

---

# TRIBUNALE DI PISA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mordagà Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31 .....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31 .....	5
Confini .....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31 .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31 .....	8
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31 .....	9
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31 .....	9
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31 .....	10
Parti Comuni .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31 .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31 .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31 .....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13

Regolarità edilizia.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima / Formazione lotti .....	14
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2022 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.000,00</b> .....	19



## INCARICO

---

In data 29/07/2022, il sottoscritto Ing. Mordagà Mirko, con studio in Via Fiorentina, 214/C - 56121 - Pisa (PI), email ing.mordaga@gmail.com, PEC mirko.mordaga@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/08/2022 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 Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA PIÈ DI MONTE, 31**

---

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, facente parte di più ampio fabbricato ubicato in Comune di Castelfranco di Sotto, via Piè di Monte, 31. L'appartamento è composto da soggiorno-cucina-pranzo, due camere da letto, disimpegno, bagno, due ripostigli di cui uno con accesso dall'esterno.

All'immobile si accede dalla strada pubblica attraverso un resede esclusivo gravato da servitù di passo.

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA PIÈ DI MONTE, 31**

---

Apprezzamento di terreno seminativo arborato adiacente sui lati Sud ed Ovest al resede del fabbricato oggetto di pignoramento.

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

Il CTU ha avvisato il creditore procedente inviando comunicazione a mezzo PEC il giorno 01/09/2022 al domicilio eletto presso il legale. L'esecutata è stata avvisata attraverso Posta raccomandata 1 con prova di consegna: 05359016601-6 spedite all'indirizzo di residenza dell'esecutata e a mezzo PEC al domicilio del proprio Legale. La raccomandata è stata ritirata.

Il CTU è stato avvisato dal Custode dell'impossibilità dell'esecutata a causa di malattia di svolgere il sopralluogo nella data stabilita. Il CTU ha provveduto a recarsi presso l'immobile il giorno 04/10/2022, nuova data concordata per il sopralluogo. Al sopralluogo erano presenti l'esecutata e il Custode giudiziario.

## LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il CTU ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie reperendo l'atto di provenienza.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA PIÈ DI MONTE, 31**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al momento dell'acquisto del bene era coniugata in regime di comunione legale dei beni al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma i gli immobili venivano acquistati quali beni personali ai sensi dell'art. 179, primo comma, lettera f) c.c., come confermato dal suddetto coniuge appositamente intervenuto all'atto di compravendita ai sensi dell'art. 179, secondo comma, c.c..

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA PIÈ DI MONTE, 31**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al momento dell'acquisto del bene era coniugata in regime di comunione legale dei beni al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma i gli immobili venivano acquistati quali beni personali ai sensi dell'art. 179, primo comma, lettera f) c.c., come confermato dal suddetto coniuge appositamente intervenuto all'atto di compravendita ai sensi dell'art. 179, secondo comma, c.c..

## CONFINI

L'intera proprietà confina ad Ovest con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Est con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Nord con via Piè di Monte, a Sud con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA PIÈ DI MONTE, 31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	2,80 m	piano terra
resede	250,00 mq	250,00 mq	0,20	50,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				155,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile ed il resede hanno una forma planimetrica complessa. Le misure indicate sono pertanto suscettibili di tolleranze vista l'articolazione in pianta dell'immobile. I coefficienti correttivi sono stati applicati secondo le indicazioni della FIMA per gli immobili in base alle superfici e alla destinazione d'uso.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA PIÈ DI MONTE, 31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	510,00 mq	510,00 mq	1,00	510,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				510,00 mq		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>510,00 mq</b>	



Per la superficie è stato fatto riferimento alla superficie catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA PIÈ DI MONTE, 31**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/1994 al 27/01/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 159, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 vani Graffato sub 4
Dal 27/01/1995 al 28/11/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 159, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 vani Graffato sub 4
Dal 28/11/1998 al 12/01/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 159, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani
Dal 12/01/1999 al 03/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 159, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale totale 119mq, totale escluse aree scoperte 105mq mq Rendita € 401,55 Piano PT

L'attuale configurazione deriva da VARIAZIONE del sub. 3 e 4 graffati, del 28/11/1998 in atti dal 28/11/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI RISTRUTTURAZIONE (n. A04138.1/1998).

I subalterni 3 e 4 derivano da denuncia di COSTITUZIONE del 21/06/1994 in atti dal 27/10/1994 CLASSAMENTO (n. 572.1/1994).

Si precisa che il relativo ente urbano, censito con il mappale 159, di Ha.0.11.00, del foglio 34 di Catasto Terreni, risulta in forza di VARIAZIONE GEOMETRICA del 05/02/1998 in atti dal 05/02/1998 ATTO IN DEROGA (n. 317.1/1998) in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 43, di Ha.0.11.00, del medesimo Foglio 34 di Catasto Terreni.

I dati catastali e i dati dei proprietari dell'immobile corrispondono con quelli riportati nel verbale di pignoramento.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA PIÈ DI MONTE, 31**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1976 al 14/01/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 34, Part. 44 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 01.03.30
Dal 14/01/1995 al 27/01/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 34, Part. 162 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.08.40
Dal 27/01/1995 al 03/12/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 34, Part. 162 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.08.40
Dal 03/12/1998 al 12/01/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 34, Part. 206 Qualità Seminativo arborato
Dal 12/01/1999 al 03/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 34, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.10 Reddito dominicale € 2,50 Reddito agrario € 1,45

L'attuale configurazione deriva da FRAZIONAMENTO del 03/12/1998 in atti dal 03/12/1998 (n. 2955.1/1998) in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 162, di Ha 00.08.40, a sua volta risultante in forza di FRAZIONAMENTO del 14/01/1995 in atti dal 14/01/1995 (n. 80.1/1995) in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 44, di Ha 01.03.30, del medesimo foglio 34 di Catasto Terreni.

I dati catastali e i dati dei proprietari dell'immobile corrispondono con quelli riportati nel verbale di pignoramento.

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA PIÈ DI MONTE, 31**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	159	6		A4	2	5 vani	totale 119mq, totale escluse aree scoperte 105mq mq	401,55 €	PT	



### Corrispondenza catastale

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esiste una sostanziale congruità. Son presenti difformità riguardo i manufatti realizzati nel resede ma privi di autorizzazione. Altre difformità riguardano le altezze interne. La planimetria catastale non coincide con l'elaborato grafico della Concessione Edilizia così come meglio descritto nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA PIÈ DI MONTE, 31

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
34	206				Seminativo arborato	2	00.05.10 mq	2,5 €	1,45 €	

### Corrispondenza catastale

La qualità di coltura è compatibile con quella indicata in visura.

### PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA PIÈ DI MONTE, 31

L'ipoteca volontaria iscritta a Pisa in data 12 marzo 2014 ai nn.3606/524 è gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà del solo fabbricato (di cui al Bene 1) di proprietà dell'esecutata quale terzo datore di ipoteca, posto a garanzia di mutuo fondiario concesso al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il pignoramento trascritto a Pisa in data 15 febbraio 2022 ai nn.2771/2016 contro l'esecutata è gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà del fabbricato (di cui al Bene 1) e del terreno (di cui al Bene 2).

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA PIÈ DI MONTE, 31

L'ipoteca volontaria iscritta a Pisa in data 12 marzo 2014 ai nn.3606/524 è gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà del solo fabbricato (di cui al Bene 1) di proprietà dell'esecutata quale terzo datore di ipoteca, posto a garanzia di mutuo fondiario concesso al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il pignoramento trascritto a Pisa in data 15 febbraio 2022 ai nn.2771/2016 contro l'esecutata è gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà del fabbricato (di cui al Bene 1) e del terreno (di cui al Bene 2).

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA PIÈ DI MONTE, 31**

---

L'immobile al momento del sopralluogo era in uno stato conservativo buono.



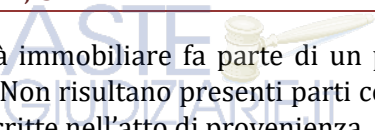
## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA PIÈ DI MONTE, 31**

---

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato. Le parti a comune sono quelle sancite per legge. Non risultano presenti parti condominiali o servitù, tranne quelle nascenti dallo stato dei luoghi o trascritte nell'atto di provenienza.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA PIÈ DI MONTE, 31**

---

Dalle risultanze del certificato notarile presente in atti, dalle ispezioni ipotecarie e catastali aggiuntive, l'immobile non risulta gravato da, censi, livelli o usi civici o altri pesi o limitazioni d'uso posti sull'immobile, tranne quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

Gli immobili risultano gravati da servitù di passaggio trascritta a Pisa il 13 gennaio 1999 a nn.436/332, in dipendenza dell'atto di compravendita del 12 gennaio 1999 n.71.500 di repertorio Notaio Ugo De Crescenzo di Castelfranco di Sotto (PI). La servitù di passo pedonale e carrabile grava su entrambi i beni oggetto di pignoramento a favore della particella rappresentata al Catasto Fabbricati al Foglio 34 particella 159 sub 7 e favore della particella rappresentata al Catasto Terreni al Foglio 24 particella 207. La servitù ha una larghezza di 3,00 metri da via Piè di Monte e prosegue fino a 10,00 metri dal fronte principale del fabbricato, per poi piegare verso est ed immettersi nell'atra proprietà.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA PIÈ DI MONTE, 31**

---

Dalle risultanze del certificato notarile presente in atti, dalle ispezioni ipotecarie e catastali aggiuntive, l'immobile non risulta gravato da, censi, livelli o usi civici o altri pesi o limitazioni d'uso posti sull'immobile, tranne quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

Gli immobili risultano gravati da servitù di passaggio trascritta a Pisa il 13 gennaio 1999 a nn.436/332, in dipendenza dell'atto di compravendita del 12 gennaio 1999 n.71.500 di repertorio Notaio Ugo De Crescenzo di Castelfranco di Sotto (PI). La servitù di passo pedonale e carrabile grava su entrambi i beni oggetto di pignoramento a favore della particella rappresentata al Catasto Fabbricati al Foglio 34 particella 159 sub 7 e favore della particella rappresentata al Catasto Terreni al Foglio 24 particella 207. La servitù ha una larghezza di 3,00 metri da via Piè di Monte e prosegue fino a 10,00 metri dal fronte principale del fabbricato, per poi piegare verso est ed immettersi nell'atra proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA PIÈ DI MONTE, 31**

L'immobile, per quanto visibile dal sopralluogo, ha struttura portante in muratura. L'unità immobiliare ha le tramezzature interne in muratura di vario spessore, oltre ai muri portanti, completi di intonaco civile. Porta di ingresso vetrata con infisso in legno, finestre in legno con persiane esterne. Pavimenti con piastrelle e rivestimenti in monocottura o gres porcellanato. Impianto elettrico, tv e telefonico tutti sottotraccia. Impianto termico e impianto fotovoltaico. Impianti parzialmente privi delle certificazioni come per legge.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il CTU ha provveduto a richiedere presso l'ufficio anagrafe del Comune di Castelfranco di Sotto il Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia, dal quale risulta che l'immobile è occupato dalla seguente famiglia anagrafica composta dall'esecutata e dal coniuge:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* -esecutata -

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - coniuge -

Dalle risultanze dell'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto di locazione registrato sull'immobile.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo De Crescenzo	12/01/1999	71500	4138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Coservatoria di Pisa	13/01/1999	435	331
		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.

L'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al momento dell'acquisto del bene era coniugata in regime di comunione legale dei beni al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma i gli immobili venivano acquistati quali beni personali ai sensi dell'art. 179, primo comma, lettera f) c.c., come confermato dal suddetto coniuge appositamente intervenuto all'atto di compravendita ai sensi dell'art. 179, secondo comma, c.c..

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 16/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da terzo datore di ipoteca a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 12/03/2014  
Reg. gen. 3606 - Reg. part. 524  
Quota: 1/1  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 85.000,00  
Rogante: Notaio Varrati Valerio di Pisa  
Data: 11/03/2014  
N° repertorio: 26.193  
N° raccolta: 14.677

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Pisa il 15/02/2022  
Reg. gen. 2771 - Reg. part. 2016  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'ipoteca volontaria iscritta a Pisa in data 12 marzo 2014 ai nn.3606/524 è gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà del solo fabbricato (di cui al Bene 1) di proprietà dell'esecutata quale

terzo datore di ipoteca, posto a garanzia di mutuo fondiario concesso al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il pignoramento trascritto a Pisa in data 15 febbraio 2022 ai nn.2771/2016 contro l'esecutata è gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà del fabbricato (di cui al Bene 1) e del terreno (di cui al Bene 2).



## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il CTU ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno dal quale si evince l'area ricade in Zona: E6 - "Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale delle Cerbaie (C2)", disciplinato dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.



## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA PIÈ DI MONTE, 31**

---

L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato rurale costruito in data antecedente al 1 settembre 1967.

Nel corso degli anni sono state eseguite modifiche all'unità immobiliare nel suo complesso in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n.470 del 23/07/1994 pratica n.1019 del 31/07/1986 – cambio di destinazione da agricolo ad abitativo – Le oblazioni della presente concessione in sanatoria sono state regolarmente pagate prima del rilascio.
- Concessione Edilizia n.2103 pratica n.168/93 del 20/08/1994 - costruzione di due rampe di scale a servizio delle due originarie unità immobiliari -
- Concessione Edilizia n. 2284 pratica n.176/95 del 14/09/1996 per ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato e variante finale n.176/95var1 . Variante finale archiviata d'ufficio in data 02/09/2004 prot. N.19269.

Successivamente è stata presentata la pratica edilizia, per efficientamento energetico CILAS n.20048 del 26-10-21 pratica edilizia n.325-2021.

Non sono state reperite pratiche inerenti l'agibilità dell'immobile.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



Nella verifica della regolarità edilizia dell'immobile si segnalano difformità che eccedono i limiti delle tolleranze previste per legge e difformità palesi sotto elencate:

- Alcune aperture sono difformi per dimensione e posizione;
- Al posto del forno è stato realizzato un ripostiglio le cui dimensioni geometriche sono difformi rispetto allo stato di progetto;

- È presente una apertura tra camera matrimoniale e ripostiglio;
- Alcune partizioni interne eccedono le tolleranze di legge;
- Nel resede è presente una tettoia in legno priva di autorizzazione su cui è stato installato l'impianto fotovoltaico. Impianto previsto con montaggio a terra;
- Nel resede è presente anche un box in acciaio privo di autorizzazione;
- Oltre al cancello carrabile è stato realizzato un cancello pedonale.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi ad eccezione delle altezze interne. Non esiste però congruità tra planimetria catastale ed elaborati grafici architettonici. Solo parte delle difformità riscontrate può essere sanata mentre parte delle opere richiede il ripristino dello stato dei luoghi.

Le difformità da sanare richiedono una spesa complessiva tra spese tecniche e sanzioni di circa 7.000,00 euro.

Le difformità non sanabili e di cui è previsto il ripristino dello stato dei luoghi con una spesa complessiva di circa 7.000,00 euro.

Gli impianti presenti: elettrico, termico, idrico NON sono dotati di dichiarazioni di conformità previste per legge. Essendo tutti impianti sottotraccia e non visibili non si possono dare garanzie in merito alla loro funzionalità o corretta esecuzione. Gli unici impianti dei quali sono state reperite le dichiarazioni di conformità sono l'impianto fotovoltaico e la pompa di calore.

L'immobile ricade nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, e s.m.i., relativo alla certificazione energetica degli edifici: dal 1 luglio 2009. La certificazione energetica riguarda anche singole unità immobiliari.

L'immobile al momento del sopralluogo era ammobiliato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato. Le parti a comune sono quelle sancite per legge. Da quanto emerso nel sopralluogo non sono state riscontrate parti o servizi a comune tra le unità immobiliari limitrofe. Non risultano presenti parti condominiali, tranne quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

Il CTU non può escludere o garantire su eventuali sottoservizi in attraversamento della proprietà, o comuni, in quanto non visibili.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31  
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, facente parte di più ampio fabbricato ubicato in Comune di Castelfranco di Sotto, via Piè di Monte, 31. L'appartamento è composto da soggiorno-cucina-pranzo, due camere da letto, disimpegno, bagno, due ripostigli di cui uno con



accesso dall'esterno. All'immobile si accede dalla strada pubblica attraverso un resede esclusivo gravato da servitù di passo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 159, Sub. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 151.900,00

Criterio di stima: La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima e di riferimento sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame.

Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre del 2022 e il Borsino Immobiliare (dicembre 2022) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato

EDIFICI RESIDENZIALI:= 980,00 euro/mq.

Per i terreni le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi alle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi all'anno 2020 togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato

TERRENO SEMINATIVO ARBORATO:= 1,50 euro/mq.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31

Appezamento di terreno seminativo arborato adiacente sui lati Sud ed Ovest al resede del fabbricato oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 206, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 765,00

Criterio di stima: La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima e di riferimento sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame.

Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre del 2022 e il Borsino Immobiliare (dicembre 2022) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato

EDIFICI RESIDENZIALI:= 980,00 euro/mq.

Per i terreni le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi alle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi all'anno 2020 togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato

TERRENO SEMINATIVO ARBORATO:= 1,50 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	155,00 mq	980,00 €/mq	€ 151.900,00	100,00%	€ 151.900,00

Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31					
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31	510,00 mq	1,50 €/mq	€ 765,00	100,00%	€ 765,00
Valore di stima:					€ 152.665,00

Valore di stima: € 152.665,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€
Spese per ripristino stato dei luoghi	7000,00	€

**Valore finale di stima: € 108.000,00**

Per la determinazione del valore finale è stato detratto il 20% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'assenza delle conformità impiantistiche oltre alla detrazione delle spese per sanare o demolire gli abusi presenti.

Il valore totale di stima è arrotondato secondo le indicazioni della Circolare del 09/05/2019.

Solo parte delle difformità riscontrate può essere sanata mentre parte delle opere richiede il ripristino dello stato dei luoghi.

Le difformità da sanare richiedono una spesa complessiva tra spese tecniche e sanzioni di circa 7.000,00 euro.

Le difformità non sanabili e di cui è previsto il ripristino dello stato dei luoghi con una spesa complessiva di circa 7.000,00 euro.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'ipoteca volontaria iscritta a Pisa in data 12 marzo 2014 ai nn.3606/524 è gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà del solo fabbricato (di cui al Bene 1) di proprietà dell'esecutata quale terzo datore di ipoteca, posto a garanzia di mutuo fondiario concesso al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il pignoramento trascritto a Pisa in data 15 febbraio 2022 ai nn.2771/2016 contro l'esecutata è gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà del fabbricato (di cui al Bene 1) e del terreno (di cui al Bene 2).



**Si rimanda la responsabilità di controllo dell'effettiva assenza di dati sensibili al soggetto che effettuerà la pubblicazione della presente perizia e dei relativi allegati.**

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 24/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Mordagà Mirko

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31  
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, facente parte di più ampio fabbricato ubicato in Comune di Castelfranco di Sotto, vie Piè di Monte, 31. L'appartamento è composto da soggiorno-cucina-pranzo, due camere da letto, disimpegno, bagno, due ripostigli di cui uno con accesso dall'esterno. All'immobile si accede dalla strada pubblica attraverso un resede esclusivo gravato da servitù di passo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 159, Sub. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il CTU ha provveduto a richiedere il Certifica di Destinazione Urbanistica del terreno dal quale si evince l'area ricade in Zona: E6 - "Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale delle Cerbaie (C2)", disciplinato dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31  
Apprezzo di terreno seminativo arborato adiacente sui lati Sud ed Ovest al resede del fabbricato oggetto di pignoramento. Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 206, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il CTU ha provveduto a richiedere il Certifica di Destinazione Urbanistica del terreno dal quale si evince l'area ricade in Zona: E6 - "Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale delle Cerbaie (C2)", disciplinato dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

**Prezzo base d'asta: € 108.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.000,00**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 159, Sub. 6, Categoria A4	<b>Superficie</b>	155,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo era in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, facente parte di più ampio fabbricato ubicato in Comune di Castelfranco di Sotto, vie Piè di Monte, 31. L'appartamento è composto da soggiorno-cucina-pranzo, due camere da letto, disimpegno, bagno, due ripostigli di cui uno con accesso dall'esterno. All'immobile si accede dalla strada pubblica attraverso un resede esclusivo gravato da servitù di passo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il CTU ha provveduto a richiedere presso l'ufficio anagrafe del Comune di Castelfranco di Sotto il Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia, dal quale risulta che l'immobile è occupato dalla seguente famiglia anagrafica composta dall'esecutata e dal coniuge: **** Omissis **** -esecutata - **** Omissis **** - coniuge -		

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Castelfranco di Sotto (PI) - via Piè di Monte, 31		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 206, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	510,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Appesamento di terreno seminativo arborato adiacente sui lati Sud ed Ovest al resede del fabbricato oggetto di pignoramento.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it