TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiocco Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 203/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EMANUELE FIOCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ff18bc7ea2f60dd1747ac93f18ff7f

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
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 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riserve e particolarità da segnalare 12
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 203/2024 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.000,00 (arrotondato) 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EMANUELE FIOCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ff18bc7ea2f60dd1747ac93f18ff7f

INCARICO

All'udienza del 10/06/2025, il sottoscritto Geom. Fiocco Emanuele, con studio in Via Tosco Romagnola 2621 - 56021 - Cascina (PI), email geom.fiocco@gmail.com, PEC emanuele.fiocco@geopec.it, Tel. 050770352, Fax 050 573570, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Magenta 7, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di abitazione di tipo civile posta al piano terra di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione di complessivi tre piani fuori terra. Si accede all'unità immobiliare direttamente da Via Magenta, attraverso resede esclusivo catastalmente identificato dalla particella 218 subalterni 6 e 7.
L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio (locale all'interno del quale è stato ricavato un servizio igienico), altro disimpegno, ripostiglio sottoscala, due camere e bagno; con annessi, in pertinenza esclusiva, un ripostiglio ed una porzione di locale di sgombero (la restante porzione insiste su terreno catastalmente identificato dalla p.lla 576 di altra proprietà), accessibili direttamente dal predetto resede.

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.

In data 18/07/2025 è stato effettuato regolare sopralluogo presso gli immobili di cui al presente lotto, alla presenza del Custode Giudiziario e degli esecutati sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Magenta 7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EMANUELE FIOCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ff18bc7ea2f60dd1747ac93f18ff7f

Risulta depositato Certificato Ipotecario Speciale ventennale n. PI113967 anno 2024 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, previa richiesta di cui al protocollo n. PI112193 del 30/10/2024.

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)

Nell'atto di provenienza i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

Le unità immobiliari, nel loro insieme, confinano con proprietà **** Omissis **** (particella 217 subalterni 2 e 5), con proprietà **** Omissis **** (particella 216), con proprietà **** Omissis **** (particella 576 subalterno 5), Via Magenta, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,30 mq	98,50 mq	1	98,50 mq	2,88 m	T
Loc. di sgombero	2,20 mq	3,00 mq	0,5	1,50 mq	2,45 m	T
Rip. esterno	2,35 mq	3,60 mq	0,5	1,80 mq	2,40 m	T
Resede	145,00 mq	145,00 mq	0,10	14,50 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**116,30 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**116,30 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EMANUELE FIOCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ff18bc7ea2f60dd1747ac93f18ff7f

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/2004** al **17/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 218, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 3 mq Superficie catastale 3 mq Rendita € 15,03 Piano T
Dal **28/05/2004** al **17/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 218, Sub. 6 Categoria F1, Cons. 4,5 mq Piano T
Dal **28/05/2004** al **17/03/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 217, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 92 mq Rendita € 721,49 Piano T Graffato P.lla 218 sub. 7

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	217	6		A2	2	5,5	92 mq	721,49 €	T	P.lla 218 sub. 7
	43	218	6		F1		4,5 mq			T	
	43	218	8		C6	2	3 mq	3 mq	15,03 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali attualmente agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, presento alcune discrepanze rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Nel particolare, la planimetria dell'abitazione (p.lla 217 sub. 6) riporta lo stato antecedente le modifiche eseguite con la DIA di cui alla P.E. n.32/02; sono inoltre presenti difformità interne (diversa posizione di partizioni ed aperture).

La planimetria del locale di sgombero (p.lla 218 sub. 8) evidenzia, mediante linea tratteggiata, una porzione di vano che insiste catastalmente sulla p.lla 576 del Catasto Terreni. Tale porzione non risulta tuttavia dotata di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EMANUELE FIOCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ff18bc7ea2f60dd1747ac93f18ff7f

autonoma identificazione al Catasto Fabbricati, come si evince dagli elaborati planimetrici relativi alle p.lle 217 e 576, né risulta ricompresa nella consistenza delle unità immobiliari costituenti la medesima p.lla 576.
Sono stati altresì effettuati approfonditi accertamenti sugli atti di provenienza e sulla documentazione catastale storica disponibile; tuttavia, le ricerche svolte non hanno consentito di rinvenire alcun titolo, atto o rappresentazione catastale idonei a chiarire l'origine o la legittimazione catastale della suddetta porzione di vano.
Negli atti di provenienza rogati dal Notaio Dott. Ugo De Crescenzo in data 15/05/2001, rep. n. 90684, e in data 28/05/2004, rep. n. 113184, è riportata la seguente dichiarazione: "La parte venditrice, in particolare, garantisce il pacifico e libero godimento del locale garage, da essa posseduto senza contrasti o pretesi di terzi".
La dichiarazione contenuta nei rogiti notarili attesta esclusivamente il pacifico possesso del locale garage, ma non consente di desumere con certezza l'inclusione formale della porzione in oggetto.

Con riferimento alla porzione di resede identificata dalla particella 218 subalterno 6, si precisa che la relativa rappresentazione grafica non risulta visibile nell'elaborato planimetrico attualmente in atti, ma è rinvenibile esclusivamente nella planimetria catastale associata al subalterno 5 della medesima particella 218. Si evidenzia che le due unità immobiliari derivano dal frazionamento del subalterno 2, avvenuto a seguito della variazione catastale n. 879.1/1994 del 05/10/1994. A supporto si allegano il modello di accertamento e la planimetria catastale associata alla p.lla 218 sub. 5.

Per quanto attiene la regolarizzazione catastale, dovrà essere predisposto atto di aggiornamento catasto fabbricati con pratica DocFa e contestualmente presentato l'elaborato planimetrico rappresentando graficamente l'area urbana di cui alla p.lla 218 sub. 6.

PRECISAZIONI

Si rimanda a quanto detto al punto precedente - Dati catastali - in merito al locale di sgombero (p.lla 218 sub. 8).

PATTI

Dall'esame degli atti sul bene non sono emersi patti pregiudizievoli.

STATO CONSERVATIVO

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo effettuato in data 18/07/2025, si presentavano in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione di alcune porzioni di facciate esterne, che necessitavano di revisione.
Per una migliore individuazione di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

PARTI COMUNI

Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Ugo De Crescenzo del 28/05/2004 rep. 113184, viene riportato quanto segue: "L'immobile viene trasferito nell'attuale stato di fatto, con ogni accessione, pertinenza,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EMANUELE FIOCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ff18bc7ea2f60dd1747ac93f18ff7f

diritto inerente, con tutte le servitù attive e passive finora esercitate e subite dalla parte venditrice risultante dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza e con la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Negli atti di provenienza non è specificata nessuna tipologia di servitù né attiva né passiva gravante sulle unità immobiliari in questione, fatta eccezione per le condominialità nascenti per legge e/o per lo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliari sviluppate al piano terra di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione, con affaccio a sud e ad est.
Altezza interna utile: piana h. 2,88 ml (h. 2,76 ml nel bagno), inclinata h.min 2,23 ml e h.max 2,70 ml nei locali ad un solo piano fuori terra.
Strutture portanti verticali costituite da pareti in muratura mista pietre e mattoni in sufficiente stato di conservazione
Solaio di copertura in legno e laterizio in mediocre stato di conservazione (la porzione visibile).
Pareti esterne e interne intonacate e tinteggiate in sufficiente stato di conservazione.
Pavimentazione interna in monocottura, ceramica nei bagni.
Finestre in alluminio, parte con vetro accoppiato e parte con vetrocamera, in discreto stato di conservazione, oltre a persiane in alluminio.
L'impianto elettrico risulta solo in parte sotto traccia.
Impianto termico: autonomo, con generatore di calore costituito da caldaia standard posta nel ripostiglio esterno; emissione costituita da radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche.
Nel soggiorno e nel disimpegno notte sono presenti due condizionatori monosplit.
Resede per la maggior parte impermeabile, con massicciata in cls.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dagli esecutati, come dichiarato dagli stessi in data 18/07/2025, e vi risiedono stabilmente con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/05/2004**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott. Ugo dei Crescenzo	28/05/2004	113184	6804

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EMANUELE FIOCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ff18bc7ea2f60dd1747ac93f18ff7f

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	31/05/2004	11056	6841
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	28/05/2004	597	

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 30/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pisa il 30/10/2024
  Reg. gen. 20784 - Reg. part. 15054
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Grava sugli immobili oggetto di perizia.

Per completezza si è provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria a carico dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, dalla data del 30/10/2024 fino alla data del 19/03/2026, dalla quale non sono emerse ulteriori formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte, ricadono secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, all'interno della UTOE P3A - Castelfranco di Sotto, nella Zona A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EMANUELE FIOCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ff18bc7ea2f60dd1747ac93f18ff7f

- Insediamenti storicizzati, disciplinati dall'Art. 27.1 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è stato realizzata e ultimata in data antecedente al 01/09/1967.

Per lavori di modifica alla recinzione, in data 14/09/1994 è stata rilasciata autorizzazione n. 115/94.

Per la costruzione di un piccolo ripostiglio esterno e per alcune modifiche interne ed esterne realizzate senza titolo abilitativo, è stata presentata al Comune di Castelfranco di Sotto domanda di condono edilizio, pratica n. 52, a seguito della quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 1164 in data 21/04/1998.

Per la realizzazione di alcuni locali accessori insistenti sulla corte esclusiva, realizzati in assenza di titolo abilitativo, è stata presentata al Comune di Castelfranco di Sotto domanda di concessione in sanatoria in data 01/03/1995, pratica n. 156, a seguito della quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 182 in data 06/09/2002.

Per la ristrutturazione dei manufatti accessori posti sulla corte del fabbricato oltre alla realizzazione di modifiche interne, in data 18/02/2002 è stata presentata D.I.A. ai sensi della L.R. n.52/99, di cui alla P.E. n.32/02. Si evidenzia che nel fascicolo non risulta reperita, sebbene necessaria, l'attestazione di abitabilità.

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.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse alcune difformità delle unità immobiliari oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici allegati ai titoli abilitativi di cui sopra, riassumibili nei seguenti punti:

1 - Realizzazione, sulla parete del disimpegno prospiciente il locale di sgombero, di vano porta che mette in collegamento diretto i due locali;
2 - Realizzazione, all'interno del ripostiglio prospiciente il locale di sgombero, di un servizio igienico di altezza inferiore ai minimi previsti dalle vigenti normative;
3 - Realizzazione, sulla parete esterna della cucina, di ampia finestra in luogo di una porta-finestra e due finestre previste;
4 - Realizzazione, sulla parete esterna della camera (vano legittimo cucina) di finestra in luogo della porta-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EMANUELE FIOCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ff18bc7ea2f60dd1747ac93f18ff7f

finestra prevista, con conseguente perdita dei requisiti illuminotecnici del locale;
5 - Diverso posizionamento della parete del disimpegno notte, di larghezza inferiore ai minimi previsti dalle vigenti normative, con conseguente riduzione della superficie della camera piccola (vano legittimo cucina);
6 - Realizzazione di un vano porta su parete portante che collega il nuovo disimpegno notte alla camera più grande. Tale modifica può essere considerata un ripristino della situazione originaria poiché l'apertura è rappresentata nella planimetria catastale datata 14/11/1960;
7 - Realizzazione di apertura su parete portante che collega la camera più grande al bagno e tamponamento del vano porta che metteva in comunicazione il bagno stesso con la camera più piccola (vano legittimo cucina);
8 - Tamponamento della finestra del ripostiglio esterno;
9 - Diverso posizionamento di alcune aperture interne ed esterne;
10 - Lievi differenze rilevate nelle dimensioni interne e nelle altezze dei locali.
Tali modifiche sono state effettuate in assenza di titolo abilitavo in quanto da ricerche effettuate presso il Comune di Castelfranco di Sotto, non risultano depositate richieste a nome degli esecutati, inerenti tali opere.
Quanto realizzato difformemente deve essere in parte ripristinato (punti 1, 2, 4, 5, 7) ed in parte sanato con segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'art. 209/bis della L.R. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.
Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa, del 7% imputabile appunto alle spese di sanatoria e/o ripristino.

L'immobile risulta dotato di impianto termo–idrosanitario, impianto elettrico e rete di scarico.
Tali impianti si presumono realizzati/trasformati in occasione delle opere di ristrutturazione edilizia di cui alla D.I.A. P.E. n.32/02. Non è stato tuttavia possibile reperire la relativa documentazione di conformità ai sensi della normativa vigente (Legge 46/1990, oggi D.M. 37/2008).
Per l'immobile non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica, ma secondo quanto disposto dal D.M. 26/06/2009 e ss.mm.ii. tale documento dovrà essere predisposto in caso di passaggio di proprietà a titolo oneroso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Magenta 7, piano T
  Piena proprietà di abitazione di tipo civile posta al piano terra di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione di complessivi tre piani fuori terra. Si accede all'unità immobiliare direttamente da Via Magenta, attraverso resede esclusivo catastalmente identificato dalla particella 218 subalterni 6 e 7. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio (locale all'interno del quale è stato ricavato un servizio igienico), altro disimpegno, ripostiglio sottoscala, due camere e bagno; con annessi, in pertinenza esclusiva, un ripostiglio ed una porzione di locale di sgombero (la restante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EMANUELE FIOCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ff18bc7ea2f60dd1747ac93f18ff7f

porzione insiste su terreno catastalmente identificato dalla p.lla 576 di altra proprietà), accessibili direttamente dal predetto resede.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 217, Sub. 6, Categoria A2, Graffato P.lla 218 sub. 7 - Fg. 43, Part. 218, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 43, Part. 218, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 139.560,00
Il più probabile valore del bene viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale (ricavata secondo i criteri della Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" sulla base di un rilievo diretto dell'unità immobiliare eseguito in sede di sopralluogo) e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dai Borsini FIMAA, dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (I° Semestre 2025) e da indagini effettuate presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia, della vetustà, dello stato di manutenzione e delle finiture delle unità immobiliari. Successivamente verranno applicati deprezzamenti per le difformità urbanistiche e catastali riscontrate durante le operazioni di sopralluogo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - Via Magenta 7, piano T	116,30 mq	1.200,00 €/mq	€ 139.560,00	100,00%	€ 139.560,00
				Valore di stima:	€ 139.560,00

Valore di stima: € 139.560,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica/rimessa in pristino ed aggiornamenti catastali	7,00	%
Minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo e al rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

In considerazione delle difformità edilizie rilevate e quindi degli eventuali costi di sanatoria e di ripristino, si ritiene di apportare un deprezzamento pari al 7% del valore stimato.
In considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta, si ritiene opportuno applicare al valore trovato un deprezzamento pari al 10 % al fine di tener conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo.

Valore finale di stima: **€ 116.000,00 (arrotondato)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EMANUELE FIOCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ff18bc7ea2f60dd1747ac93f18ff7f

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per il completamento del presente incarico si è resa necessaria la richiesta di una proroga, non potendo così rispettare i termini di deposito.

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.

Cascina, li 20/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fiocco Emanuele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A - Elaborato Grafico
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C - Atto di pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - Atti di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - Certificato storico ventennale ed ispezioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - Documentazione Catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO G - Documentazione Urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EMANUELE FIOCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ff18bc7ea2f60dd1747ac93f18ff7f

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Magenta 7, piano T
  Piena proprietà di abitazione di tipo civile posta al piano terra di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione di complessivi tre piani fuori terra. Si accede all'unità immobiliare direttamente da Via Magenta, attraverso resede esclusivo catastalmente identificato dalla particella 218 subalterni 6 e 7. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio (locale all'interno del quale è stato ricavato un servizio igienico), altro disimpegno, ripostiglio sottoscala, due camere e bagno; con annessi, in pertinenza esclusiva, un ripostiglio ed una porzione di locale di sgombero (la restante porzione insiste su terreno catastalmente identificato dalla p.lla 576 di altra proprietà), accessibili direttamente dal predetto resede.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 217, Sub. 6, Categoria A2, Graffato P.lla 218 sub. 7 - Fg. 43, Part. 218, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 43, Part. 218, Sub. 8, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte, ricadono secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto, all'interno della UTOE P3A - Castelfranco di Sotto, nella Zona A - Insediamenti storicizzati, disciplinati dall'Art. 27.1 delle N.T.A..

Prezzo base d'asta: **€ 116.000,00 (arrotondato)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EMANUELE FIOCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ff18bc7ea2f60dd1747ac93f18ff7f

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.000,00 (ARROTONDATO)

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Magenta 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 217, Sub. 6, Categoria A2, Graffato P.lla 218 sub. 7 - Fg. 43, Part. 218, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 43, Part. 218, Sub. 8, Categoria C6	**Superficie**	116,30 mq
Stato conservativo:	Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo effettuato in data 18/07/2025, si presentavano in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione di alcune porzioni di facciate esterne, che necessitavano di revisione. Per una migliore individuazione di quanto sopra esposto si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.		
Descrizione:	Piena proprietà di abitazione di tipo civile posta al piano terra di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione di complessivi tre piani fuori terra. Si accede all'unità immobiliare direttamente da Via Magenta, attraverso resede esclusivo catastalmente identificato dalla particella 218 subalterni 6 e 7. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio (locale all'interno del quale è stato ricavato un servizio igienico), altro disimpegno, ripostiglio sottoscala, due camere e bagno; con annessi, in pertinenza esclusiva, un ripostiglio ed una porzione di locale di sgombero (la restante porzione insiste su terreno catastalmente identificato dalla p.lla 576 di altra proprietà), accessibili direttamente dal predetto resede.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EMANUELE FIOCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11ff18bc7ea2f60dd1747ac93f18ff7f