



## TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lo Giudice Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali .....	4
Patti .....	4
Stato conservativo .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli .....	6
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico .....</b>	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2025 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.000,00 .....</b>	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	13

All'udienza del 29/05/2025, il sottoscritto Ing. Lo Giudice Salvatore, con studio in Via Landi, 7 - 56124 - Pisa (PI), email logiudicesalvatore@yahoo.it, PEC salvatore.logiudice@ingpec.eu, Tel. 050 818074, Fax 050 818074, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2025 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 Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola 12, piano 2

 DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra. Posto al piano secondo è costituito da ingresso-disimpegno, cucina, bagno e due camere oltre terrazzo prospiciente il resede pubblico. Vi si accede dalla via Tosco Romagnola e dal viale interno al Villaggio "R. Piaggio". Risulta di proprietà per la quota dell'intero di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola 12, piano 2

 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 1/1)

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

## CONFINI

A nord ed a Ovest è prospiciente il resede a comune con le altre unità immobiliari, a sud confina con proprietà Comune di Pontedera, ad est con il vano scala condominiale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina	14,11 mq	16,28 mq	1	16,28 mq	3,00 m	secondo
bagno	4,25 mq	5,36 mq	1	5,36 mq	3,00 m	secondo
Camera	17,41 mq	21,56 mq	1	21,56 mq	3,00 m	secondo
Ingresso/disimpegno	7,31 mq	8,97 mq	1	8,97 mq	3,00 m	secondo
Camera	7,48 mq	9,25 mq	1	9,25 mq	3,00 m	secondo
Terrazzo	2,48 mq	2,79 mq	0,25	0,70 mq	0,00 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,12 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catastro fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	73	9	A3°		2	3,5	67 mq	307,29 €	2		

## Corrispondenza catastale

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

## PATTI

Non risultano in essere contratti di locazione o di comodato gratuito

Lo stato complessivo di conservazione è buono a meno degli infissi esterni che risultano in parte deteriorati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione del fabbricato risale all'anno 1942 successivamente nel 1954 è stato ricostruito a seguito degli eventi bellici che lo avevano demolito. L'impianto strutturale costituito da fondazioni continue a sacco, muri perimetrali esterni in muratura di pietre e mattoni e solai interpiano in laterizio armato non risulta adeguato alla normativa tecnica antisismica vigente. I pavimenti delle camere e dei disimpegni sono stati realizzati con elementi in marmo, mentre i pavimenti ed i rivestimenti murari della cucina e del bagno sono in monocottura. L'impianto di riscaldamento autonomo è a gas metano con elementi radianti in acciaio. Gli infissi interni ed esterni sono in legno e risultano necessari interventi di manutenzione. L'altezza interna utile è pari a m 3,00.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutata, nel quale ha eletto la propria residenza congiuntamente alla propria famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1991 al 15/05/1996	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione Successione</b>			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	<b>Trascrizione</b>				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Pisa	22/08/1992	11659	7755	
	<b>Registrazione</b>				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Pontedera	31/12/1991	13	736	
Dal 15/05/1996 al 01/03/2007	**** Omissis ****	<b>Atto Compravendita</b>			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Napolitano Sergio	15/05/1996	20511		
	<b>Trascrizione</b>				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

Pisa	30/05/1996	5667	3953
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Atto Compravendita</b>			
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Gaudiano Anna	01/03/2007	31904	9609
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Pisa	06/03/2007	5205	3114
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Compravendita</b>			
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Dal Canto Jessica	24/07/2015	795	636
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Pisa	27/07/2015	11076	7806
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 30/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Concessione mutuo

Iscritto a Pisa il 27/07/2015

Reg. gen. 11027 - Reg. part. 1813

Quota: 1/1

Importo: € 188.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 94.000,00

Rogante: Notaio Dal Canto Jessica

Data: 24/07/2015

N° repertorio: 796

N° raccolta: 637

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 30/04/2025

Reg. gen. 8763 - Reg. part. 6159

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera, approvato con DCC n. 8 del 2015 e n. 1 del 2016 classifica la zona dove insiste l'immobile UTOE 1B1, zona B "insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico" (art. 8 NTA di zona).

## 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 risulta agibile.

Il manufatto edilizio è stato edificato a seguito di domanda di costruzione n. 61/1942 (tale documentazione non risulta presente presso l'Archivio Comunale di Pontedera).

In data 27/08/1942 il Commissario Prefettizio del Comune di Pontedera rilasciava certificato di abitabilità n. 111A/42.

- 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.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale depositata in data 08/05/1985, ma non essendo disponibile presso l'archivio comunale la documentazione tecnica attestante il titolo abilitativo e gli elaborati grafici dell'immobile non è possibile certificare la conformità edilizia del bene.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.264,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.795,68

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

La esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha un debito per rate condominiale non pagate alla data odierna pari ad € 1.795,68 che rimarranno a carico dell'eventuale acquirente. Non sono previsti e deliberati dall'Assemblea Condominiale

interventi manutenzione ordinaria e straordinaria all'immobile.

## 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 Tosco Romagnola 12, piano 2  
Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra. Posto al piano secondo è costituito da ingresso-disimpegno, cucina, bagno e due camere oltre terrazzo prospiciente il resede pubblico. Vi si accede dalla via Tosco Romagnola e dal viale interno al Villaggio "R. Piaggio". Risulta di proprietà per la quota dell'intero di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 73, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 93.000,00

La stima del valore del bene è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo.

E' stato preso in considerazione l'andamento dei prezzi per manufatti di identica tipologia ubicati nella zona periferica di Pontedera dove è ubicato. Sono state considerate le valutazioni rilevate dalle riviste specializzate di primarie agenzie immobiliari operanti in loco, nonchè il buono stato conservativo del bene e soprattutto la necessità di interventi di manutenzione straordinaria agli infissi esterni. Il

mediocre stato di manutenzione delle facciate esterne del fabbricato concorre a formare la stima unitaria del bene. Pertanto il più probabile valore commerciale unitario è stato fissato in € 1500,00 €/mq della superficie convenzionale con il quale è stato ricavata la stima pari a circa € 93.000,00 arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola 12, piano 2	62,12 mq	1.500,00 €/mq	€ 93.180,00	100,00%	€ 93.000,00
Valore di stima:					€ 93.000,00

Valore di stima: € 93.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1795,68	€

**Valore finale di stima: € 91.000,00**

La stima del valore del bene è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo. E' stato preso in considerazione l'andamento dei prezzi per manufatti di identica tipologia ubicati nella zona periferica di Pontedera dove è ubicato. Sono state considerate le valutazioni rilevate dalle riviste specializzate di primarie agenzie immobiliari operanti in loco, nonchè il buono stato conservativo del bene e soprattutto la necessità di interventi di manutenzione straordinaria agli infissi esterni. Il mediocre stato di manutenzione delle facciate esterne del fabbricato concorre a formare la stima unitaria del bene. Pertanto il più probabile valore commerciale unitario è stato fissato in € 1500,00 €/mq della superficie convenzionale con il quale è stato ricavata la stima pari a circa € 93.000,00 arrotondato. A tale valore andranno detratte le spese condominiali insolute che ad oggi ammontano ad € 1.795,68. Il valore finale del bene sarà pari ad € 91.000,00 arrotondato

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 15/07/2025



### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lo Giudice Salvatore





✓ N° 3 Estratti di mappa

✓ N° 4 Tavola del progetto - Estratto planimetria Villaggio Piaggio

✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità

✓ N° 6 Altri allegati - Foto aerea sito anno 1944

✓ N° 7 Altri allegati - Estratto Regolamento Urbanistico

✓ N° 8 Foto



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

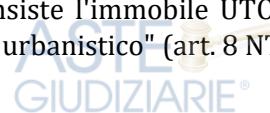
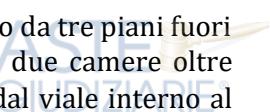


10 di 13

## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola 12, piano 2  
Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra. Posto al piano secondo è costituito da ingresso-disimpegno, cucina, bagno e due camere oltre terrazzo prospiciente il resede pubblico. Vi si accede dalla via Tosco Romagnola e dal viale interno al Villaggio "R. Piaggio". Risulta di proprietà per la quota dell'intero di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 73, Sub. 9, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera, approvato con DCC n. 8 del 2015 e n. 1 del 2016 classifica la zona dove insiste l'immobile UTOE 1B1, zona B "insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico" (art. 8 NTA di zona).

**Prezzo base d'asta: € 91.000,00**





**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola 12, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 73, Sub. 9, Categoria A3	<b>Superficie</b>	62,12 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato complessivo di conservazione è buono a meno degli infissi esterni che risultano in parte deteriorati.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra. Posto al piano secondo è costituito da ingresso-disimpegno, cucina, bagno e due camere oltre terrazzo prospiciente il resede pubblico. Vi si accede dalla via Tosco Romagnola e dal viale interno al Villaggio "R. Piaggio". Risulta di proprietà per la quota dell'intero di **** Omissis ****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, esecutata, nel quale ha eletto la propria residenza congiuntamente alla propria famiglia.		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Concessione mutuo

Iscritto a Pisa il 27/07/2015

Reg. gen. 11027 - Reg. part. 1813

Quota: 1/1

Importo: € 188.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 94.000,00

Rogante: Notaio Dal Canto Jessica

Data: 24/07/2015

N° repertorio: 796

N° raccolta: 637



### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 30/04/2025

Reg. gen. 8763 - Reg. part. 6159

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

