

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Agonigi Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.125,00	12

INCARICO

All'udienza del 10/03/2025, il sottoscritto Arch. Agonigi Enrico, con studio in Piazza Curtatone n.11 - 56025 - Pontedera (PI), email enrico.agonigi@gmail.com, PEC enrico.agonigi@archiworldpec.it, Tel. 058758228, Fax 0587 58228, 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** - Terratetto ubicato a Fauglia (PI) - Via San Rimedio n.12, piano T - 1 (Coord. Geografiche: N 43°57'21"; E 10°51'10")

DESCRIZIONE

Abitazione civile che si sviluppa da terra a tetto, facente parte di un più ampio fabbricato di non recente costruzione, composta da piano terreno e primo tra loro collegati da scala interna, per complessivi tre vani, cucinotto e servizio.

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** - Terratetto ubicato a Fauglia (PI) - Via San Rimedio n.12, piano T - 1

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

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

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

CONFINI

Il bene oggetto di perizia confina a:
nord con proprietà Matteucci
sud ed est con proprietà Martinucci
ovest con la pubblica strada di San Rimedio
salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	82,50 mq	1	82,50 mq	0,00 m	T - 1
Totale superficie convenzionale:				82,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/06/1997 al 28/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 187 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 4,5 Rendita € 232,41 Piano T - 1
Dal 28/10/2002 al 06/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 187 Categoria A4 Cl.1, Cons. Vani 4,5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 245,19 Piano T - 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	22	187			A4	1	Vani 4,5	83 mq	245,19 €	T - 1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto dell'immobile differisce dalla planimetria catastale in atti al piano terreno per la differente conformazione della cucina e del bagno e al piano primo per la realizzazione di una cabina armadi nella camera a ovest e la realizzazione di un nuovo bagno per la camera a est.

Pertanto dovrà essere presentata nuova planimetria aggiornata con conseguente aggiornamento della rendita catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare a uso abitazione si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Si rileva tuttavia che al piano primo parete Nord - Ovest vi sono efflorescenze derivanti da infiltrazioni di acqua dalla copertura, come anche sulla parete est in corrispondenza della finestra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est - Ovest

Altezza interna utile: piano terreno mt.2,35 - piano primo mt.2,80 - 3,18

Str. verticali: muratura portante

Solai: travi e travicelli

Copertura: a falde in legno, travi, travicelli e tavelle

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: esterni e interni in muratura di mattoni pieni

Pavimentazione interna: monocottura e gress

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, dotato di termosifoni, riscaldamento autonomo

Sottotetto accessibile

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori **** Omissis **** e **** Omissis **** oltre al figlio **** Omissis **** nato a Pisa il 17/03/2008.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/2002 al 06/06/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio bianca Corrias in Livorno	28/10/2002	11545	3519
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Livorno	06/11/2002	593	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 06/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Livorno il 08/11/2002
Reg. gen. 18640 - Reg. part. 4554
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Spese: € 95.000,00
Percentuale interessi: 4,15 %
Rogante: Corrias Bianca
Data: 28/10/2002
N° repertorio: 11546

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 10/03/2014

Reg. gen. 2772 - Reg. part. 1996

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: ATTO GIUDIZIARIO Data 27/01/2014 Numero di repertorio 75 Pubblico ufficiale **** Omissis

**** Codice fiscale 800 088 00502 Sede FIRENZE (FI)

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 12/11/2024

Reg. gen. 19124 - Reg. part. 13636

Quota: 1/1

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

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

Note: SI PRECISA QUANTO SEGUE:- L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VIENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 85.128,16 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO- CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. CON SEDE IN BOLOGNA , VIA DELLA BEVERARE N. 19 CHE AGISCE NON IN PROPRIO MA QUALE MANDATARIA DI AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P. A. (GIA' S.G.A. S.P.A.) CON SEDE IN NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL' **** Omissis **** DE FORO DI GENOVA (C.F. FREFNC59B08C616K) ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO DEL MEDESIMO IN GENOVA VIA XII OTTOBRE 12/5B

Le ispezioni ipotecarie sono state eseguite sull'identificativo catastale dell'immobile sia per il Comune di Fauglia che a sezione unica, pertanto si producono due elenchi

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile secondo i vigenti strumenti urbanistici è ricadente in ZONA Q1 - Ambiti urbani da qualificare

REGOLARITÀ EDILIZIA

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'unità immobiliare risulta essere di non recente costruzione, nell'atto di compravendita e nella pratica edilizia è stata dichiarata costruita ante 01/09/1967 e negli archivi comunali è stata reperita soltanto la seguente pratica edilizia

D.I.A. n°23 del 17/03/1998 protocollo n°2398 per interventi di manutenzione straordinaria.

- 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.

Dalla rilevazione dello stato dei luoghi non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e il progetto allegato all'ultima pratica edilizia che attesta lo stato legittimo.

Le difformità riscontrate interessano una diversa distribuzione degli spazi interni, al piano terreno per il bagno, che risulta di dimensioni minori e al piano primo è stata realizzata una cabina armadio in camera lato ovest e un bagno nella camera lato est.

Inoltre si fa presente che il piano terreno ha una altezza inferiore a mt.2,70

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, tenendo in considerazione che il piano terreno ha una altezza inferiore a mt.2,70 ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Fauglia (PI) - Via San Rimedio n.12, piano T - 1
Abitazione civile che si sviluppa da terra a tetto, facente parte di un più ampio fabbricato di non recente costruzione, composta da piano terreno e primo tra loro collegati da scala interna, per complessivi tre vani, cucinotto e servizio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 187, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 86.625,00

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2024) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di Fauglia, abitazioni civili €/mq.(1100-1300)

FIMAA Borsino 2024 Fauglia abitazioni recente riqualificazione €/mq.(800-1200)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1000

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Fauglia (PI) - Via San Rimedio n.12, piano T - 1	82,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 86.625,00	100,00%	€ 86.625,00
				Valore di stima:	€ 86.625,00

Valore di stima: € 86.625,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€

Valore finale di stima: € 82.125,00

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2024) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di Fauglia, abitazioni civili €/mq.(1100-1300)

FIMAA Borsino 2024 Fauglia abitazioni recente riqualificazione €/mq.(800-1200)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1000

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 10/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Agonigi Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto acquisto 28/10/2002
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria Catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Relazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Pratica Edilizia DIA 23/1997
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ipoteca Volontaria 2002
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale Di Pignoramento Immobili 2014
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale Di Pignoramento Immobili 2024
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale sopralluogo peritale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto compravendita 23/06/1997

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Fauglia (PI) - Via San Rimedio n.12, piano T - 1
Abitazione civile che si sviluppa da terra a tetto, facente parte di un più ampio fabbricato di non recente costruzione, composta da piano terreno e primo tra loro collegati da scala interna, per complessivi tre vani, cucinotto e servizio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 187, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile secondo i vigenti strumenti urbanistici è ricadente in ZONA Q1 - Ambiti urbani da qualificare

Prezzo base d'asta: € 82.125,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.125,00**

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Fauglia (PI) - Via San Rimedio n.12, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 187, Categoria A4	Superficie	82,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare a uso abitazione si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Si rileva tuttavia che al piano primo parete Nord - Ovest vi sono efflorescenze derivanti da infiltrazioni di acqua dalla copertura, come anche sulla parete est in corrispondenza della finestra.		
Descrizione:	Abitazione civile che si sviluppa da terra a tetto, facente parte di un più ampio fabbricato di non recente costruzione, composta da piano terreno e primo tra loro collegati da scala interna, per complessivi tre vani, cucinotto e servizio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori **** Omissis **** e **** Omissis **** oltre al figlio **** Omissis **** nato a Pisa il 17/03/2008.		