

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* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

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
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.000,00	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.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **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 ****.

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.

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
Totale superficie convenzionale:				62,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto 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

STATO CONSERVATIVO

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 ****, eseguita, nel quale ha eletto la propria residenza congiuntamente alla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

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

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, nonché 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, nonché 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

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

ELENCO ALLEGATI:

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

- ✓ 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

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			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola 12, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 73, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	62,12 mq
Stato conservativo:	Lo stato complessivo di conservazione è buono a meno degli infissi esterni che risultano in parte deteriorati.		
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 ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, eseguita, 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