

# TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bettini Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

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 .....	4
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>11</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2024 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.800,00 .....</b>	<b>12</b>



All'udienza del 11/10/2024, il sottoscritto Geom. Bettini Leonardo, con studio in Via Elvezio Cerboni, 45 - 56100 - Pisa (PI), email studio.leonardobettini@gmail.com, PEC leonardo.bettini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Giuseppe Mazzini n. 26

Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato del tipo condominiale posto in Castelfranco di Sotto - via Giuseppe Mazzini n. 26 da cui si accede.

L'unità immobiliare, posta al piano piano secondo si compone: Ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere, un bagno e un ripostiglio.

Fa altresì parte, del complesso immobiliare, un locale ripostiglio posto al piano terzo e accessibile attraverso la scala condominiale.

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

L'accesso è avvenuto il giorno 20/01/2025 alla presenza del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Giuseppe Mazzini n. 26

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



## CONFINI

L'unità immobiliare confina, nel suo insieme, con via Mazzini, vano scala condominiale, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo se altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	0,00 m	
Locale di deposito	4,80 mq	6,80 mq	0,25	1,70 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1985 al 11/07/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 96, Sub. 4 Categoria A4, Cons. 4,5
Dal 11/07/1997 al 18/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 96, Sub. 4 Categoria A4, Cons. 5,5
Dal 22/12/2004 al 28/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 96, Sub. 4 Categoria A4, Cons. 5,5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 511,29
Dal 18/10/2024 al 22/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 96, Sub. 4 Categoria A4, Cons. 5,5

## 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	96	4		A4	3	5,5	91 mq	511,29 €		

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da evidenziare

### PATTI

E' presente un contratto di locazione a favore della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrato in data 30/11/2016, con decorrenza dal 01/11/2016 e durata di anni 4 + 4 al canone annuo di € 2.400,00

### STATO CONSERVATIVO

Le condizioni complessive del bene, alla data del sopralluogo, risultano sufficienti.

### PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un complesso immobiliare, del tipo condominiale, con scala condominiale e terrazza a tetto a comune tra tutte le unità immobiliari.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967 e presenta struttura portante in muratura mista e tamponamenti in mattoni. La copertura è con struttura portante in legno e manto in cotto. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. Le porte interne sono in legno con vetro, gli infissi esterni sono in

legno con vetro singolo con persiane in legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento.

Nel lotto è ricompreso un locale ad uso ripostiglio posto al piano terzo e accessibile attraverso il vano scala condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/11/2016

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1985 al 18/10/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rizzo Giulio	27/12/1985	7580	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pisa	17/01/1986		832
Dal 18/10/2004 al 22/12/2004	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Decreto delle Autorità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	18/10/2004	353	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pisa	08/11/2004		13614
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2004 al 28/01/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ruta Leonardo	22/12/2004	108773	19763
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pisa	13/01/2005		366
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pisa il 13/01/2005  
Reg. gen. 657 - Reg. part. 117  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Ruta Leonardo  
N° repertorio: 108774  
N° raccolta: 19764

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pisa il 07/06/2024  
Reg. gen. 11265 - Reg. part. 8209  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade, nel rispetto del regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, nelle Zone "A" insediamenti storicizzati in area vincolo storico, architettonico e ambientale ante 1940.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso atti effettuato presso l'Archivio del Comune di Castelfranco di Sotto, a seguito di richiesta di accesso atti effettuata in data 31.10.2024, l'unità immobiliare è stata edificata in data antecedente al 1° settembre 1967.

In data 25 febbraio 1967 è stato rilasciato Nulla Osta n. 36/1967 per miglioramenti strutturali e funzionali;

In data 08 giugno 1967 è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 13/1967.

In data 12 aprile 2001 al protocollo 116/01 è stata depositata Denuncia di Inizio Attività Edilizia per rifacimento di parte della copertura.

### *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.

Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune difformità relative all'unità immobiliare oggetto di procedura, rispetto a quanto riportato nei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio consistenti in:

- Realizzazione di un locale adibito a ripostiglio;
- Rappresentazione grafica errata delle finestre dell'unità immobiliare, con traslazione prospettica rispetto alla posizione prevista in progetto;
- Differenze nel dimensionamento della porta di ingresso del bagno;
- Diversa configurazione della tramezzatura tra il locale pranzo e l'area cottura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto così costituito: appartamento per civile abitazione ad uso di civile abitazione situato al secondo piano di un edificio condominiale con accesso da via Giuseppe Mazzini n. 26.

Il lotto include inoltre un ripostiglio situato al terzo piano dello stesso edificio, accessibile anch'esso da via Giuseppe Mazzini n. 26 tramite il vano scala condominiale.

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 Giuseppe Mazzini n. 26  
 Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato del tipo condominiale posto in Castelfranco di Sotto - via Giuseppe Mazzini n. 26 da cui si accede. L'unità immobiliare, posta al piano piano secondo si compone: Ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere, un bagno e un ripostiglio. Fa altresì parte, del complesso immobiliare, un locale ripostiglio posto al piano terzo e accessibile attraverso la scala condominiale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 96, Sub. 4, Categoria A4Valore di stima del bene: € 96.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - Via Giuseppe Mazzini n. 26	89,70 mq	1.070,24 €/mq	€ 96.000,00	100,00%	€ 96.000,00
Valore di stima:					€ 96.000,00

Valore di stima: € 96.000,53

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione Urbanistica + Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Immobile Locato	10,00	%

**Valore finale di stima: € 76.800,00**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di 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.

Pisa, li 18/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bettini Leonardo

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di Mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Catastale
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto Provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato Notarile
- ✓ N° 7 Altri allegati - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Copia Atto Pignoramento
- ✓ N° 9 Altri allegati - Copia Nota di Trascrizione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Contratto di Locazione
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comparabili Mercato
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia di Stima
- ✓ N° 13 Altri allegati - Perizia Formato Privacy



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Giuseppe Mazzini n. 26  
Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato del tipo condominiale posto in Castelfranco di Sotto - via Giuseppe Mazzini n. 26 da cui si accede. L'unità immobiliare, posta al piano piano secondo si compone: Ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere, un bagno e un ripostiglio. Fa altresì parte, del complesso immobiliare, un locale ripostiglio posto al piano terzo e accessibile attraverso la scala condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 96, Sub. 4, Categoria A4 Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade, nel rispetto del regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, nelle Zone "A" insediamenti storicizzati in area vincolo storico, architettonico e ambientale ante 1940.

**Prezzo base d'asta: € 76.800,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.800,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Giuseppe Mazzini n. 26		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 96, Sub. 4, Categoria A4	<b>Superficie</b>	89,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni complessive del bene, alla data del sopralluogo, risultano sufficienti.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato del tipo condominiale posto in Castelfranco di Sotto - via Giuseppe Mazzini n. 26 da cui si accede. L'unità immobiliare, posta al piano piano secondo si compone: Ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere, un bagno e un ripostiglio. Fa altresì parte, del complesso immobiliare, un locale ripostiglio posto al piano terzo e accessibile attraverso la scala condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

