

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mordagà Mirko, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

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	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 134.000,00	13

In data 03/07/2025, il sottoscritto Ing. Mordagà Mirko, PEC mirko.mordaga@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via delle Fontine, 98

DESCRIZIONE

Terratetto, con relativi accessori e pertinenze, facente parte di più ampio fabbricato in un "complesso a corte", distribuito su tre livelli fuori terra. L'immobile è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, centrale termica, servizio igienico e disimpegno al Piano Terra; due camere, ampio disimpegno e bagno al Piano Primo; due camere al Piano Secondo.

All'immobile si accede da via delle Fontine attraversando un resede di altra proprietà, adiacente al resede esclusivo, su cui grava un diritto di passo attivo e passivo.

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

Il CTU ha avvisato il creditore procedente al domicilio eletto presso il legale, e la Curatrice dell'eredità giacente dell'esecutata, inviando comunicazione a mezzo PEC il giorno 08/08/2025. L'esecutato è stato avvisato attraverso Posta raccomandata 1 con prova di consegna: 05269785452-9 spedita all'indirizzo di residenza risultante dagli atti coincidente con l'indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento. La raccomandata spedita non è stata ritirata.

Il CTU ha provveduto a recarsi presso l'immobile il giorno 02/09/2025, data concordata per il sopralluogo. Al sopralluogo erano presenti il Custode giudiziario, la figlia dell'esecutato e la Curatrice dell'eredità giacente dell'esecutata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via delle Fontine, 98

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il CTU ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie per la ricerca di servitù attive e passive presenti sull'immobile.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** è deceduta ad Empoli in data 09/08/2017.

L'immobile confina a Nord in parte con via delle Fontine e in parte con proprietà **** Omissis ****, ad Ovest con proprietà **** Omissis **** ad Sud-Est in parte con proprietà **** Omissis **** e in parte con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	157,00 mq	194,00 mq	0,85	164,90 mq	0,00 m	PT-P1-P2
Resede	100,00 mq	100,00 mq	0,10	10,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				174,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile ha 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.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 12/09/1995 al 04/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 552 Categoria C2 Cl.1, Cons. 90 mq
Dal 04/08/1999 al 14/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 552 Categoria A4, Cons. 8,5 vani Graffato particella 563
Dal 14/10/1999 al 13/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 552 Categoria A4, Cons. 8,5 vani Graffato particella 563
Dal 13/06/2005 al 21/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 563, Sub. 1 Categoria A4, Cons. 7,5 vani
Dal 21/07/2005 al 24/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 563, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale: 200 mq Totale escluse aree scoperte: 191 mq Rendita € 602,32 Piano PT-P1-P2

L'immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto al Foglio 19 Particella 563 Subalterno 1 deriva dall'immobile Foglio 19 Particella 263 graffata con Particella 552 in forza della nota di Divisione del 13/06/2005 pratica n. P10072028 in atti dal 13/06/2005 divisione (n.5546.1/2005).

La dichiarazione di Divisione ha:

- costituito i seguenti immobili: Foglio 19 Particella 552 Subalterno 1, Foglio 19 Particella 563 Subalterno 1
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 19 Particella 552- Foglio 19 Particella 563

Le particelle 552 e 563 del Foglio 19 derivano rispettivamente dai mappali 138 e 208 del Foglio 19 del Catasto Terreni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	563	1		A4	2	7,5 vani	Totale: 200 mq Totale escluse aree scoperte: 191 mq	602,32 €	PT-P1-P2	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che i dati catastali del proprietario dell'immobile corrispondono con quelli riportati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Lievi difformità sono state riscontrate nella mancata rappresentazione del camino, nicchie e posizione delle aperture.

PRECISAZIONI

**** Omissis **** è deceduta ad Empoli in data 09/08/2017. Non risulta essere stata presentata la Dichiarazione di Successione della de cuius **** Omissis ****.

Curatrice dell'eredità giacente di **** Omissis **** è stata nominata la dottoressa **** Omissis ****, con studio in Cascina (PI) piazza dei Caduti, 10, PEC:**** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo non era in buono stato conservativo. L'immobile era arredato.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato. Le parti a comune sono quelle sancite per legge. I diritti sulle parti comuni, opere e strutture del fabbricato sono definiti a termini di legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Il CTU ha provveduto al controllo della documentazione ex art. 567 c.p.t. presente in atti ed ha effettuato ulteriori accertamenti. Il CTU, oltre a quanto riportato in relazione notarile, ha riscontrato la presenza di una Servitù di Passo attiva e una Servitù di Passo passiva costituita con Atto notarile ai rogiti del notaio Martinelli Roberto rep. 108369 del 14/10/1999 Trascritto alla Conservatoria dei Registri di Pisa r.p. n.11103 r.g. n.17777 del 25/10/1999. La servitù di passo è costituita nel modo seguente:

-Diritto di passo a piedi o con qualsiasi mezzo, sul mappale 206 del Foglio 19 (attualmente trasformata in particella 544 del Foglio 19).

-Il resede a corredo del fabbricato per civile abitazione è gravato da diritto di passo, a piedi o con qualsiasi mezzo, a favore di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, per quanto visibile dal sopralluogo, ha struttura portante in muratura. Le tramezzature interne in muratura di vario spessore, complete di intonaco civile. Porta di ingresso in alluminio, infissi esterni in legno con persiane. Pavimenti con piastrelle e rivestimenti in monocottura o gres porcellanato. Impianto elettrico e tv tutti sottotraccia. Impianto termico con caldaia e radiatori.

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 da **** Omissis **** esecutato, da **** Omissis **** e da **** Omissis **** figlia dell'esecutato, presente al momento del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1999 al 21/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Martinelli Roberto	14/10/1999	108369	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa	25/10/1999	17777	11103
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Russo Francesco	21/07/2005	1092	434
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa	26/07/2005	17235	9862
		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;

**** Omissis **** è deceduta ad Empoli in data 09/08/2017. Non risulta essere stata presentata la Dichiarazione di Successione della de cuius **** Omissis ****.

L'immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto al Foglio 19 Particella 563 Subalterno 1 deriva dall'immobile Foglio 19 Particella 263 graffata con Particella 552 in forza della nota di Divisione del 13/06/2005 pratica n. P10072028 in atti dal 13/06/2005 divisione (n.5546.1/2005).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 22/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Consessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 26/07/2005
Reg. gen. 17236 - Reg. part. 3868
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Russo Francesco
Data: 21/07/2005
N° repertorio: 1093
N° raccolta: 435
Note: La quota di possesso degli esecutati è 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**
Trascritto a Pisa il 22/04/2025
Reg. gen. 8143 - Reg. part. 5725
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La quota di possesso degli esecutati è 1/2 ciascuno della piena proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in base al vigente regolamento urbanistico fa parte del C3- Subsystema territoriale insediativo agricolo di Collina e delle Corti, normato dalle NTA articoli 18, 19, 22 e 33.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 e modificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

LICENZA EDILIZIA n. 68 del 25/05/1976.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 130/86 del 04/04/1987

DIA n.11134 del 19/05/2005 Pratica Edilizia n. 130/05 del 25/05/2005.

L'unità immobiliare è stata dichiarata abitabile con Permesso di Abitabilità n. 237 del 28/12/1982.

E' stata presentata anche la pratica DIA n.255 protocollo n.15327 del 03/09/2009, che risulta "archiviata" per la mancata presentazione delle integrazioni richieste.

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.

Nella verifica della regolarità edilizia dell'intero edificio oggetto di pignoramento e della sua pertinenza si segnalano difformità rispetto ai progetti dei titoli edilizi che ne hanno legittimato l'esecuzione e la trasformazione. Sono state riscontrate difformità nelle misurazioni oltre le tolleranze di legge. Al piano primo la tramezzatura del servizio igienico è difforme rispetto allo stato di progetto. Altre difformità riguardano la posizione delle aperture.

Il permesso di Abitabilità è riferito ad una parte dell'immobile. Sono esclusi tutti gli interventi eseguiti in data successiva al permesso.

Gli impianti presenti: elettrico, idrico e di riscaldamento 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.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile fa parte di un aggregato edilizio. Non risulta essere stato costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via delle Fontina, 98
Terratetto, con relativi accessori e pertinenze, facente parte di più ampio fabbricato in un "complesso a corte", distribuito su tre livelli fuori terra. L'immobile è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, centrale termica, servizio igienico e disimpegno al Piano Terra; due camere, ampio disimpegno e bagno al Piano Primo; due camere al Piano Secondo. All'immobile si accede da via delle Fontine attraversando un resede di altra proprietà, adiacente al resede esclusivo, su cui grava un diritto di passo attivo e passivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 563, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 167.904,00

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 2025 e il Borsino Immobiliare (settembre 2025) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato

EDIFICI RESIDENZIALI:= 960,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Castelfranco di Sotto (PI) - via delle Fontina, 98	174,90 mq	960,00 €/mq	€ 167.904,00	100,00%	€ 167.904,00
				Valore di stima:	€ 167.904,00

Valore di stima: € 167.904,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 134.000,00

Le difformità riscontrate sono in parte sanabili e richiedono una sanatoria di tipo edilizio con una spesa complessiva tra spese tecniche e sanzioni di circa 6.000,00 euro. Parte delle difformità riscontrate richiede il ripristino dello stato dei luoghi con una spesa di circa 3.000,00 euro. Complessivamente per regolarizzare l'immobile occorrono circa 9.000,00 euro.

Per la determinazione del valore finale è stato detratto il 15% 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.

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 31/10/2025

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via delle Fontine, 98
Terratetto, con relativi accessori e pertinenze, facente parte di più ampio fabbricato in un "complesso a corte", distribuito su tre livelli fuori terra. L'immobile è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, centrale termica, servizio igienico e disimpegno al Piano Terra; due camere, ampio disimpegno e bagno al Piano Primo; due camere al Piano Secondo. All'immobile si accede da via delle Fontine attraversando un resede di altra proprietà, adiacente al resede esclusivo, su cui grava un diritto di passo attivo e passivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 563, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in base al vigente regolamento urbanistico fa parte del C3-Subsistema territoriale insediativo agricolo di Collina e delle Corti, normato dalle NTA articoli 18, 19, 22 e 33.

Prezzo base d'asta: € 134.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.000,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - via delle Fontine, 98		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 563, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	174,90 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare al momento del sopralluogo non era in buono stato conservativo. L'immobile era arredato.		
Descrizione:	Terratetto, con relativi accessori e pertinenze, facente parte di più ampio fabbricato in un "complesso a corte", distribuito su tre livelli fuori terra. L'immobile è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, centrale termica, servizio igienico e disimpegno al Piano Terra; due camere, ampio disimpegno e bagno al Piano Primo; due camere al Piano Secondo. All'immobile si accede da via delle Fontine attraversando un resede di altra proprietà, adiacente al resede esclusivo, su cui grava un diritto di passo attivo e passivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
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 da **** Omissis **** esecutato, da **** Omissis **** e da **** Omissis **** figlia dell'esecutato, presente al momento del sopralluogo.		