

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cacianti Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [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
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.000,00	13

INCARICO

All'udienza del 22/01/2026, il sottoscritto Geom. Cacianti Simone, con studio in Via San Lorenzo, 6 - 56127 - Pisa (PI), email: simone.cacianti@tiscali.it, PEC simone.cacianti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in pari data 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 Gioacchino Rossini 6, piano Terra

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale sito in Pontedera, via Gioacchino Rossini n. 6, con accesso dalla suddetta via mediante ingresso e atrio comuni; in particolare, l'accesso all'unità avviene dal primo portoncino sulla destra posto sul pianerottolo prospiciente l'ingresso principale.

L'appartamento risulta composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera matrimoniale, una camera singola dotata di piccolo terrazzo e servizio igienico (bagno-W.C.).

All'unità immobiliare competono, altresì, i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi di legge, quali l'ingresso, il vano scala, il cortile, il marciapiede antistante e il porticato ubicato all'angolo con via Aurelio Saffi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Gioacchino Rossini 6, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina a sud con proprietà [REDACTED] ad ovest con proprietà [REDACTED] e [REDACTED], a nord con via Rossini e ad est con vano scala condominiale s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,15 mq	78,18 mq	1	78,18 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				78,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è situato in prossimità del centro a poca distanza da Corso Matteotti e dai maggiori servizi e infrastrutture di rilievo. La zona è facilmente raggiungibile dalle maggiori arterie viarie ed è dotata di posti auto pubblici a pagamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/2005 al 03/12/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 146, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 568,10 Piano Terra
Dal 03/12/2008 al 25/11/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 146, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 82 mq Rendita € 568,10 Piano Terra

La planimetria catastale agli atti depositata il 1° aprile 2000, variazione n°1726.1/2000, rappresenta puntualmente lo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	146	14		A/2	3^	4	82 mq	568,1 €	Terra	
	12	146	12		B.C.N.C.						
	12	146	7		B.C.N.C.						
	12	141	2		B.C.N.C.						

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato dal Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], con la propria famiglia.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo, al momento del sopralluogo, risultava mediocre; si segnala la formazione di muffe su alcune porzioni di murature.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un contesto condominiale e ad essa competono i proporzionali diritti sulle parti comuni, ai sensi di legge e per consuetudine, con particolare riferimento al marciapiede antistante, all'ingresso e al vano scala, al porticato ubicato all'angolo con via Aurelio Saffi, nonché al cortile retrostante.

Dalle visure ipotecarie eseguite presso la Conservatoria di Pisa non sono emerse servitù gravanti o a favore dell'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una struttura costruita nel periodo 1998 / 2000 in luogo di un vecchio edificio destinato a cinematografo e locali per spettacoli (ex-cinema Italia). La struttura portante è costituita da elementi in c.a., travi e pilastri, mentre i solai solo del tipo prefabbricato in latero-cemento, le tamponature sono in laterizio alveolato.

Le finiture sia interne che esterne sono ad intonaco civile tinteggiato, gli infissi sono in legno munti di doppio vetro e di persiane oscuranti. La pavimentazione è in gres di tipo commerciale, i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica lavabile.

Gli impianti sono funzionanti ed interamente posti sotto-traccia; in particolare quello elettrico è dotato di salvavita, mentre quello di riscaldamento e produzione di a.c.s. funziona mediante caldaia murale posta sul piccolo terrazzo. L'immobile non è dotato di pertinenze, nè di posto auto esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal Sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] con contratto di locazione registrato il 23/01/2024 al n.313, serie 3T il cui termine è stato prorogato al 31/01/2027.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/2005 al 03/12/2008	[redacted] proprietà per 1/1; Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dell'Antico Giulio	06/11/2000	66.033	
		Trascrizione			
Dal 03/12/2008 al 25/11/2025	[redacted] proprietà per 1/1; Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo D'Errico	03/12/2008	38.236	9.292
		Trascrizione			

Firmato Da: SIMONE CACIANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 313a25175de5cfabd13356532496a752

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pisa	05/12/2008	26.379	16.198

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 25/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 05/12/2008
 Reg. gen. 26380 - Reg. part. 5476
 Importo: € 293.480,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 146.740,00
 Rogante: D'Errico Angelo
 Data: 03/12/2008
 N° repertorio: 38237
 N° raccolta: 9293

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**
 Trascritto a Pisa il 25/11/2025
 Reg. gen. 23933 - Reg. part. 16951
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]

L'immobile di cui l'appartamento pignorato fa parte ricade in area interna al perimetro urbanizzato (UTOE 10) prossima al centro storico di Pontedera, individuata come "A2" sul vigente Regolamento Urbanistico, ovvero "Area interessata da agglomerati urbani o nuclei e complessi edilizi che rivestono carattere culturale ed ambientale" normata dall'articolo 7.2 delle vigenti N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Pontedera sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia n° 125/97, protocollo 21.672 del 19/05/1997 relativa alla "demolizione del complesso edilizio denominato "ex Cinema Italia";
- Concessione Edilizia n°179, pratica 125/97 rilasciata il 9/12/1997 relativa alla "ristrutturazione urbanistica del complesso edilizio ex cinema Italia per realizzare un edificio per abitazioni e negozio.....";
- Variante n°1 alla Concessione Edilizia n°179/97, rilasciata il 16/03/2000;
- Attestazione di abitabilità depositata il 14/12/2000, protocollo 53.966, pratica edilizia n°125/97.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo e gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli abilitativi, non sono emerse discrepanze di rilievo ad eccezione di alcune modeste differenze inquadrabili come tolleranze di costruzione ed errori di rappresentazione grafica di cui all'articolo 198 della L.R.T. n°65/2014.

Per tali differenze è sufficiente, in caso di futuri atti di trasferimento dell'immobile od in caso di interventi edilizi, predisporre una "asseverazione" di cui all'articolo 198, comma 4, Legge Regionale n°65/2014 e successive modifiche ed integrazioni. Il costo dell'onorario professionale per la redazione di tale asseverazione, è stimabile in €. 1.300,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 531,06

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 531,06

Alla data odierna risulta insoluto il saldo della gestione precedente per €. 308,43 (euro trecentootto/43). Non risultano spese straordinarie deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Gioacchino Rossini 6, piano Terra

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale sito in Pontedera, via Gioacchino Rossini n. 6, con accesso dalla suddetta via mediante ingresso e atrio comuni; in particolare, l'accesso all'unità avviene dal primo portoncino sulla destra posto sul pianerottolo prospiciente l'ingresso principale. L'appartamento risulta composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera matrimoniale, una camera singola dotata di piccolo terrazzo e servizio igienico (bagno-W.C.). All'unità immobiliare competono, altresì, i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi di legge, quali l'ingresso, il vano scala, il cortile, il marciapiede antistante e il porticato ubicato all'angolo con via Aurelio Saffi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 146, Sub. 14, Categoria A/2 - Fg. 12, Part. 146, Sub. 12, B.C.N.C. - Fg. 12, Part. 146, Sub. 7, B.C.N.C. - Fg. 12, Part. 141, Sub. 2, B.C.N.C.

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

Valore di stima del bene: € 125.088,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato è stato adottato il metodo comparativo, procedendo ad un'analisi di compravendite relative a immobili analoghi a quello in oggetto, comparabili per tipologia, dotazioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

I confronti sono stati effettuati assumendo quale parametro di riferimento il prezzo unitario espresso in euro per metro quadrato di superficie commerciale, convenzionalmente utilizzato nelle stime immobiliari.

Dall'indagine sono state escluse le compravendite per le quali si ritiene che la formazione del prezzo non sia avvenuta in condizioni di libero mercato ovvero risulti influenzata da particolari vincoli o situazioni contingenti.

L'analisi svolta ha consentito di individuare una compravendita significativa, riferita a un appartamento ubicato nel medesimo fabbricato condominiale e, pertanto, caratterizzato da analoga tipologia e sostanzialmente identiche caratteristiche. In particolare: atto di compravendita del 29 gennaio 2025, a rogito del Notaio Mario Marinella di Pontedera, repertorio n. 38.583, raccolta n. 28.431, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 10/02/2025 al n. 1.706 particolare.

L'atto reperito ha fornito un valore medio al mq pari a €. 1.571,00 che si aumenta ad €. 1.600,00 per l'appartamento in oggetto tenendo conto che il comparabile reperito si trova al secondo piano non servito da ascensore, per cui:

€. 1.600,00 x mq 78,18 = €. 125.088,00.

A tale valore vanno detratti i costi relativi alla regolarizzazione edilizia che ammontano ad €. 1.300,00, pertanto: €. 125.088,00 - €. 1.300,00 = €. 123.788 che si riduce ad €. 111.000,00 (euro centoundicimila/00) per tener conto dell'assunzione dei rischi derivanti dalla mancata garanzia.

Identificativa corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - via Gioacchino Rossini 6, piano Terra	78,18 mq	1.600,00 €/mq	€ 125.088,00	100,00%	€ 125.088,00

Valore di stima: € 125.088,00

Valore di stima: € 125.088,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia	1.300,00	€
Assenza prestazione di garanzie	10,00	%

Valore finale di stima: € 111.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
 - ubicazione dell'immobile nel centro di Pontedera, caratterizzata da una densità abitativa elevata; la zona è ben collegata alle principali arterie viarie e si trova a poca distanza dai servizi pubblici di maggiore importanza. Tuttavia è oggettivamente riscontrabile una carenza di parcheggi e/o stalli per auto.

- Oltre alle caratteristiche della zona ho valutato anche la facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione e di conservazione mediocre dell'immobile, le finiture e confort, la distribuzione funzionale, la verifica della sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine la situazione poco dinamica del mercato immobiliare ed anche la tipologia del bene da stimare.

Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, su beni immobili ubicati nello stesso immobile condominiale ed aventi la stessa destinazione e le stesse caratteristiche tipologiche, ha consentito di ricavare il valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima dovute essenzialmente alla assenza di garanzie derivanti da vizi occulti, oltre ad una spesa relativa all'onorario di un professionista per la stesura di una "asseverazione tolleranze ed errori grafici" afferente ad alcune modeste difformità riscontrate in fase di sopralluogo.

Pertanto: € 125.088,00 - € 1.300,00 (onorario professionale per asseverazione tolleranze) = € 123.788,00;
 € 123.788,00 - 10% = € 111.279,20 che si approssima ad € 111.000,00 (euro centoundicimila/00) che è il valore di mercato dell'immobile in oggetto.

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.