



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 233/24



ALLEGATO N.12 – Perizia Formato Privacy



LOTTO n1:



Pisa, 21 giugno 2025



Il C.T.U.

Geom. Leonardo Bettini



TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bettini Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 233/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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.....	6
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
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 233/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 194.400,00	12



INCARICO

All'udienza del 08/04/2025, il sottoscritto Geom. Bettini Leonardo, con studio in Via Elvezio Cerboni, 45 - 56100 - Pisa (PI), email studio.leonardobettini@gmail.com, PEC leonardo.bettini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2025 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 San Miniato (PI) - via Viucciolo della Fortuna

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale posto in San Miniato - Località La Catena - Viucciolo della Fortuna

L'unità immobiliare, con accesso da detta via tramite piccolo resede e scala esclusiva è così composta: al piano secondo da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, un ripostiglio, un bagno e due balconi; al piano terzo sottotetto, da un locale ad uso saletta, una cameretta, un bagno e un ripostiglio.

Fanno altresì parte del complesso immobiliare, al piano terreno un vano ingresso scale comunicante con un locale di sgombero avente accesso principale sul retro dell'edificio e una piccola presella di terreno con sovrastante garage.

L'accesso è avvenuto il giorno 21/05/2025 alla presenza del **** Omissis **** funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via Viucciolo della Fortuna

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 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

L'unità immobiliare confina, nel suo insieme, con Viucciolo della Fortuna, parti a comune, proprietà ,
proprietà salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	111,00 mq	124,00 mq	1	124,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	32,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	0,00 m	
Sottotetto abitabile	57,00 mq	65,00 mq	0,70	45,50 mq	0,00 m	
Locale di deposito	18,00 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	0,00 m	
Posto auto coperto	11,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				189,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1994 al 22/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 104, Sub. 4 Categoria A2, Cons. 9 Graffato 413 e 409
Dal 25/10/1994 al 22/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 409 Categoria F1

Dal 21/10/2020 al 22/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 104, Sub. 4 Categoria A2, Cons. 9
Dal 21/10/2020 al 25/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 409 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 55,11
Dal 21/10/2020 al 21/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 104, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9,5 Rendita € 929,75 Graffato 413
Dal 21/06/2025 al 21/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 409 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 Superficie catastale 15 mq Rendita € 55,11

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	104	4		A2	3	9,5	157 mq	929,75 €		particella 413
	15	409			C6	2	11	15 mq	55,11 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale presenta modeste difformità (demolizione parete cucina ingresso, traslazione di porta camera). Si rileva che le difformità riscontrate, nel suo complesso, non modificano la consistenza immobiliare.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da evidenziare

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni complessive del bene, alla data del sopralluogo, risultano mediocri.

PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un complesso immobiliare, del tipo condominiale, con facciate, tetto e parte del resede a comune tra più unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di valutazione, edificato a partire dal 1973, presenta una struttura portante in muratura. I solai sono realizzati in laterocemento, mentre i tamponamenti interni risultano anch'essi in muratura. La copertura è a falde e rivestita con elementi in cotto.

Le pavimentazioni interne sono in parte in ceramica e in parte in parquet. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento costituito da due termoconvettori elettrici. Si precisa che l'impianto di riscaldamento invernale originario risulta attualmente distaccato.

Il lotto comprende inoltre un locale ad uso garage, realizzato con struttura in lamiera, e un locale ad uso ripostiglio, direttamente collegato all'abitazione principale mediante vano scala ad uso esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** con i propri familiari **** Omissis **** - compagno; **** Omissis **** - figlia; **** Omissis **** - figlia; **** Omissis **** - nipote; **** Omissis **** - nipote; **** Omissis **** - nipote; **** Omissis **** - nipote.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1979 al 15/02/1984	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andolfi Francesco	27/03/1979	12845	1267
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	07/04/1979	2984	2076
		Registrazione			
Dal 15/02/1984 al 21/10/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate	19/09/1984	9419	6900
		Registrazione			
Dal 21/10/2020 al 21/06/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/08/1984	35	219
		Registrazione			
		Dichiarazione successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate	19/10/2021	462664	88888

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Ricongiunzione di debito e costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Livorno il 21/04/2011



Reg. gen. 6648 - Reg. part. 1364

Importo: € 60.000,00

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

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

- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Livorno il 04/02/2022

Reg. gen. 1613 - Reg. part. 243

Importo: € 235.000,00

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

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Livorno il 31/12/2024

Reg. gen. 22567 - Reg. part. 16177

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade, nel rispetto del regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, nelle aree di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale disciplinate dall'art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Miniato, a seguito di richiesta di accesso atti inviata in data 23/04/2025, l'unità immobiliare è stata edificata in forza della concessione edilizia n. 8 e successiva variante n. 611 del 24 dicembre 1975 con abitabilità rilasciata in data 28 settembre 1978.

Successivamente a detta data, per il compimento di alcune opere, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Condonò edilizio n. 6887/1856 - Concessione edilizia in sanatoria per cambio di destinazione d'uso di soffitta a civile abitazione e modifiche esterne;
- Condonò edilizio n. 9137/2412 - Concessione edilizia in sanatoria per costruzione di locale adibito a garage.

Si precisa che, con riferimento al condono edilizio n. 9137/2412, non risulta reperibile negli archivi comunali la copia del provvedimento di sanatoria rilasciato. È tuttavia presente una nota datata e firmata che attesta l'avvenuto ritiro del titolo da parte dell'interessato.

Dai rilievi effettuati in occasione delle operazioni di sopralluogo, sono state riscontrate alcune difformità, riferibili all'unità immobiliare oggetto di procedimento, rispetto allo stato rappresentato nei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato. Nello specifico, le difformità rilevate risultano consistenti in:

- Parziale demolizione della parete divisoria interna tra cucina e ingresso;
- Traslazione della parete divisoria interna tra camera e cameretta;
- Lieve scostamento nella lunghezza complessiva dell'unità immobiliare, determinato dalla sommatoria delle misurazioni effettuate sui singoli vani. Tale differenza risulta contenuta entro i limiti di tolleranza dimensionale ammessi dalla normativa vigente;
- Realizzazione di due lucernari al piano terzo nel sottotetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Alla data del sopralluogo non si è a conoscenza di vincoli ed oneri.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla consolidazione di diverse unità immobiliari in un unico lotto così configurato: un appartamento di due piani per uso residenziale, in San Miniato - Viucciolo della Fortuna, dotato di un ripostiglio al piano terra e un piccolo resede con sovrastante garage accessibile attraverso il resede condominiale.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via Viucciolo della Fortuna
Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale posto in San Miniato - Località La Catena - Viucciolo della Fortuna . L'unità immobiliare, con accesso da detta via tramite piccolo resede e scala esclusiva è così composta: al piano secondo da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, un ripostiglio, un bagno e due balconi; al piano terzo sottotetto, da un locale ad uso saletta, una cameretta, un bagno e un ripostiglio. Fanno altresì parte del complesso immobiliare, al piano terreno un vano ingresso scale comunicante con un locale di sgombero avente accesso principale sul retro dell'edificio e una piccola presella di terreno con sovrastante garage. L'accesso è avvenuto il giorno 21/05/2025 alla presenza del **** Omissis **** funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 104, Sub. 4, Categoria A2, Graffato particella 413 - Fg. 15, Part. 409, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 243.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Miniato (PI) - via Viucciolo della Fortuna	189,50 mq	1.281,31 €/mq	€ 242.808,24	100,00%	€ 243.000,00
				Valore di stima:	€ 243.000,00

Valore di stima: € 243.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione Urbanistica + Rischio assunto per mancata garanzia	12,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	8,00	%

Valore finale di stima: € 194.400,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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 24/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bettini Leonardo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via Viucciolo della Fortuna
Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale posto in San Miniato - Località La Catena - Viucciolo della Fortuna . L'unità immobiliare, con accesso da detta via tramite piccolo resede e scala esclusiva è così composta: al piano secondo da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, un ripostiglio, un bagno e due balconi; al piano terzo sottotetto, da un locale ad uso saletta, una cameretta, un bagno e un ripostiglio. Fanno altresì parte del complesso immobiliare, al piano terreno un vano ingresso scale comunicante con un locale di sgombero avente accesso principale sul retro dell'edificio e una piccola presella di terreno con sovrastante garage. L'accesso è avvenuto il giorno 21/05/2025 alla presenza del **** Omissis **** funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 104, Sub. 4, Categoria A2, Graffato particella 413 - Fg. 15, Part. 409, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade, nel rispetto del regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, nelle aree di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale disciplinate dall'art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 194.400,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 233/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 194.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - via Viucciolo della Fortuna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 104, Sub. 4, Categoria A2, Graffato particella 413 - Fg. 15, Part. 409, Categoria C6	Superficie	189,50 mq
Stato conservativo:	Le condizioni complessive del bene, alla data del sopralluogo, risultano mediocri.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale posto in San Miniato - Località La Catena - Viucciolo della Fortuna . L'unità immobiliare, con accesso da detta via tramite piccolo resede e scala esclusiva è così composta: al piano secondo da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, un ripostiglio, un bagno e due balconi; al piano terzo sottotetto, da un locale ad uso saletta, una cameretta, un bagno e un ripostiglio. Fanno altresì parte del complesso immobiliare, al piano terreno un vano ingresso scale comunicante con un locale di sgombero avente accesso principale sul retro dell'edificio e una piccola presella di terreno con sovrastante garage. L'accesso è avvenuto il giorno 21/05/2025 alla presenza del **** Omissis **** funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** con i propri familiari **** Omissis **** - compagno; **** Omissis **** - figlia; **** Omissis **** - figlia; **** Omissis **** - nipote; **** Omissis **** - nipote; **** Omissis **** - nipote; **** Omissis **** - nipote.		

