

# TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Agata Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

\*\*\*\* *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
PRECISAZIONI .....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	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

All'udienza del 12.07.2024, la sottoscritta Ing. D'Agata Raffaella, con studio in Via Agnelli, 14 - 56124 - Pisa (PI), email raffaella@studioingegneriadagata.it, PEC raffaella.dagata@ingpec.eu, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22.07.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n.1** – Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Alcide De Gasperi 2

## DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un edificio di maggior mole. Si accede attraverso la corte comune e poi da vano scala condominiale senza ascensore ed è composto da ingresso, soggiorno, bagno, cucina abitabile e una camera matrimoniale ed una singola. A corredo dell'unità immobiliare c'è un locale ad uso ripostiglio/cantina al piano seminterrato con altezza utile 174 cm. Sarà messa in vendita la quota proporzionale (pari ad 1/12 – un dodicesimo) sulle parti comuni del fabbricato e in particolare: le 11 autorimesse realizzate sulla corte comune, riportate al catasto fabbricato al foglio 43 part. 551 dal sub 13 al sub 24; il piccolo resede identificato al f43, part 551 sub 16 e la corte comune circostante l'intero fabbricato identificata al f 43 part. 551 sub 27.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene unico** – Appartamento con ripostiglio-cantina ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Alcide De Gasperi 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** \*\*\*\*
- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

## CONFINI

L'immobile confina a nord- ovest con \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, a nord-est con vano scala condominiale, a sud-ovest con bene comune non censibile individuato con il sub 27 facente parte del cortile condominiale, a sud-est con proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, salvo se altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,60 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,98 m	1
Cantina	10,85 mq	12,00 mq	0,1	1,20 mq	1,74 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>4</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72 mq</b>		

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
	43	551	3		A4	2	3,5 vani	71 mq	281,08 €	s1-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di rilievo eseguito ed attenta disamina lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria. In particolari vi sono alcune pareti che non corrispondono alla planimetria. L'aggiornamento catastale non è possibile effettuarlo finché non verrà eseguita la conformità urbanistica.

## PRECISAZIONI

Di fatto ciascun condomino utilizza in via esclusiva un'autorimessa e che l'autorimessa utilizzata dall'appartamento oggetto di pignoramento è identificata dal sub 17.

Tale garage si trova in un pessimo stato di manutenzione, la basculante è difettosa e si apre e chiude con difficoltà, non ha un manto di copertura a protezione del solaio e la gronda è mancante. Anche l'intonaco esterno è deteriorato.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in uno scarso stato di conservazione e necessita di una completa manutenzione. Nel bagno è presente un'ampia infiltrazione proveniente dal bagno dell'appartamento soprastante che ha portato alla presenza di una gora e uno sfogliamento dell'intonaco del soffitto. In cucina vi sono alcune mattonelle mancanti e una porzione priva di intonaco.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale. Pertanto sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e/o passive, nonché la quota proporzionale, in ragione di 1/12 (un dodicesimo) sulle parti comuni del fabbricato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, di altezza utile interna pari a 2,98 m, fa parte di un edificio condominiale di natura popolare. L'appartamento ha pavimenti interni in gres porcellanato, le pareti sono rifinite con intonaco civile. Gli infissi sono in legno con persiane esterne in legno. Le porte interne sono in legno di basso pregio, il portoncino di ingresso è anch'esso in legno, blindato. Il bagno è dotato di tutti i sanitari oltre che la vasca e ha un rivestimento in parte in ceramica e in parte con carta da parati. L'appartamento è dotato di impianto idrico. L'impianto elettrico è per la maggior parte sottotraccia. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è presente una caldaia che alimenta radiatori in ghisa.

Complessivamente l'appartamento è in scarso stato di conservazione e necessita di opere di manutenzione anche a rinnovo delle finiture e degli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/01/2022
- Scadenza contratto: 31/12/2025

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1979 al 27/12/1994	****Omissis****  Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Andinolfi	02/05/1979	12969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		14/05/1979	3672	
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		San Miniato	17/05/1979	624
Dal 27/12/1994 al 10/07/2008	****Omissis**** Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	<b>SUCCESSIONE</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
			27/12/1994	
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
			26/06/1995	19
				287
Dal 10/07/2008	****Omissis**** Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis****	<b>atto di compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Vittorio Di Lella	10/07/2008	6075
				3075
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Pisa	18/07/2008	15924
				10009
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. 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 02/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 18/07/2008

Reg. gen. 15925 - Reg. part. 3215

Quota: 1/1

Importo: € 172.500,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 115.000,00

Percentuale interessi: 6,60 %

Rogante: Di Lella Vittorio

Data: 10/07/2008

N° repertorio: 6076

N° raccolta: 3077

#### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 20/02/2024

Reg. gen. 753 - Reg. part. 2004

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

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

Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile, secondo le tavole del regolamento urbanistico del comune di Castelfranco di Sotto Adozione D.C.C. n.54 del 14/10/2013, rientra nella zona B1 - Insediamenti saturi di completamento a prevalente carattere residenziale.

### **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.

Dall'atto di compravendita del 2008 si rileva che l'immobile è stato costruito precedentemente al 1° settembre 1967. Successivamente è indicato che sono state effettuate delle modifiche interne con una concessione edilizia n.464 del 1984.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio edilizia del comune di Castelfranco, tale concessione non è stata reperita in archivio e il comune ha rilasciato alla sottoscritta una dichiarazione scritta che ha accertato tale circostanza.

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

- Non 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.

Non essendo stato possibile verificare la conformità edilizia dell'immobile vista l'irreperibilità delle pratiche al Comune di Castelfranco si può riscontrare solo una lieve difformità rispetto al catastale.  
Per la conformità dell'immobile potrà essere depositato un accertamento di conformità in sanatoria al costo di circa 1.000€ e un adeguamento della messa a norma di tutti gli impianti per un costo di circa 3.000€

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 615,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.300,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.000,00

L'Assemblea del 24/09/2024 ha deliberato lavori di rifacimento dei marciapiedi perimetrali del fabbricato, con una spesa riferita all'unità di € 3.000,00, prevedendo un pagamento con rate a partire dal 20/10/2024 al 20/12/2027 ed inizio lavori per la primavera 2025.

## 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 Alcide De Gasperi 2  
Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un edificio di maggior mole. Si accede attraverso la corte comune e poi da vano scala condominiale senza ascensore ed è composto da ingresso, soggiorno, bagno, cucina abitabile e una camera matrimoniale ed una singola. A corredo dell'unità immobiliare c'è un locale ad uso ripostiglio/cantina al piano seminterrato con altezza utile 174 cm. Sarà messa in vendita la quota proporzionale (pari ad 1/12 - un dodicesimo) sulle parti comuni del fabbricato e in particolare: le 11 autorimesse realizzate sulla corte comune, riportate al catasto fabbricato al foglio 43 part. 551 dal sub 13 al sub 24; il piccolo resede identificato al f43, part 551 sub 16 e la corte comune circostante l'intero fabbricato identificata al f 43 part. 551 sub 27.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 551, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 43, Part. 551, Sub. 17, Categoria C6

Valore di stima iniziale del bene: € 71.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - via Alcide De Gasperi 2	72 mq	1.000,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00
Valore di stima:					€ 72.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%

Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€
---------------------------------------	---------	---

**Valore finale di stima: € 68.840,00 che si può arrotondare a € 68.800,00**

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 28/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. D'Agata Raffaella

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ ALLEGATO 1: Documentazione catastale
- ✓ ALLEGATO 2: Rilievo dell'immobile
- ✓ ALLEGATO 3: Documentazione fotografica
- ✓ ALLEGATO 4: Quotazioni immobiliari
- ✓ ALLEGATO 5. Documenti accesso atti e dichiarazione del comune
- ✓ ALLEGATO 6: Schema riassuntivo
- ✓ ALLEGATO 7: Relazione in versione privacy