

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lo Giudice Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****
contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	4
Patti	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 185.000,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

INCARICO

All'udienza del 14/08/2025, il sottoscritto Ing. Lo Giudice Salvatore, con studio in Via Landi, 7 - 56124 - Pisa (PI), email logiudicesalvatore@yahoo.it, PEC salvatore.logiudice@ingpec.eu, Tel. 050 818074, Fax 050 818074, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/08/2025 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 San Miniato (PI) - via Isola 10, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione non di recente costruzione posto al piano primo di un più ampio fabbricato composto da due piani oltre al piano terra adibito in parte a civile abitazione ed in parte a uso commerciale. Ad esso si accede mediante vano scala a comune con altre uu.ii. dalla Via Isola al civico 10, San Miniato. Risulta costituito da sei vani oltre cucina, bagno, wc e due ripostigli e di un'ampia terrazza. Al p.t. è presente un ripostiglio nel sottoscala. L'unità immobiliare gode di servitù di passo sul vialino a sud del fabbricato per accedere al cortile esterno posto sul retro del fabbricato di cui i proprietari ne hanno l'uso. La proprietà è di **** Omissis **** esecutato.

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 San Miniato (PI) - via Isola 10, piano 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con proprietà ***** salvo se altri, ad Est è prospiciente sulla via Isola, a Sud e ad Ovest è prospiciente il cortile a comune con le altre unità immobiliari del fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	140,98 mq	182,25 mq	1	182,25 mq	3,50 m	primo
Terrazza	23,25 mq	23,25 mq	0,20	4,65 mq	0,00 m	primo
Veranda	9,25 mq	9,75 mq	0,90	8,78 mq	3,50 m	primo
Totale superficie convenzionale:				195,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	137	3		A2	3	8	176 mq	782,95 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per inevasa voltura catastale il bene risulta intestato al proprietario precedente **** Omissis ****

PRECISAZIONI

Si precisa che risulta demolita la scala di accesso posta sul retro del fabbricato che permetteva l'accesso al bene dalla terrazza.

PATTI

Non si riscontrano patti nè sono in essere contratti di locazione o di comodato gratuito

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del bene è buono. Sono necessari interventi di manutenzione agli infissi esterni ed interni. I pavimenti ed i rivestimenti murari sono in buone condizioni. L'impianto di riscaldamento anche se presente non risulta funzionante. Risulta comunque necessario un intervento di manutenzione sugli intonaci delle facciate esterne che in parte sono distaccati dal supporto murario e sono ammalorati a causa dell'umidità di risalita.

PARTI COMUNI

Risulta di proprietà del bene a comune con le altre unità immobiliari del fabbricato il vano scala di accesso nonché tutte le parti del fabbricato che lo compongono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene gode di diritto di passo sul vialino a sud del fabbricato ed i proprietari hanno il diritto di uso del resede posto sul retro del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, realizzato nei primi anni del '900, distrutto in parte dagli eventi bellici, è stato ristrutturato e ricostruito in parte nel dopo guerra. Le strutture portanti sono in muratura di pietre e mattoni, i solai interpiano e di copertura sono in laterizio armato. I pavimenti sono in grès porcellanato e il rivestimento delle scale di accesso è in marmo. La veranda presente su parte del terrazzo è stata realizzata con struttura in alluminio e vetro. Gli infissi interni ed esterni sono in legno e le finestre esterne sono dotate di persiane in legno. Sono inoltre presenti gli impianti idrico elettrico e di riscaldamento con elementi radianti in ghisa. Poiché l'appartamento è disabitato da molto tempo risulta scollegato dalla rete del gas metano e dell'energia elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene risulta non occupato e disabitato da molto tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1980 al 29/03/2017	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Percuoco Maria Rosaria	16/07/1980	23982	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	28/07/1980	7708	5502
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2017	**** Omissis ****	Accettazione eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Capo Agata di Viareggio	24/10/2024		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	30/10/2024	18419	13113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Non risulta trascritta Denuncia di Successione in morte di **** Omissis **** avvenuta il 29/03/2017.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Concessione mutuo
 Iscritto a Pisa il 27/12/2011
 Reg. gen. 20575 - Reg. part. 3948
 Quota: 1
 Importo: € 190.802,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 127.200,00
 Rogante: Notaio Simonelli Giovanni di Viareggio
 Data: 21/12/2011
 N° repertorio: 30791
 N° raccolta: 13794

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 30/04/2025

Reg. gen. 7390 - Reg. part. 5234

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La Variante n. 3 del Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, adottata con DCC n. 9 del 28/03/2019, classifica la zona quale UTOE n. 6 (Centro abitato) e quale area residenziale di completamento

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.

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1967.

In data 18/04/1968 è stata rilasciata dal Comune di San Miniato Licenza Edilizia n. 606 per ricostruzione di porzione di fabbricato distrutto da eventi bellici.

A seguito di domanda di Condonò edilizio del 29/03/1986 ai sensi della Legge 47/85, il Comune di San Miniato ha rilasciato in data 10/01/1990 Concessione Edilizia in Sanatoria prot. gen. 6336 (Pratica edilizia 1364).

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.

Nel sopralluogo tecnico effettuato sono state riscontrate delle difformità edilizie rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione in Sanatoria citata. In particolare è stata rimossa la scala esterna sul retro del fabbricato di accesso alla terrazza ed è stato ricavato al suo posto una parte del locale di sgombero esistente, una porzione della citata terrazza è stata trasformata in veranda coperta con struttura in alluminio e vetro, la parete divisoria non portante tra il disimpegno e la sala è stata parzialmente rimossa, le dimensioni della terrazza esterna risultano in parte diverse da quelle riportate nell'elaborato grafico allegato alla sanatoria (si ritiene che questa ultima difformità dipenda da errore grafico). Negli oneri di sanatoria andrà preso in esame il maggiore valore acquisito dall'immobile con la realizzazione della veranda coperta sulla terrazza. La determinazione di tale maggiore valore sarà determinato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Miniato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano essere presenti oneri condominiale se non quelli per la manutenzione delle parti comuni del fabbricato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via Isola 10, piano 1
Appartamento per civile abitazione non di recente costruzione posto al piano primo di un più ampio fabbricato composto da due piani oltre al piano terra adibito in parte a civile abitazione ed in parte a uso commerciale. Ad esso si accede mediante vano scala a comune con altre uu.ii. dalla Via Isola al civico 10. Risulta costituito da sei vani oltre cucina, bagno, wc e due ripostigli e di un'ampia terrazza. L'unità immobiliare gode di servitù di passo sul vialino a sud del fabbricato per accedere al cortile esterno posto sul retro del fabbricato di cui i proprietari ne hanno l'uso. La proprietà è di **** Omissis **** esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 137, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 195.500,00

La stima del valore del bene è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo. E' stato preso in considerazione l'andamento dei prezzi per manufatti di identica tipologia ubicati nella zona residenziale ove è ubicato. Sono state considerate le valutazioni rilevate dalle riviste specializzate di primarie agenzie immobiliari operanti in loco, nonché il discreto stato conservativo del bene e soprattutto la necessità di interventi di manutenzione straordinaria agli intonaci delle facciate esterne dell'immobile interessati da fenomeni significativi di umidità di risalita. Pertanto il più probabile valore commerciale unitario è stato fissato in 1.000,00 €/mq della superficie convenzionale con il quale è stato ricavata la stima pari a circa € 195.500,00 arrotondato. A tale valore andranno detratte le spese tecniche necessarie per regolarizzare le opere abusive riscontrate e descritte pari ad € 3.500,00, oltre alla spesa necessaria per la eventuale ricostruzione della scala in ferro sul retro del fabbricato e la parziale demolizione del locale di sgombero spesa pari ad € 7.000,00 e la sanzione che verrà calcolata e richiesta dal Comune di San Miniato per il maggior valore acquisito dall'immobile per la realizzazione della veranda sul terrazzo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Miniato (PI) - via Isola 10, piano 1	195,68 mq	1.000,00 €/mq	€ 195.680,00	100,00%	€ 195.500,00
Valore di stima:					€ 195.500,00

Valore di stima: € 195.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Altro, rifacimento eventuale scala esterna	7000,00	€

Valore finale di stima: € 185.000,00

La stima del valore del bene è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo. E' stato preso in considerazione l'andamento dei prezzi per manufatti di identica tipologia ubicati nella zona residenziale ove è ubicato. Sono state considerate le valutazioni rilevate dalle riviste specializzate di primarie agenzie immobiliari operanti in loco, nonché il discreto stato conservativo del bene e soprattutto la necessità di interventi di manutenzione straordinaria agli intonaci delle facciate esterne dell'immobile interessati da fenomeni significativi di umidità di risalita. Pertanto il più probabile valore commerciale unitario è stato fissato in € 1.000,00 €/mq della superficie convenzionale con il quale è stato ricavata la stima pari a circa € 195.500,00 arrotondato. A tale valore andranno detratte le spese tecniche necessarie per regolarizzare le opere abusive riscontrate e descritte pari ad € 3.500,00, oltre alla spesa necessaria per la eventuale ricostruzione della scala in ferro sul retro del fabbricato e la parziale demolizione del locale di sgombero, spesa pari ad € 7.000,00 e la sanzione che verrà calcolata e richiesta dal Comune di San Miniato per il maggior valore acquisito dall'immobile per la realizzazione della veranda sul terrazzo. Il valore finale della stima è pari ad € 185.000,00.

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 21/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lo Giudice Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Nota trascrizione provenienza bene
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto Regolamento Urbanistico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Licenza Edilizia
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Condoni Edilizia
- ✓ N° 8 Tavola del progetto
- ✓ N° 9 Foto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - via Isola 10, piano 1

Appartamento per civile abitazione non di recente costruzione posto al piano primo di un più ampio fabbricato composto da due piani oltre al piano terra adibito in parte a civile abitazione ed in parte a uso commerciale. Ad esso si accede mediante vano scala a comune con altre uu.ii. dalla Via Isola al civico 10. Risulta costituito da sei vani oltre cucina, bagno, wc e due ripostigli e di un'ampia terrazza. Al p.t. è presente un ripostiglio nel sottoscala. L'unità immobiliare gode di servitù di passo sul vialino a sud del fabbricato per accedere al cortile esterno posto sul retro del fabbricato di cui i proprietari ne hanno l'uso. La proprietà è di **** Omissis **** esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 137, Sub. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: La Variante n. 3 del Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, adottata con DCC n. 9 del 28/03/2019, classifica la zona quale UTOE n. 6 (Centro abitato) e quale area residenziale di completamento

Prezzo base d'asta: € 185.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - via Isola 10, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 137, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	195,68 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene è buono. Sono necessari interventi di manutenzione agli infissi esterni ed interni. I pavimenti ed i rivestimenti murari sono in buone condizioni. L'impianto di riscaldamento anche se presente non risulta funzionante. Risulta comunque necessario un intervento di manutenzione sugli intonaci delle facciate esterne che in parte sono distaccati dal supporto murario e sono ammalorati a causa dell'umidità di risalita.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione non di recente costruzione posto al piano primo di un più ampio fabbricato composto da due piani oltre al piano terra adibito in parte a civile abitazione ed in parte a uso commerciale. Ad esso si accede mediante vano scala a comune con altre uu.ii. dalla Via Isola al civico 10. Risulta costituito da sei vani oltre cucina, bagno, wc e due ripostigli e di un'ampia terrazza. L'unità immobiliare gode di servitù di passo sul vialino a sud del fabbricato per accedere al cortile esterno posto sul retro del fabbricato di cui i proprietari ne hanno l'uso. La proprietà è di **** Omissis **** esecutato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Concessione mutuo

Iscritto a Pisa il 27/12/2011

Reg. gen. 20575 - Reg. part. 3948

Quota: 1

Importo: € 190.802,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 127.200,00

Rogante: Notaio Simonelli Giovanni di Viareggio

Data: 21/12/2011

N° repertorio: 30791

N° raccolta: 13794

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 30/04/2025

Reg. gen. 7390 - Reg. part. 5234

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura