

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Arrighi Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 151.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

All'udienza del 20/05/2024, il sottoscritto Geom. Arrighi Giacomo, con studio in Via C.B. Cavour, 26 - Arena Metato - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email giacomo.arrighi@gmail.com, PEC giacomo.arrighi@geopec.it, Tel. 050 810147 / 050 812714, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2024 accettava

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento, locale autorimessa e posto auto scoperto ubicati a Calcinaia (PI) - Via Cavour, 42/44, piano T - IV

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione di esclusiva proprietà dell'esecutata, posta al piano quarto (quinto da terra) di maggior fabbricato condominiale, accessibile da via Cavour tramite camminamenti, resede condominiale, atrio, vano scala e ascensore condominiale. L'appartamento è composto da ingresso / soggiorno e angolo cottura che formano un unico locale, disimpegno reparto notte, camera, cameretta, w.c. e due terrazze, di cui una posta sul lato nord/ovest accessibile dalla zona giorno e l'altra posta sul lato nord/est accessibile dalla camera matrimoniale. Fa parte della presente, quale pertinenza esclusiva, locale autorimessa posto al piano terra del medesimo edificio, oltre a posto auto scoperto, entrambi accessibili dal civico 44 di via Cavour, tramite resede condominiale.

Sono infine compresi i proporzionali diritti di comunione e condominio su tutte le parti, enti, spazi ed impianti dell'intero fabbricato che sono da ritenersi comuni e condominiali per legge, titolo, destinazione e consuetudine, ed in particolare, ma senza derogare dalla generalità: sul resede condominiale (Foglio 5, Particella 573 sub. 61 - bene comune non censibile); sul percorso convenzionato ad uso pubblico (Foglio 5, Particella 573 sub. 62 - bene comune non censibile); l'armadiatura dei contatori (Foglio 5, Particella 573 sub. 63 - bene comune non censibile); l'atrio, l'ingresso, il vano scala, il volume tecnico, i motori dell'ascensore e l'ascensore (Foglio 5, Particella 573 sub. 64).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

In data 16/10/2024 è stato effettuato sopralluogo sui beni da periziare alla presenza del Custode, eseguito solo nel locale autorimessa e posto auto scoperto, in quanto non è stato possibile accedere all'unità abitativa causa le pessime condizioni igienico sanitarie e la presenza di numerosi rifiuti.

In data 16/07/2025, dopo l'imballaggio dei rifiuti e l'utilizzo di alcuni prodotti sanificanti per ambienti, è stato possibile accedere all'unità abitativa.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento, locale autorimessa e posto auto scoperto ubicati a Calcinaia (PI) - Via Cavour, 42/44, piano T - IV

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala e corridoio condominiale (Particella 573 sub. 64), affaccio su resede condominiale (Particella 573 sub. 61), proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, salvo se altri .

Il locale autorimessa confina su più lati con resede condominiale (Particella 573 sub. 61), proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, salvo se altri .

Il posto auto scoperto confina con resede condominiale (Particella 573 sub. 61), percorso convenzionato ad uso pubblico (Particella 573 sub. 62), via Giuseppe Saragat, proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, salvo se altri .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,25 mq	71,57 mq	1	71,57 mq	3,37 m	IV
Terrazza	83,17 mq	95,09 mq	0,2	19,02 mq	0,00 m	IV
Autorimessa	16,37 mq	20,15 mq	0,5	10,07 mq	2,40 m	Terra
Posto auto scoperto	13,68 mq	13,68 mq	0,25	3,42 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				104,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra indicate sono state ricavate da misurazioni sul posto, osservazione delle planimetrie catastali e degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi .

L'altezza indicata nell'abitazione è la media di quelle rilevate .

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I beni risultano correttamente intestati all'esecutata per i diritti dell'intera ed esclusiva proprietà, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia nel Foglio 5, Particella 573 sub. 60 (abitazione di tipo civile), sub. 43 (locale autorimessa) e sub. 26 (posto auto scoperto) .

L'attuale censimento del sub. 60 deriva da :

- variazione toponomastica del 12/10/2018, pratica n. PI0066163 ;
- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie ;
- variazione nel classamento del 16/11/2007, pratica n. PI0207288, in atti dalla stessa data (n. 15908.1/2007) ;
- costituzione del 21/09/2007, pratica n. PI0171082, in atti dalla stessa data (n.2072.1/2007) .

L'attuale censimento del sub. 43 deriva da :

- variazione toponomastica del 12/10/2018, pratica n. PI0066146 ;
- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie ;
- variazione nel classamento del 16/11/2007, pratica n. PI0207288, in atti dalla stessa data (n. 15908.1/2007) ;
- costituzione del 21/09/2007, pratica n. PI0171082, in atti dalla stessa data (n.2072.1/2007) .

L'attuale censimento del sub. 26 deriva da :

- variazione toponomastica del 12/10/2018, pratica n. PI0066129 ;
- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie ;
- variazione nel classamento del 16/11/2007, pratica n. PI0207288, in atti dalla stessa data (n. 15908.1/2007) ;
- costituzione del 21/09/2007, pratica n. PI0171082, in atti dalla stessa data (n.2072.1/2007) .

La Particella 573 deriva dalla Particella 347 per Tipo Mappale e Frazionamento del 04/06/2007, pratica n. PI0110211, in atti dalla stessa data (n. 110211.1/2007) .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	573	60		A2	2	4		424,53 €	4	
	5	573	43		C6	2	16		61,97 €	T	
	5	573	26		C6	1	14		46,27 €	T	
	5	573	61		E					T	
	5	573	62		E					T	
	5	573	63		E					T	
	5	573	64		E					T-1-2-3-4	

Confrontando lo stato dei luoghi con la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali in atti, non sono state riscontrate evidenti difformità .

PRECISAZIONI

Tramite il servizio SISTER è stata estratta la documentazione catastale (visure storiche, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico con elenco dei subalterni), oltre ad eseguire ispezione ipotecaria .
È stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Calcinai, per la ricerca, visione e copia della documentazione urbanistica .

PATTI

Dall'esame degli atti e della documentazione urbanistica estratta dal Comune di Calcinai si evidenzia quanto segue :

- il fabbricato, di cui sono parte integrante i beni oggetto della presente, è assoggettato agli obblighi, limiti e limitazioni nascenti dalla "CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO C1-3 sub-comparto C) ai sensi dell'art. 8 della Legge 6/8/1967, n. 765", repertorio n. 113410, raccolta 10906, ai rogiti del Dott. Giulio Dell'Antico, Notaio in Pontedera, registrato a Pontedera il 07/05/2004 al n. 1302 serie 1T, trascritto a Pisa il giorno 08/05/2004 al n. 5744 del Registro Particolare ;

- atto d'obbligo autenticato dal Dott. Giulio Dell'Antico, Notaio in Pontedera, in data 10/10/2007, repertorio n. 138296, raccolta n. 14835, registrato a Pontedera il 15/10/2007 al n. 4738 serie 1T, trascritto a Pisa il 16/10/2007 al n. 23806 del Registro Generale e n. 14012 del Registro Particolare, con il quale i locali autorimessa dell'intero fabbricato sono stati vincolati alla loro attuale destinazione ed agli appartamenti di cui costituiscono pertinenza .

Oltre a quanto sopra non sono stati rilevati altri gravami in genere, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi, di costruzione dell'edificio e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere .

STATO CONSERVATIVO

I beni immobiliari risultano in esercizio funzionale per la loro destinazione .

Nell'unità abitativa si rileva la presenza di alcune infiltrazioni di acqua (davanzale della finestra della cameretta e in prossimità della porta del soggiorno di accesso alla terrazza), di alcune lesioni superficiali dell'intonaco interno ed esterno, oltre ad evidenziare le pessime condizioni igienico sanitarie e la presenza di numerosi sacchi contenenti rifiuti di vario genere . Si precisa che non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti presenti, in quanto non risultano attive le relative utenze .

Nel locale autorimessa si rileva la presenza di alcuni materiali di vario genere .

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari oggetto della presente si trovano in regime di condominio con le altre unità con cui compongono l'intero fabbricato e quindi con a comune i muri perimetrali e l'area su cui sorge l'intero fabbricato e tutti quegli enti e strutture che servono all'uso comune ed al godimento della cosa comune, come

per legge e consuetudine ed in particolare l'armadiatura contatori (Foglio 5, Particella 573 sub. 63 - bene comune non censibile), il resede condominiale (Foglio 5, Particella 573 sub. 61 - bene comune non censibile), il percorso condominiale convenzionato ad uso pubblico (Foglio 5, Particella 573 sub. 62 - bene comune non censibile), l'atrio, l'ingresso, il vano scale, il volume tecnico e l'ascensore (Foglio 5, Particella 573 sub. 64 - bene comune non censibile) e le strutture portanti del fabbricato .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni verranno trasferiti con tutti i diritti e le servitù attive e passive finora esercitate o subite apparenti e non apparenti, con tutte le pertinenze e le accensioni di proprietà dell'esecutata, nello stato di fatto in cui si trovano, con particolare riferimento alle servitù nascenti dalla vendita frazionata di fabbricato, in regime di costruzione e per destinazione del buon padre di famiglia, nonché quelle pubbliche per tubazioni acqua, gas, energia elettrica ed altro e con la quota delle parti comuni del fabbricato come per legge e condominio .

Oltre a quanto sopra, i beni oggetto della presente procedura risultano assoggettati alla convenzione ed atto d'obbligo in precedenza citati .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, di cui sono parte integrante i beni periziati, è stato ultimato nell'anno 2007, ha accesso da via Cavour attraverso percorsi ad uso pubblico carrabili e pedonali, ed è costituito da unico corpo di fabbrica elevato su 5 piani fuori terra composto da 17 appartamenti e altrettanti locali autorimessa, con accesso condominiale sia da scale a comune, rivestite in marmo, che da ascensore marca Schindler .

Il fabbricato ha struttura in elevazione con telaio in cemento armato e tamponamento con muratura ordinaria, solai in latero-cemento, gronde in cemento armato, manto di copertura in tegole portoghesi, canali di gronda e pluviali in rame . Le pareti esterne sono in parte rivestite in mattonelle faccia vista ed in parte intonacate e tinteggiate . Si evidenzia la presenza di tracce di infiltrazioni di acqua al piano quarto del vano scala, in corrispondenza della falda di copertura con la parete del vano ascensore .

L'unità abitativa ha accesso tramite portoncino blindato, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera dotati di avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno tamburato . I pavimenti e battiscopa sono in monocottura, i rivestimenti in ceramica . Il w.c. è dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca . I locali sono tinteggiati in maniera tradizionale .

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile, con quadro elettrico e citofono, marca Elvox, posto nell'ingresso .

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia marca Ariston posta sulla terrazza accessibile dalla zona giorno, radiatori in alluminio, tubazioni in rame e termostato posto nell'ingresso .

Entrambe le terrazze hanno pavimentazione del tipo flottante posata su appositi supporti . La terrazza accessibile dalla zona giorno, è dotata della predisposizione per l'installazione di lavatrice e pilozzo .

Il locale autorimessa ha accesso tramite infisso basculante, ha pavimentazione e battiscopa in monocottura, con impianto elettrico sottotraccia .

Il posto auto scoperto è pavimentato con tozzetti autobloccanti, come il resto del resede condominiale, individuato tramite la posa in opera di alcuni elementi aventi colorazione differente .

Il contatore per l'approvvigionamento idrico è installato, assieme ad altri, all'interno del vano tecnico comune posto al piano terra dell'edificio .

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data di accesso i beni risultavano liberi, con presenza di materiali di vario genere, con chiavi nella disponibilità del Custode (Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2002 al 04/05/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/04/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	03/10/2002	16	997
Dal 04/05/2004 al 19/03/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giulio Dell'Antico	04/05/2004	113411	10907
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/03/2009	**** Omissis ****	Compravendita e contestuale contratto di mutuo ipotecario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Mario Marinella	19/03/2009	21537	14098
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	23/03/2009	5683	3618
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	20/03/2009	1279	

Come riportato nella relazione notarile in atti, risulta la trascrizione n. 5746 del Registro Particolare in data 08/05/2004 per accettazione tacita di eredità in virtù di atto in data 04/05/2004 n. 113411/10907 repertorio, ai rogiti del Dott. Giulio Dell'Antico, Notaio in Pontedera .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

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

Iscritto a Pisa il 23/09/2009

Reg. gen. 5648 - Reg. part. 998

Importo: € 168.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 168.000,00

Rogante: dott. Mario Marinella

Data: 19/09/2009

N° repertorio: 21537

N° raccolta: 14098

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 27/04/2015

Reg. gen. 5597 - Reg. part. 901

Importo: € 22.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 17.300,00

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 24/06/2014

N° repertorio: 1450

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 23/02/2024

Reg. gen. 3626 - Reg. part. 2673

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità gravante sui diritti di proprietà per la quota di 1/1 sui beni immobiliari censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaià nel Foglio 5, Particella 573 sub. 60 (civile abitazione), sub. 43 (locale autorimessa) e sub. 26 (posto auto scoperto) e sui proporzionali diritti di proprietà degli enti comuni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaià nel Foglio 5, Particella 573 subalterni 61, 62, 63 e 64 .

Oltre a quanto, sopra negli atti della procedura, è presente ricorso per intervento nell'interesse della "DONGUGLIELMO S.r.l.", cod. fisc. 01813020706, con sede in Campobasso alla contrada San Vito n. 15/B, per la somma di € 2.036,92, oltre interessi e competenze .

Si evidenzia infine il deposito istanza di visibilità nell'interesse del Condominio "DECIMO PIANETA", cod. fisc. 90043600502, con sede a Calcinaia (PI) via Cavour n. 42/44, a seguito di Decreto ingiuntivo n. 762/17, R.G. n. 1532/17, rep. 490/17, emesso dal Giudice di Pace di Pontedera in data 08/11/2017, con il quale è stato ingiunto alla **** Omissis **** di pagare la somma di € 4.638,73 oltre ai richiesti interessi legali, nonché il compenso e le spese della procedura .

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni pignorati, è stato edificato a seguito di "ATTO DI CONVENZIONE DEL PROGETTO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO C1-3 sub-comparto C) ai sensi dell'art. 8 della Legge 6/8/1967, n. 765", adottato con delibera n° 53 del 10/07/2002 e, successivamente, con deliberazioni n° 74 del 05/11/2002 lo ha definitivamente approvato insieme al relativo schema di convenzione .

Nel vigente Piano Operativo risulta inserito in zona B3 "insediamenti recentemente pianificati e attuati", art. 40 Norme Tecniche di Attuazione .

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Oggetto della presente procedura sono beni immobili facenti parte di maggior fabbricato edificato con Permesso di Costruire n. 40 rilasciato dal Comune di Calcinaia in data 23/06/2005, successiva variante prot. n. 12393 del 04/08/2007 con Attestazione di Abitabilità / Agibilità depositata al Comune di Calcinaia in data 20/12/2007, prot. n. 18889 .

Confrontando lo stato dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi di cui sopra, non sono state riscontrate evidenti difformità, salvo precisare che l'altezza rilevata della finestra della zona giorno e del w.c. risulta essere maggiore di quella indicata in detti titoli abilitativi . Tale circostanza è stata considerata in sede di valutazione ritenendo che esistano i presupposti per presentare istanza di sanatoria per le opere realizzate in difformità, con relativo costo stimato in € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento//00), comprensivo di spese tecniche e diritti comunali .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul bene, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali . In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione .

L'unità abitativa (Foglio 5, Particella 573 sub. 60), è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento

conformi all'epoca della loro realizzazione . Detto bene ricade nell'applicazione del D.Lgs n. 192/2005 come modificato dalla D.Lgs. n. 311/2006 e successivo D.Lgs. n. 63/2013 convertito con Legge n. 90/2013 ; che prevede che in occasione di vendita, trasferimento a titolo gratuito e di nuove locazioni, anche di singole unità immobiliari esistenti, l'immobile deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) .

Il locale autorimessa (Foglio 5, Particella 573 sub. 43), non ricade nell'ambito dell'applicazione dei dispositivi di cui sopra, relativi alla certificazione energetica .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La documentazione trasmessa dallo Studio Amministrazione Condomini "MALVOGLI CARLO" consiste nel bilancio consuntivo della gestione ordinaria al 30/06/2024 e quello preventivo al 30 giugno 2025, relativa al Condominio "DECIMO PIANETA", di cui sono parte integrante i beni periziati .

Dalla consultazione della documentazione di cui sopra si rileva che l'esecutata, **** Omissis ****, risulta avere un debito pari ad € 23.245,44 (Euro ventitremiladuecentoquarantacinque//44), le spese condominiali ordinarie annue ammontano a circa € 1.724,00 e non risultano essere state deliberate spese straordinarie .

Si evidenzia che negli atti di causa è presente istanza di visibilità depositata dall'Avv. Pierluigi Boldrini quale procuratore del Condominio "DECIMO PIANETA", a seguito di Decreto ingiuntivo n. 762/17, R.G. n. 1532/17 rep. 490/17, emesso dal Giudice di Pace di Pontedera, contro la **** Omissis **** .

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viene costituito un unico lotto in quanto oggetto della presente procedura è una unità abitativa corredata di locale autorimessa, ad essa asservita con vincolo di destinazione in virtù di atto d'obbligo registrato a Pontedera il 15/10/2007 al n. 4738 serie 1T, trascritto a Pisa il 16/10/2007 al n. 23806 del Registro Generale e n. 14012 del Registro Particolare, oltre a posto auto scoperto pertinenziale .

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

- **Bene N° 1** - Appartamento, locale autorimessa e posto auto scoperto ubicati a Calcinaia (PI) - Via Cavour, 42, piano T - IV

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione di esclusiva proprietà dell'esecutata, posta al piano quarto (quinto da terra) di maggior fabbricato condominiale, accessibile da via Cavour tramite camminamenti, resede condominiale, atrio, vano scala e ascensore condominiale . L'appartamento è composto da ingresso / soggiorno e angolo cottura che formano un unico locale, disimpegno reparto notte, camera, cameretta, w.c. e due terrazze, di cui una posta sul lato nord/ovest accessibile dalla zona giorno e l'altra posta sul lato nord/est accessibile dalla camera matrimoniale . Fa parte della presente, quale pertinenza esclusiva, locale autorimessa posto al piano terra del medesimo edificio, oltre a posto auto scoperto, entrambi accessibili dal civico 44 di via Cavour, tramite resede condominiale . Sono infine compresi i proporzionali diritti di comunione e condominio su tutte le parti, enti, spazi ed impianti dell'intero fabbricato che sono da ritenersi comuni e condominiali per legge, titolo, destinazione e consuetudine, ed in particolare, ma senza derogare dalla generalità : sul resede condominiale (Foglio 5, Particella 573 sub. 61 - bene comune non censibile); sul percorso convenzionato ad uso pubblico (Foglio 5, Particella 573 sub. 62 - bene comune non censibile); l'armadiatura dei contatori (Foglio 5, Particella 573 sub. 63 - bene comune non censibile); l'atrio, l'ingresso, il vano scala, il volume tecnico, i motori dell'ascensore e l'ascensore (Foglio 5, Particella 573

sub. 64) .

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 573, Sub. 60, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 573, Sub. 43, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 573, Sub. 26, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 573, Sub. 61, Categoria E - Fg. 5, Part. 573, Sub. 62, Categoria E - Fg. 5, Part. 573, Sub. 63, Categoria E - Fg. 5, Part. 573, Sub. 64, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), relativamente ai subalterni 60, 43 e 26 e per i diritti di proprietà sui beni comuni di cui ai subalterni 61, 62, 63 e 64

Valore di stima del bene: € 171.732,00

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni che devono essere valutati sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie delle unità immobiliari come il loro stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del Territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. – Pisa " . Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato dei beni in esame rispetto ad altri e rappresentativi di quel mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni . Da ricerche di mercato ed eseguendo le dovute comparazioni con beni simili a quelli in oggetto, considerato lo stato conservativo e le caratteristiche costruttive prevalenti, il più probabile valore di mercato risulta essere di €/mq. 1.650,00 (Euro/metroquadro millesecento/00) .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento, locale autorimessa e posto auto scoperto Calcinaia (PI) - Via Cavour, 42, piano IV	104,08 mq	1.650,00 €/mq	€ 171.732,00	100,00%	€ 171.732,00
Valore di stima:					€ 171.732,00

Valore di stima: € 171.732,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 151.058,80 che si arrotonda ad € 151.000,00 (Euro centocinquantunomila//00)

Il valore di stima viene decurtato del costo per la presentazione di eventuale pratica per la regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate (€ 3.500,00), oltre alla riduzione del rischio assunto per mancata garanzia (10% sul valore stimato) . Pertanto il valore finale di stima risulta essere pari ad € 151.058,80 (€ 171.732,00 - 3.500,00 - 17.173,20), che si arrotonda ad € 151.000,00 (Euro centocinquantunomila//00) .

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna 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.

San Giuliano Terme, li 29/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Arrighi Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di pignoramento immobiliare con nota di trascrizione
- ✓ Certificazione notarile
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Atto unilaterale d'obbligo
- ✓ Atto di convenzione
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Visure catastali storiche
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni
- ✓ Estratto della mappa catastale
- ✓ Estratto cartografico del Regolamento Urbanistico
- ✓ Estratto Google Earth
- ✓ Documentazione urbanistica
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Documentazione ricevuta dall'Amministratore del Condominio DECIMO PIANETA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento, locale autorimessa e posto auto scoperto ubicato a Calcinaia (PI) - Via Cavour, 42, piano T - IV

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione di esclusiva proprietà dell'esecutata, posta al piano quarto (quinto da terra) di maggior fabbricato condominiale, accessibile da via Cavour tramite camminamenti, resede condominiale, atrio, vano scala e ascensore condominiale. L'appartamento è composto da ingresso / soggiorno e angolo cottura che formano un unico locale, disimpegno reparto notte, camera, cameretta, w.c. e due terrazze, di cui una posta sul lato nord/ovest accessibile dalla zona giorno e l'altra posta sul lato nord/est accessibile dalla camera matrimoniale. Fa parte della presente, quale pertinenza esclusiva, locale autorimessa posta al piano terra del medesimo edificio, oltre a posto auto scoperto, entrambi accessibili dal civico 44 di via Cavour, tramite resede condominiale. Sono infine compresi i proporzionali diritti di comunione e condominio su tutte le parti, enti, spazi ed impianti dell'intero fabbricato che sono da ritenersi comuni e condominiali per legge, titolo, destinazione e consuetudine, ed in particolare, ma senza derogare dalla generalità: sul resede condominiale (Foglio 5, Particella 573 sub. 61 - bene comune non censibile); sul percorso convenzionato ad uso pubblico (Foglio 5, Particella 573 sub. 62 - bene comune non censibile); l'armadiatura dei contatori (Foglio 5, Particella 573 sub. 63 - bene comune non censibile); l'atrio, l'ingresso, il vano scala, il volume tecnico, i motori dell'ascensore e l'ascensore (Foglio 5, Particella 573 sub. 64).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), relativamente ai subalterni 60, 43 e 26 e per i diritti di proprietà sui beni comuni di cui ai subalterni 61, 62, 63 e 64

Categoria C6 - Fg. 5, Part. 573, Sub. 26, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 573, Sub. 61, Categoria E - Fg. 5, Part. 573, Sub. 62, Categoria E - Fg. 5, Part. 573, Sub. 63, Categoria E - Fg. 5, Part. 573, Sub. 64, Categoria E

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fanno parte i beni pignorati, è stato edificato a seguito di "ATTO DI CONVENZIONE DEL PROGETTO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO C1-3 sub-comparto C) ai sensi dell'art. 8 della Legge 6/8/1967, n. 765", adottato con delibera n° 53 del 10/07/2002 e, successivamente, con deliberazioni n° 74 del 05/11/2002 lo ha definitivamente approvato insieme al relativo schema di convenzione. Nel vigente Piano Operativo risulta inserito in zona B3 "insediamenti recentemente pianificati e attuati", art. 40 Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 151.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Calcinaia (PI) - Via Cavour, 42, piano IV		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento, locale autorimessa e posto auto scoperto Identificati al Catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 573, Sub. 60, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 573, Sub. 43, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 573, Sub. 26, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 573, Sub. 61, Categoria E - Fg. 5, Part. 573, Sub. 62, Categoria E - Fg. 5, Part. 573, Sub. 63, Categoria E - Fg. 5, Part. 573, Sub. 64, Categoria E	Superficie	104,08 mq
Stato conservativo:	I beni immobiliari risultano in esercizio funzionale per la loro destinazione. Nell'unità abitativa si rileva la presenza di alcune infiltrazioni di acqua (davanzale della finestra della cameretta e in prossimità della porta del soggiorno di accesso alla terrazza), di alcune lesioni superficiali dell'intonaco interno ed esterno, oltre ad evidenziare le pessime condizioni igienico sanitarie e la presenza di numerosi sacchi contenenti rifiuti di vario genere. Si precisa che non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti presenti, in quanto non risultano attive le relative utenze. Nel locale autorimessa si rileva la presenza di alcuni materiali di vario genere.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione di esclusiva proprietà dell'esecutata, posta al piano quarto (quinto da terra) di maggior fabbricato condominiale, accessibile da via Cavour tramite camminamenti, resede condominiale, atrio, vano scala e ascensore condominiale. L'appartamento è composto da ingresso / soggiorno e angolo cottura che formano un unico locale, disimpegno reparto notte, camera, cameretta, w.c. e due terrazze, di cui una posta sul lato nord/ovest accessibile dalla zona giorno e l'altra posta sul lato nord/est accessibile dalla camera matrimoniale. Fa parte della presente, quale pertinenza esclusiva, locale autorimessa posto al piano terra del medesimo edificio, oltre a posto auto scoperto, entrambi accessibili dal civico 44 di via Cavour, tramite resede condominiale. Sono infine compresi i proporzionali diritti di comunione e condominio su tutte le parti, enti, spazi ed impianti dell'intero fabbricato che sono da ritenersi comuni e condominiali per legge, titolo, destinazione e consuetudine, ed in particolare, ma senza derogare dalla generalità: sul resede condominiale (Foglio 5, Particella 573 sub. 61 - bene comune non censibile); sul percorso convenzionato ad uso pubblico (Foglio 5, Particella 573 sub. 62 - bene comune non censibile); l'armadiatura dei contatori (Foglio 5, Particella 573 sub. 63 - bene comune non censibile); l'atrio, l'ingresso, il vano scala, il volume tecnico, i motori dell'ascensore e l'ascensore (Foglio 5, Particella 573 sub. 64).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Pisa il 23/09/2009

Reg. gen. 5648 - Reg. part. 998

Importo: € 168.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 168.000,00

Rogante: dott. Mario Marinella

Data: 19/09/2009

N° repertorio: 21537

N° raccolta: 14098

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 27/04/2015

Reg. gen. 5597 - Reg. part. 901

Importo: € 22.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 17.300,00

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 24/06/2014

N° repertorio: 1450

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 23/02/2024

Reg. gen. 3626 - Reg. part. 2673

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità gravante sui diritti di proprietà per la quota di 1/1 sui beni immobiliari censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia nel Foglio 5, Particella 573 sub. 60 (civile abitazione), sub. 43 (locale autorimessa) e sub. 26 (posto auto scoperto) e sui proporzionali diritti di proprietà degli enti comuni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Calcinaia nel Foglio 5, Particella 573 subalterni 61, 62, 63 e 64.