
TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonanni David, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2025 del R.G.E.

promossa da

Banco Popolare Società Cooperativa

Codice fiscale: 03700430238

Piazza Nogara n.2

37121 - Verona (VR)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 106.000,00	13

All'udienza del 21/10/2025, il sottoscritto Geom. Bonanni David, con studio in Via San Lorenzo 6 - 56127 - Pisa (PI), email: geodavid@tiscali.it, PEC: david.bonanni@geopec.it, tel. 373 7202522, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione terra-tetto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Giacomo Matteotti 21, piano T-1

DESCRIZIONE

Abitazione terra-tetto articolato su due piani fuori terra a cui si accede dalla predetta via a mezzo di passo comune e dal secondo portoncino a destra per chi giunge dalla predetta via, identificato dal civico n°21. L'appartamento si compone di cucina e soggiorno al piano terra e da due camere con bagno e disimpegno al piano primo. I piani sono collegati da scala interna a chiocciola in legno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Abitazione terra-tetto ubicata a San Giuliano Terme (PI), frazione Gello, via Giacomo Matteotti 21, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord-est ed a sud-est con area e passo comune, a nord-ovest in parte con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] ed in parte con proprietà [REDACTED], [REDACTED] a sud-ovest con proprietà [REDACTED], s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento terra-tetto	64,15 mq	84,35 mq	1	84,35 mq	2,57 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				84,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile si trova in una frazione periferica rispetto al centro di San Giuliano Terme; la zona è comunque ben collegata sia la centro cittadino nonché dotata di tutti i principali servizi e delle infrastrutture di maggior rilievo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2005 al 15/07/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Foglio 55, Part. 36 Categoria A/4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 407,87 Piano T-1
Dal 15/07/2008 al 15/05/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Foglio 55, Part. 36 Categoria A/4 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 407,87 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	36			A/4	2	4,5	81 mq	407,87 €	T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale agli atti, depositata in data 24/01/1987 con la variazione n. 61/1987, pur rappresentando l'intera consistenza dell'immobile pignorato, non risulta pienamente conforme allo stato attuale dei luoghi.

In particolare, si rileva la mancata rappresentazione, nella predetta scheda planimetrica, del vano doccia posto al piano primo.

Pertanto, in occasione di eventuali futuri atti di trasferimento o vendita, sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, al fine di poter dichiarare la piena conformità tra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c..

PATTI

L'immobile risulta abitato dall'esecutata; dalla ricerca condotta presso l'anagrafe tributaria (protocollo registro ufficiale 119.897/2025) non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo, al momento del sopralluogo, è apparso più che sufficiente con impianti risalenti all'epoca della ristrutturazione del bene, funzionanti.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale per cui non si segnala la presenza di parti comuni ad eccezione dei setti murari che lo delimitano dalle unità limitrofe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Pisa, non sono emerse servitù a favore o gravanti l'immobile in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato di remota edificazione antecedente al 1939 (la planimetria di primo impianto è datata 29/12/1939) che fu interamente ristrutturato negli anni '80.

La struttura portante è costituita da muratura mista di pietrame avente spessore non inferiore a cm 40, il solaio tra piano terra e primo è a struttura lignea di travi e travicelli con soprastante massetto di cls, i pavimenti sono in ceramica commerciale così come i rivestimenti di bagno e cucina.

Gli infissi sono in legno, dotati esternamente di persiane alla fiorentina; gli impianti esistenti, ovvero elettrico, gas, idro-sanitario e riscaldamento, seppure datati, sono funzionanti e posti interamente sotto traccia. L'impianto di riscaldamento funziona mediante caldaia murale posta internamente alla cucina con radiatori in alluminio.

Il collegamento tra i due piani avviene tramite scala a chiocciola in legno.

La finitura esterna è di tipo civile tinteggiato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/2005 al 15/07/2008	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Romoli	01/10/2001	8421	461
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	02/10/2001		9545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	10/10/2001	2340	
Dal 15/07/2008 al 15/05/2025	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Romoli	15/07/2008	30.712	4.809
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pisa	25/07/2008		10488
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che con l'atto ai rogiti del Notaio Romoli dell'1/10/2001 i [REDACTED] acquistarono l'immobile pignorato dai [REDACTED] che a loro volta lo acquistarono dai [REDACTED] in data 10/09/1991, mediante atto ai rogiti del Notaio Paolo Siciliani, repertorio 328.382, raccolta 14.194, trascritto a Pisa il 12/09/1991 al n.7539 particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 28/12/2012
Reg. gen. 20.876 - Reg. part. 2.979
Importo: € 50.000,00
A favore di Banco Popolare Società Cooperativa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 25.000,00
Rogante: Roberto Romoli
Data: 20/12/2012
N° repertorio: 37.131
N° raccolta: 8.687
- **ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 15/09/2021
Reg. gen. 19.078 - Reg. part. 3.009
Importo: € 206.582,76
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro [REDACTED]

Capitale: € 103.291,38
Rogante: Roberto Romoli
Data: 01/10/2001
N° repertorio: 8.422
N° raccolta: 462

Note: Si precisa che la formalità del 15/09/2021 sopra citata, è riferita alla rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 2 ottobre 2001 al n. 3185 particolare.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in oggetto ricade all'interno dell'U.T.O.E. n. 24 - Gello in zona B1, ovvero: "zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale"; il tutto normato dall'articolo 19, comma 11 delle vigenti N.t.A..

Inoltre l'edificio è classificato come facente parte dell'"edificato storico".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Dalle ricerche condotte presso l'archivio storico dell'edilizia privata si sono rintracciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n°710 rilasciata il 25/09/1982, pratica n° 507/82 avente ad oggetto "variazioni interne ed esterne a fabbricato per civile abitazione";
- Concessione edilizia n°196 rilasciata il 6/05/1991. pratica n°1488/90 ed avente ad oggetto "progetto per richiesta di abitabilità all'immobile situato in Gello via Matteotti ristrutturato con concessione edilizia n°710 del 25/09/1982".
- Non risulta reperibile la pratica n°1078/2001 inerente la D.I.A. presentata ai sensi ex-L.R.T. 52/'99 per la tinteggiatura della facciata.

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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi puntualmente rilevato ed i titoli abilitativi edilizi sopra richiamati sono emerse alcune difformità. In particolare per quanto relativo al bagno del piano primo, si è rilevata un'altezza inferiore ai minimi previsti dal D.M. 5/07/1975 e la realizzazione di un piccolo vano doccia non riportato sui progetti approvati sopra citati; si è inoltre rilevata una tettoia soprastante il portoncino d'ingresso non

ASTE GIUDIZIARIE

risultante nelle tavole grafiche allegate ai titoli abilitativi edilizi.

Per poter regolarizzare dette difformità sarà necessario depositare una S.C.I.A. in sanatoria che, tuttavia, dovrà prevedere alcune opere di adeguamento necessarie a rendere l'altezza utile del bagno conforme ai minimi previsti dal suddetto D.M. 5/07/1975.

Si precisa, inoltre, che l'altezza attuale eccede anche le tolleranze ammesse per Legge (D.P.R. 380/2001 aggiornato con il D.L. 69/2024 e L.R.T. 65/2014 aggiornata con la LRT 51/2025).

Il costo complessivo di tale operazione, incluse le opere di adeguamento suddette, l'onorario professionale per le pratiche sopra citate e la sanzione comunale è quantificabile in €. 10.000,00 (euro diecimila/00).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'abitazione terra - tetto non è inserita in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 – Abitazione terratetto ubicata a San Giuliano Terme (PI) - via Giacomo Matteotti 21, piano T-1**

Abitazione terra-tetto articolata su due piani fuori terra a cui si accede dalla predetta via a mezzo di passo comune e dal secondo portoncino a destra per chi giunge dalla predetta via, identificato dal civico n°21. L'appartamento si compone di cucina e soggiorno al piano terra e da due camere con bagno e disimpegno al piano primo. I piani sono collegati da scala interna a chiocciola in legno.

Identificato al catasto Fabbricati – Foglio di mappa 55, Part. 36, Categoria A/4

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

Valore di stima del bene: € 106.000,00

Per l'individuazione del valore di mercato si è adottato il metodo comparativo e per tale ragione si è effettuata una ricerca di prezzi di immobili simili a quello in oggetto e ad esso comparabili per tipologia, dotazioni e caratteristiche.

I confronti sono stati effettuati sulla base del prezzo unitario a mq di superficie commerciale che viene convenzionalmente assunta a riferimento per la valutazione.

Dalla ricerca effettuata sono state escluse le compravendite la cui contrattazione sul prezzo non è presumibilmente avvenuta in condizioni di libero mercato o vincolata da situazioni particolari.

L'indagine effettuata ha permesso di individuare le compravendite relative ad abitazioni terra-tetto ed appartamenti posti nella stessa zona, ovvero:

- compravendita del 15/12/2025 ai rogiti del Notaio Cariello di Pisa, repertorio 33126, raccolta 18119, trascritto a Pisa il 19/12/2025 al n°18.490 particolare;

- compravendita ai rogiti del Notaio De Santis di Lucca del 18/12/2025, repertorio 6.475, raccolta 5.733, trascritto a Pisa il 19/12/2025 al n°18467 particolare;

- compravendita ai rogiti del Notaio Caccetta di Pisa del 21/11/2025, repertorio 90.625, raccolta 35.614, trascritto a Pisa il 21/11/2025 al n°16.843 particolare.

Gli atti reperiti hanno fornito un prezzo medio al mq pari a €. 1.500,00.

Da ciò ne deriva che il valore di mercato più probabile è il seguente:

€. 1.500,00 x mq 84,35 = €. 126.525,00 a cui vanno detratte le spese per la regolarizzazione edilizia quantificabili in €. 10.000,00 comprensive degli onorari professionali, della sanzione, nonché delle spese per le opere di adeguamento necessarie per ottenere la sanatoria edilizia, oltre alla detrazione della quota pari all'8% per tener conto dei rischi assunti dovuti all'assenza di garanzie, per cui:

- €. 126.525,00 - €. 10.000,00 - 8% (126.525,00 x 0,08) = €. 106.403,00 che si approssima ad €. **106.000,00 (euro centoseimila/00).**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Abitazione terratetto San Giuliano Terme (PI) - via Giacomo Matteotti 21, piano T- 1	84,35 mq	1.500,00 €/mq	€ 126.525,00	100,00%	€ 126.525,00
Valore di stima:					€ 126.525,00

Valore di stima: € 126.525,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%

Valore finale di stima: € 106.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro cittadino, in zona caratterizzata da una densità abitativa non elevata; la zona, comunque, è ben collegata alle principali arterie viarie e si trova a poca distanza dai servizi pubblici di maggiore importanza.

- Oltre alle caratteristiche ed alle peculiarità della zona ho valutato anche la facilità di raggiungimento e di parcheggio, in considerazione del fatto che l'immobile non ha pertinenze esclusive idonee alla sosta, lo stato di manutenzione e di conservazione più che sufficiente dell'immobile, le finiture ed il confort, la distribuzione funzionale, la verifica della sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine la situazione poco dinamica del mercato immobiliare ed anche la tipologia del bene da stimare.

Tali elementi, unitamente all'espletamento di un'attenta e puntuale indagine di mercato su beni immobili ubicati nella medesima zona, aventi analoga destinazione d'uso e comparabili per caratteristiche tipologiche, hanno consentito di determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima, tenendo altresì conto degli opportuni adeguamenti e correttivi estimativi, riferibili in particolare alla necessità di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale, nonché all'assunzione dei rischi connessi alla mancanza di garanzie.

Pertanto: €. 126.525,00 - €. 10.000,00 (oneri per la regolarizzazione edilizia e urbanistica) = €. 116.525,00;

€. 116.525,00 - 8% (€. 126.525,00 x 0,08) = €. 106.403,00 che si approssima ad €. **106.000,00 (euro novantantottomila/00)** che è il valore di mercato dell'immobile in oggetto.

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 19/01/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bonanni David

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Romoli del 15/07/2008
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale foglio 55 di San Giuliano Terme
- ✓ N° 3 Foto - Fascicolo fotografico
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Foglio 55, p.lla 36
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale Foglio 55 p.lla 36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 – Abitazione terratetto ubicato a San Giuliano Terme (PI), frazione Gello, via Giacomo Matteotti n°21, piano T-1**

Abitazione terra-tetto articolata su due piani fuori terra a cui si accede dalla predetta via a mezzo di passo comune e dal secondo portoncino a destra per chi giunge dalla predetta via, identificato dal civico n°21. L'appartamento si compone di cucina e soggiorno al piano terra e da due camere con bagno e disimpegno al piano primo. I piani sono collegati da scala interna a chiocciola in legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 36, Categoria A/4

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

Destinazione urbanistica: L'edificio in oggetto ricade all'interno dell'U.T.O.E. n. 24 - Gello in zona B1, ovvero: *"zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale"*; il tutto normato dall'articolo 19, comma 11 delle vigenti N.t.A.. Inoltre l'edificio è classificato come facente parte dell'*"edificato storico"*.

Prezzo base d'asta: € 106.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.000,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - via Giacomo Matteotti 21, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 55, Particella 36, Categoria A/4	Superficie	84,35 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo, al momento del sopralluogo, è apparso discreto con impianti funzionanti.		
Descrizione:	Abitazione terra-tetto articolata su due piani fuori terra a cui si accede dalla predetta via a mezzo di area comune e dal secondo portoncino a destra per chi giunge dalla predetta via, identificato dal civico n°21. L'appartamento si compone di cucina e soggiorno al piano terra e da due camere con bagno e disimpegno al piano primo. I piani sono collegati da scala interna a chiocciola in legno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		