

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Volpi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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	5
Parti Comuni	5
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.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.500,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



All'udienza del 04/12/2024, il sottoscritto Geom. Volpi Fabio, con studio in Via Salvo D'acquisto, 40/x - 56025 - Pontedera (PI), email volpi@volpistudiotechico.it, PEC studio@pec.volpistudiotechico.it, Tel. 0587 58163, Fax 0587 58163, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Tosco-Romagnola, 178, fraz. Fornacette, piano 2

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di più ampio edificio condominiale, con accesso dal vano scale, direttamente collegato con la Via Tosco-Romagnola, composto da ingresso, cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno con antibagno.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Tosco-Romagnola, 178, fraz. Fornacette, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha verificato la completezza dei documenti ex-art. 567.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Non ci sono informazioni circa il regime patrimoniale.

CONFINI

L'appartamento confina con Via Tosco-Romagnola, vano scale condominiale, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,88 m	2
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/1991 al 14/07/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 59, Sub. 11 Categoria A2
Dal 14/07/2005 al 18/06/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 59, Sub. 11 Categoria A2
Dal 18/06/2007 al 24/02/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 59, Sub. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 72 mq Rendita € 336,73

I titolari 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
	17	59	15		A2	1	4	72 mq	336,73 €	2	

Corrispondenza catastale

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

E' presente nel locale cucina un divisorio removibile, ritengo pertanto non necessario l'aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

La documentazione ex-art. 467 è completa.

PATTI

Alla data del sopralluogo non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento ha uno stato conservativo scadente, come del resto tutto l'edificio nel quale è inserito, ad eccezione delle facciate esterne dell'intero immobile.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito all'interno di edificio composto da più unità immobiliari residenziali e non residenziali, le parti comuni sono quelle di cui all'art. 1117 c.c. oltre al vano scale condominiale.

L'esecutato ha comunicato in sede di sopralluogo che non è presente gestione condominiale organizzata secondo la normativa, pertanto non è stato possibile il sistema di ripartizione delle spese comuni e la spesa mensile di gestione ordinaria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza e dalle informazioni prese in loco non risultano servitù attive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile nel quale si trova l'appartamento ha fondazioni presuntivamente a "sacco" in muratura, vista l'epoca di costruzione dell'edificio.

La struttura verticale è in muratura di mattoni, solai presuntivamente in latero-cemento, copertura in laterizio, le pareti sia interne che esterne in muratura di mattoni, intonacata civilmente e coloritura.

Infissi esterni ed interni in legno.

Nell'appartamento è presente energia elettrica, acqua condotta e mentre non è presente impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati e dai loro familiari presenti al momento del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/2001 al 23/03/2009	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Siciliani	06/09/2001	483710	22539
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/09/2009	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Abramo Gaetano	13/03/2009	49278	15055
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Iscrizione a ruolo
 Iscritto a Pisa il 01/03/2024
 Reg. gen. 2180 - Reg. part. 8724
 Quota: 171
 Importo: € 30.720,72
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
 Trascritto a Pisa il 23/03/2009
 Reg. gen. 49279 - Reg. part. 15056
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 12/08/2024

Reg. gen. 18062 - Reg. part. 13111

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Agli atti non è presente l'attestazione di agibilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

L'appartamento è corrispondente all'ultima pratica amministrativa presente presso il Comune di Calcinaia, ad eccezione di un divisorio removibile nel locale cucina.

L'edificio nel quale è inserito l'appartamento è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

L'appartamento è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Calcinaia in data 12/07/2001 al n. 556 e di successiva DIA del 12/02/2007 pratica n. 22.

Successivamente non risultano alte pratiche edilizie al Comune di Calcinaia.

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.

L'appartamento è inserito in edificio composto da più unità immobiliari, ma non è presente gestione condominiale organizzata.

Non è stato possibile avere informazioni circa eventuali costi di gestione amministrativa ordinaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di un unico appartamento non divisibile non sono stati costituiti lotti.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Tosco-Romagnola, 178, fraz. Fornacette, piano 2

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di più ampio edificio condominiale, con accesso dal vano scale, direttamente collegato con la Via Tosco-Romagnola, composto da ingresso, cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno con antibagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 59, Sub. 15, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 65.000,00

Per la stima stata effettuata comparazione con beni simili nella zona attraverso indagine di mercato in loco presso le agenzie immobiliari e rilevando i prezzi dai borsini immobiliari locali e dall'O.M.I..

Trattasi di appartamento inserito in edificio condominiale di vecchia costruzione, posto nel centro abitato della Frazione di Fornacette.

L'immobile si trova in scadente stato di conservazione.

Nella stima tengo conto del deprezzamento del 10% per mancata garanzia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Calcinaia (PI) - Via Tosco-Romagnola, 178, fraz. Fornacette, piano 2	65,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 65.000,00	100,00%	€ 65.000,00
Valore di stima:					€ 65.000,00

Valore di stima: € 65.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%



Per la stima stata effettuata comparazione con beni simili nella zona attraverso indagine di mercato in loco presso le agenzie immobiliari e rilevando i prezzi dai borsini immobiliari locali e dall'O.M.I..

Trattasi di edificio per abitazione unifamiliare, con resede ed ampio terreno circostante posto in zona collinare di medio pregio.

L'immobile si trova in normale stato di conservazione.

Come indicato nella parte urbanistica sono presenti abusi di rilievo sull'edificio ed all'esterno dello stesso, abusi difficilmente sanabili come già descritto.

Pertanto nella stima dell'immobile è stato sottratto un deprezzamento per i costi necessari all'eventuale rimessa in pristino o per la pratica edilizia di sanatoria.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

Ad eccezione del divisorio removibile nel locale cucina.

Faccio presente che alla data del sopralluogo veniva usato l'ingresso come cucina/pranza ed il disimpegno come Camera da letto.

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 24/02/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - pratiche edilizie
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Google maps
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali



✓ N° 6 Visure e schede catastali



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Tosco-Romagnola, 178, fraz. Fornacette, piano 2
Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di più ampio edificio condominiale, con accesso dal vano scale, direttamente collegato con la Via Tosco-Romagnola, composto da ingresso, cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno con antibagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 59, Sub. 15, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Agli atti non è presente l'attestazione di agibilità.

 **Prezzo base d'asta: € 58.500,00**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Calcinaia (PI) - Via Tosco-Romagnola, 178, fraz. Fornacette, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 59, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ha uno stato conservativo scadente, come del resto tutto l'edificio nel quale è inserito, ad eccezione delle facciate esterne dell'intero immobile.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di più ampio edificio condominiale, con accesso dal vano scale, direttamente collegato con la Via Tosco-Romagnola, composto da ingresso, cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno con antibagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati e dai loro familiari presenti al momento del sopralluogo.		



Iscrizioni

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Iscrizione a ruolo
Iscritto a Pisa il 01/03/2024
Reg. gen. 2180 - Reg. part. 8724
Quota: 171
Importo: € 30.720,72
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
Trascritto a Pisa il 23/03/2009
Reg. gen. 49279 - Reg. part. 15056
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 12/08/2024
Reg. gen. 18062 - Reg. part. 13111
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

