

---

TRIBUNALE DI PISA

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Volpi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarietà .....	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.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.350,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

---

**INCARICO**

---

All'udienza del 16/05/2025, il sottoscritto Geom. Volpi Fabio, con studio in Via Salvo D'acquisto, 40/x - 56025 - Pontedera (PI), email volpi@volpistudiotecnico.it, PEC studio@pec.volpistudiotecnico.it, Tel. 0587 58163, Fax 0587 58163, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Santa Maria a Monte (PI) - via cappelletto 1, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.71700 10.688481)

---

**DESCRIZIONE**

---

Appartamento su due livelli, piano terra e piano primo, con accesso indipendente da Via Cappelletto 1, oltre ad altro accesso sul retro da resede comune, composto al piano terra da: cucina abitabile, soggiorno/pranzo, piccolo ripostiglio, scala di accesso al piano primo, articolato disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno, locale armadi.

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** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via cappelletto 1, piano T-1

---

**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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento confina a Nord con Via Cappelletto, a Est con [REDACTED], a Ovest con [REDACTED] a Sud con corte a comune, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,75 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				113,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1987 al 16/02/2026	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 2 [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 302, Sub. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 367,50 Piano T-1 Graffato 163

I titolari catastali corrispondono a quelli attuali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	302	15		A2	1	5,5	100 mq	367,5 €	T-1	163

### 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.

## PATTI

L'appartamento è occupato dal debitore e dai suoi familiari.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in normale stato di conservazione essendo abitato stabilmente dal debitore e dai suoi familiari.

## PARTI COMUNI

Trattandosi di porzione di immobile terratetto non sono presenti parti comuni, fatta eccezione del resede a comune sul retro dell'appartamento identificato al catasto dal fog. 16, mappale 166 (mappale che non rientra nei beni pignorati).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli, usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile nel quale è inserito l'appartamento è di vecchia costruzione, con fondazioni presumibilmente a "sacco", struttura portante presunta in muratura portante e pietre, solaio piano primo laterocementizio, solai copertura presumibilmente laterocementizio, con copertura in tegoli e coppi in laterizio.  
 Pareti interne in laterizio, intonacate e colorate, stessa cosa per le pareti esterne.  
 Pavimentazione interna in monocottura.  
 Scala di accesso al piano primo in muratura con rivestimento in materiale lapideo.  
 Presenza di impianto elettrico, sanitario, riscaldamento a gas metano.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'appartamento è occupato dal debitore e dai suoi familiari.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1987	[REDACTED]	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edda Michelangeli	11/06/1987	149639	12624
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Pisa	23/06/1987	537	7937
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pontedera	29/06/1987	147	

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.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 24/04/2015  
Reg. gen. 898 - Reg. part. 5590  
Quota: 100  
Importo: € 112.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Nencioni Fabrizio  
Data: 17/04/2015  
N° repertorio: 7362  
N° raccolta: 5507
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo ed Avviso di Accertamento  
Iscritto a Pisa il 19/10/2021  
Reg. gen. 3480 - Reg. part. 21583  
Quota: 100  
Importo: € 144.162,12  
A favore di Agenzia delle Entrate  
[REDACTED]  
Rogante: Agenzia delle Entrate  
Data: 18/10/2021  
N° repertorio: 1731  
N° raccolta: 8721
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pisa il 24/10/2023  
Reg. gen. 2938 - Reg. part. 20393  
Quota: 100  
Importo: € 80.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio D'Errico Angelo  
Data: 05/12/2023  
N° repertorio: 18390

#### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**  
Trascritto a Pisa il 18/02/2025  
Reg. gen. 2091 - Reg. part. 2988  
Quota: 100

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967.

Ultima pratica edilizia presentata al Comune di Santa Maria a Monte in data 11/03/2003, pratica n. 55 per modifiche interne e realizzazione scaletta di accesso esterna.

## 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. L'immobile non risulta agibile.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento, alla data del sopralluogo del sottoscritto CTU, corrisponde all'ultima pratica amministrativa presentata.

### *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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento non è inserito in contesto di condominio o proprietà a comune

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Trattandosi di un unico bene costituito da un appartamento su due livelli non vengono costituiti lotti.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via cappelletto 1, piano T-1  
Appartamento su due livelli, piano terra e piano primo, con accesso indipendente da Via Cappelletto 1, oltre ad altro accesso sul retro da resede comune, composto al piano terra da: cucina abitabile, soggiorno/pranzo, piccolo ripostiglio, scala di accesso al piano primo, articolato disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno, locale armadi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 302, Sub. 15, Categoria A2, Graffato 163

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 107.350,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Maria a Monte (PI) - via cappelletto 1, piano T-1	113,00 mq	950,00 €/mq	€ 107.350,00	100,00%	€ 107.350,00
				Valore di stima:	€ 107.350,00

Valore di stima: € 107.350,00

**Valore finale di stima: € 107.350,00**

Nessun deprezzamento da segnalare.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna 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.

Pontedera, li 16/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Volpi Fabio

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Google maps
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Tavola del progetto
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 8 Concessione edilizia

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via cappelletto 1, piano T-1  
Appartamento su due livelli, piano terra e piano primo, con accesso indipendente da Via Cappelletto 1, oltre ad altro accesso sul retro da resede comune, composto al piano terra da: cucina abitabile, soggiorno/pranzo, piccolo ripostiglio, scala di accesso al piano primo, articolato disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno, locale armadi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 302, Sub. 15, Categoria A2, Graffato 163  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967. Ultima pratica edilizia presentata al Comune di Santa Maria a Monte in data 11/03/2003, pratica n. 55 per modifiche interne e realizzazione scaletta di accesso esterna.

**Prezzo base d'asta: € 107.350,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.350,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Maria a Monte (PI) - via cappelletto 1, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 302, Sub. 15, Categoria A2, Graffato 163	<b>Superficie</b>	113,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è in normale stato di conservazione essendo abitato stabilmente dal debitore e dai suoi familiari.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento su due livelli, piano terra e piano primo, con accesso indipendente da Via Cappelletto 1, oltre ad altro accesso sul retro da resede comune, composto al piano terra da: cucina abitabile, soggiorno/pranzo, piccolo ripostiglio, scala di accesso al piano primo, articolato disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno, locale armadi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento è occupato dal debitore e dai suoi familiari.		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO****Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 24/04/2015  
Reg. gen. 898 - Reg. part. 5590  
Quota: 100  
Importo: € 112.000,00  
A favore di ~~\_\_\_\_\_~~  
Contro ~~\_\_\_\_\_~~  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Nencioni Fabrizio  
Data: 17/04/2015  
N° repertorio: 7362  
N° raccolta: 5507
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo ed Avviso di Accertamento  
Iscritto a Pisa il 19/10/2021  
Reg. gen. 3480 - Reg. part. 21583  
Quota: 100  
Importo: € 144.162,12  
A favore di Agenzia delle Entrate  
~~\_\_\_\_\_~~  
Rogante: Agenzia delle Entrate  
Data: 18/10/2021  
N° repertorio: 1731  
N° raccolta: 8721
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pisa il 24/10/2023  
Reg. gen. 2938 - Reg. part. 20393  
Quota: 100  
Importo: € 80.000,00  
A favore di ~~\_\_\_\_\_~~  
Contro ~~\_\_\_\_\_~~  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio D'Errico Angelo  
Data: 05/12/2023  
N° repertorio: 18390

**Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento**  
Trascritto a Pisa il 18/02/2025  
Reg. gen. 2091 - Reg. part. 2988  
Quota: 100  
A favore di ~~\_\_\_\_\_~~  
Contro ~~\_\_\_\_\_~~