominiale del villaggio Piaggio, composto da ingresso, cucinotto con ripostiglio, soggiorno-tinello, tre camere da letto di cui una di passo, bagno e balcone. L'area è un'area residenziale ben servita con ampi parcheggi  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 66, Sub. 15, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Zona residenziale

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via Vittime dell'Olocausto, 2 (già via Tosco Romagnola, 44), piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 66, Sub. 15, Categoria A3	Superficie	77,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo del 29 febbraio 2024 l'immobile in oggetto, risultava in cattive condizioni d'uso e di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al primo piano, secondo da terra, di un più ampio fabbricato condominiale del villaggio Piaggio, composto da ingresso, cucinotto con ripostiglio, soggiorno-tinello, tre camere da letto di cui una di passo, bagno e balcone. L'area è un'area residenziale ben servita con ampi parcheggi		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



