

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonfanti Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2024 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
Parti Comuni	6
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	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10

All'udienza del 10/03/2025, il sottoscritto Geom. Bonfanti Alberto, con studio in Via Xx Settembre, 16 - 56036 - Palaia (PI), email bonfantialberto@gmail.com, PEC alberto.bonfanti@geopec.it, Tel. 328 8120652, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2025 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 Cascina (PI) - Viale della Repubblica n. 102, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato avente accesso diretto da Viale della Repubblica, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera e studio.

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 Cascina (PI) - Viale della Repubblica n. 102, piano T

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina con Viale della Repubblica, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] o aventi causa, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,85 m	Terra
Loggia	1,00 mq	1,00 mq	0,40	0,40 mq	2,85 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				73,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1986 al 09/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 210, Sub. 19 Categoria C1 Cl.6, Cons. 59 Rendita € 932,41 Piano Terra
Dal 02/04/1986 al 09/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 210, Sub. 25 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 3 mq Rendita € 7,44 Piano Terra
Dal 09/03/2005 al 10/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 210, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4

		Rendita € 320,20 Piano Terra
Dal 10/03/2005 al 28/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 210, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 320,20 Piano Terra
Dal 28/04/2006 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 324, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 72 mq Rendita € 320,20 Piano Terra

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	324	10		A2	2	4	72 mq	320,2 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

• CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE:

In seguito al sopralluogo effettuato ed all'acquisizione della documentazione catastale, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale dell'unità immobiliare. (cfr. All.4):

• CORRISPONDENZA TRA VERBALE DI PIGNORAMENTO E CERTIFICAZIONE CATASTALE:

Da un confronto dei dati indicati nel verbale di pignoramento e la certificazione catastale, relativamente al bene suddetto, non sono emerse difformità.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, il bene si trovava in mediocre stato di conservazione.

In particolare, sono state ravvisate le seguenti carenze e vizi:

- presenza di fenomeni di muffa sul muro del bagno e nel soggiorno;

- mancanza di porta nella camera.

PARTI COMUNI

Come riportato nell'atto di compravendita del 10/03/2005 ai rogiti del Notaio Nicola Mancioppi rep.n.24590 raccolta n. 11243, trascritto a Pisa il 11/03/2005 al n.2756 particolare il bene viene trasferito: "a corpo e non a misura con tutte le loro accessioni, pertinenze, usi e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, con la quota proporzionale al loro valore millesimale della proprietà delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e consuetudine, così come al venditore pervenute".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come riportato nel citato atto di compravendita del 10/03/2005 ai rogiti del Notaio Nicola Mancioppi rep.n.24590 raccolta n. 11243, trascritto a Pisa il 11/03/2005 al n.2756 particolare il bene "l bene è libero da censi, livelli, contratti di locazione e privilegi"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **STRUTTURE:**

Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio ha una struttura in muratura di laterizio, solai in latero-cemento, pareti in muratura, e copertura del tipo a padiglione con tegole di laterizio.

- **ALTEZZE:**

L'altezza interna utile dei locali principali è di metri 2,85.

- **FINITURE:**

Il bene è finito a intonaco tinteggiato sia esternamente, sia internamente.

L'abitazione ha pavimenti e rivestimenti in ceramica, soglie in materiale lapideo, portoncino di ingresso in legno blindato, finestre in legno con doppio vetro, porte interne in legno tamburato, sanitari in ceramica, e rubinetteria in acciaio inox.

- **IMPIANTI:**

L'abitazione è dotata di impianto elettrico di tipo sotto traccia in normale stato di conservazione, nonché di impianto termico di tipo autonomo con tubature sotto traccia e radiatori in alluminio collegati a caldaia alimentata a gas metano. Per quanto potuto visionare in occasione del sopralluogo, i suddetti impianti risultano conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione per i quali risultano rilasciate le dichiarazioni di conformità a regola d'arte.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da uno dei debitori e dalle figlie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1986 al 10/03/2005	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Grazia Boggioni	05/05/1986	5563	3815
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 10/03/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	21/04/1986	1296	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Mancioppi	10/03/2005	24590	11243
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Plsa	11/03/2005	5132	2756
		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 02/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pisa il 11/03/2005

Reg. gen. 5133 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: Notaio Nicola Mancioppi

Data: 10/03/2005

N° repertorio: 24591

N° raccolta: 11244

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili del 04/11/2024 emesso da Ufficiale giudiziario Tribunale di Pisa**

Trascritto a Pisa il 21/11/2024

Reg. gen. 22460 - Reg. part. 16273

Quota: 1/1

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina, inquadra l'area in cui è ubicato il bene oggetto di procedura all'interno degli "Assetti insediativi" e classificato nelle "aree residenziali di completamento B1 (art.25.1)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

DICHIARAZIONI URBANISTICHE

- Il bene 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;
- Presso l'archivio comunale risulta depositato l'attestato di abitabilità n° 95 del 2005. (cfr. All.9)

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cascina (cfr. All.7), è stato accertato che l'appartamento è stato oggetto di intervento edilizio con DIA n° 336 del 2003 avente per oggetto il cambio di destinazione d'uso da direzionale e residenziale, oltre a opere interne e rifacimento dei impianti, e successiva variante in corso d'opera prot.n° 4804 del 11/04/2005. (cfr. All.8)

CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO AUTORIZZATO:

- Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla pratica edilizia richiamata in precedenza, vi è completa corrispondenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Viale della Repubblica n. 102, piano T
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato avente accesso diretto da Viale della Repubblica, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera e studio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 324, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 99.090,00
- **METODO DI STIMA:**
Il valore di mercato del bene in oggetto è determinato con il criterio della stima mono-parametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e, come prezzo unitario riferito al metro quadrato quello ottenuto rielaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al 2° semestre 2024), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2023, e da Borsinoimmobiliare.it (valori riferiti a Maggio 2025):
- **BANCA DATI OMI - ANNO 2024 2° SEMESTRE:**
Comune: Cascina
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Destinazione: Residenziale
Abitazioni civili: 1.200,00-1.800,00 Euro/m²
- **BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2023:**
Comune: Cascina
Località: Capoluogo
Abitazioni in edifici nuovi o ristrutturati: 2.100,000-2.500,00 Euro/m²
Abitazioni di recente riqualificazione: 1.250,00-1.550,00 Euro/m²
- **BORSINOIMMOBILIARE.IT - Maggio 2025**
Comune: Cascina
Zona: Capoluogo
Abitazioni in stabili di 1° fascia: 1.203,00-1.915,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di fascia media: 1.038,00-1.658,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di 2° fascia: 1.064,00-1.363,00 Euro/m

• CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO DA UTILIZZARE AI FINI DELLA STIMA:

Dalla rielaborazione dei valori unitari di riferimento, ai fini della stima viene assunto un valore di 1.350,00 Euro/m²

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cascina (PI) - Viale della Repubblica n. 102, piano T	73,40 mq	1.350,00 €/mq	€ 99.090,00	100,00%	€ 99.090,00
Valore di stima:					€ 99.090,00

Valore di stima: € 99.090,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
a) Riduzione per modalità di vendita all'asta	10,00	%
b) Riduzione per stato di conservazione	5,00	%

Valore finale di stima: € 84.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ulteriori adempimenti e accertamenti inerenti l'incarico, non rappresentati ai punti precedenti:

• La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 09/04/2025 con il sopralluogo presso i beni sottoposti ad esecuzione (cfr. All.12), è stata inviata:

- a **** Omissis **** quale debitrice con raccomandata A.R. del 04/04/2025 recapitata all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento), recapitata al mittente;

- a **** Omissis **** quale debitore con raccomandata A.R. del 04/04/2025 recapitata all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento), recapitata al mittente;

- al creditore procedente [REDACTED], presso lo studio legale **** Omissis **** a mezzo PEC del 16/05/2025;

• Al sopralluogo effettuato in data 09/04/2005, giorno stabilito dal sottoscritto e comunicato con raccomandate A/R, era presente la sig.ra **** Omissis **** in qualità di comproprietaria del bene oggetto di pignoramento, e l'incaricato I.V.G. Pisa Dott. **** Omissis ****. (cfr. All.5)

In quell'occasione, il sottoscritto aveva la possibilità di accedere al bene, prendendo visione dello stesso, ed effettuando al contempo le misurazioni e le riprese fotografiche

• Il bene in oggetto risulta giustamente accampionato al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina (cfr. All. da 2 a 3)

- Non è stato eseguito alcun frazionamento del bene.
- Il bene in oggetto risulta intestato agli esecutati per la piena proprietà (cfr. All.1 e 2)
- La documentazione catastale e la certificazione notarile, opportunamente integrate, sono state numerate e allegate alla perizia (cfr. All. da 1 a 4)
- Sono state eseguite n° 6 riprese fotografiche in formato digitale (cfr. All.6)
- La descrizione sintetica del bene è redatta su scheda separata
- Il codice fiscale dei debitori risultano: **** Omissis **** e **** Omissis ****
- Sono state richieste n° 2 istanze di proroga per complessivi di 60 giorni alla scadenza dei termini (cfr. All.11)
- In data 06/06/2025 il sottoscritto ha provveduto ad inviare copia della presente perizia al rappresentante del creditore procedente e ai soggetti esecutati, con l'invito alle parti di far pervenire le eventuali osservazioni entro il 15° giorno antecedente l'udienza. (cfr. All. 13)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Palaia, li 06/06/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bonfanti Alberto

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico e elenco subalterni
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria appartamento
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - CILA
- ✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità - Attestazione di abitabilità
- ✓ N° 10 Altri allegati - Richiesta Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 11 Altri allegati - Istanze di proroga
- ✓ N° 12 Altri allegati - Comunicazione incarico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazione termine operazioni

