

TRIBUNALE DI PISA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Panattoni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	3
Premessa	3
Lotto UNICO	3
Descrizione	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	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
Lotto UNICO	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto 1	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2025 del R.G.E.	12
Lotto 1	12
Formalità pregiudizievoli	13



All'udienza del 11/07/2025, il sottoscritto Ing. Panattoni Alessandro, con studio in Via Matteucci, 38 - 56124 - Pisa (PI), email segreteria@ingecosrl.com, PEC alessandro.panattoni@ingpec.eu, Tel. 050 9711185, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene facente parte della presente relazione di stima e di seguito descritto, fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale, posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI), in Via Galilei n. 8.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili, e suddivisi in Lotti, come segue:

LOTTO UNICO:

- **Bene N° 1** - Piena proprietà su appartamento a piano terra e primo di maggior fabbricato posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI) - Via Galilei n. 8

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Piena proprietà su appartamento a piano terra e primo di maggior fabbricato posto in Comune di Santa Maria a Monte (PI) - Via Galilei n. 8

DESCRIZIONE

Unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terra e primo di fabbricato di più ampie dimensioni a destinazione residenziale, costituito a piano terra da ingresso in soggiorno, disimpegno e cucina; a piano primo, accessibile da scala interna, risulta composta da n. 2 disimpegni, bagno wc, n. 2 camere oltre vano sgombero. L'unità immobiliare riceve accesso diretto dalla strada comunale attraversando resede esclusivo.

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 al seguente esecutato:

[REDACTED]

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

[REDACTED]



CONFINI

Il bene risulta confinare a Nord ovest con Via Galilei, a nord est con strada privata a sud est con proprietà tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	variabili	TERRA e PRIMO
Resede	-	36,00 mq	0,10	3,6 mq		TERRA
Totale superficie convenzionale:				103,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al Catasto fabbricati:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2008 Pratica n. PI0286097 in atti dal 01/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19263.1/2008)
- VARIAZIONE del 30/11/2007 Pratica n. PI0217876 in atti dal 30/11/2007 DIVISIONE-AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. 16909.1/2007) con soppressione dell'originale sub 7 graffato al

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	41	11		A/4	2	6 VANI	Totale: 103 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 99 m ²	€ 336,21	T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (All. 4).

Dalle visure effettuate al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria a Monte (PI) e in base al sopralluogo da me effettuato in data 21/10/2025, è stato possibile riscontrare che la planimetria catastale ultima presente in atti non conforme allo stato dei luoghi. In particolare:

- A piano terra è presente un vano porta tra il soggiorno e il sottoscala mentre la porta tra il disimpegno ai piedi della scala interna e il locale cucina risulta tamponato;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili

Str. verticali: muratura

Copertura: tetto in legno con manto di copertura in coppi ed embrici.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio con vetro semplice, porte interne tamburate

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-sanitario garantito boiler scaldacqua, collegamento a fognatura comunale, predisposizione per allaccio gas metano;

Area Esterna: si presenta pavimentata

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, effettuato il 21/10/2025, i beni oggetto della presente esecuzione risultano occupati dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/2013 ad oggi	[REDACTED] quota di 1/2 di piena [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio RUTA Leonardo	07/05/2013	131414	32754
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	24/05/2013	7592	5250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2008 al 07/05/2013	CONTRO [REDACTED] proprietà [REDACTED] A FAVORE: [REDACTED] [REDACTED] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE CRESCENZO Ugo	21/01/2008	125152	9106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	25/01/2008	1929	1237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: ALESSANDRO PANATTONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 62c445ed3c240efbd15d0d000b657996

Dal 06/05/1972 al 21/01/2008	COMPRAVENDITA		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Notaio D'URSO Maria Rosaria	06/05/1972	374
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	PISA	16/05/1972	4550
	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 invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 21/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da [REDACTED]

N.B. Ipoteca gravante sui beni censiti al Catasto fabbricati Comune di Santa Maria a Monte (Pi) al Foglio 27 Mapp. 41 sub 11

N.B. Si rileva che sebbene come desumibile dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Ruta Leonardo Rep [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di Pisa al RP 148 del 24-05-2013 con il quale la S [REDACTED] acquistava la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento da [REDACTED]

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui ricade il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è ricompresa nella Tav. stralcio num. 16 zona "Rmr" - zona di recupero a riconversione non residenziale, di cui ai relativi articoli del Regolamento Urbanistico, che è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Santa Maria a Monte n° 24 del 20 Marzo 2007 ed è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) n°18 del 2 Maggio 2007 cui sono state apportate le rettifiche approvate con Del di C.C. n°64 del 30 Luglio 2007 e pubblicate sul B.U.R.T. n°35 del 29 Agosto 2007. Si fa presente che l'area, non risulta assoggettata all'interno delle aree vincolate ai fini di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, né ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3.267.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile appurare da ricerche effettuate presso il Comune di Santa Maria a Monte (PI), il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 e successivamente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica 144/1983 del 29-10-1983 per rifacimento intonaci esterni;
- Autorizzazione Edilizia pratica 2/84 del 27-03-1984 per opere in copertura;
- Autorizzazione Edilizia n. 40/90 del 26-06-1990 per modifiche prospettiche e demolizione parete interna;
- D.I.A. PROT 2111 DEL 12-02-1999 (PRATICA 99/027) per lavori di demolizione e ricostruzione della recinzione del resede esclusivo esterno;
- D.I.A. PROT. 4405 del 08-04-2003 per installazione tenda da sole lungo il prospetto su Via Galilei (non integrata nei termini e pertanto archiviata d'ufficio);

Dal sopralluogo effettuato in data 21/10/2025, relativamente all'unità immobiliare descritta al **Bene 1**, la stessa risulta difforme precisamente per:

- A piano terra è presente un vano porta tra il soggiorno e il sottoscala mentre la porta tra il disimpegno ai piedi della scala interna e il locale cucina risulta tamponato;
- A piano primo è presente una tramezzatura interna della camera posta a sud est con creazione di un vano disimpegno.

A giudizio dello scrivente, suddette difformità risultano sanabili facendo ricorso all'Art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 con le procedure di cui all'Art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i. ricorrendo nel caso specifico i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria/SCIA in sanatoria, ovvero che il bene debba essere conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell'abuso sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Si rimanda comunque ad idoneo colloquio con l'ufficio tecnico del Comune di Santa Maria a Monte.

Per quanto sopra nella determinazione della stima, si terrà conto di un deprezzamento dovuto alla necessità di regolarizzare dette opere in difformità.

La documentazione reperita si allega alla presente perizia tecnica (All. 05).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile/APE;
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle verifiche effettuate non è stata riscontrata l'esistenza di formalità e/o vincoli di tale natura.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

La stima degli immobili è effettuata con il metodo a valore venale, raffrontando i risultati con quelli ricavabili con il ricorso ai noti metodi a "costo di costruzione" e "di capitalizzazione dei redditi". Il metodo a valore venale tiene conto dei prezzi reali di compravendita occorsi in stipule effettuate recentemente nella zona per immobili paragonabili a quelli in oggetto, tenendo presente, oltre il grado di vetustà, l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le caratteristiche igieniche, i caratteri estetici, la luminosità e l'ampiezza dei locali. Nella valutazione si terrà conto, ove ricorrenti, dei seguenti deprezzamenti rispetto al valore intrinseco determinato con i criteri di cui sopra, ovvero:

- Mancanza di garanzie per vizi del bene acquisito da procedura giudiziaria;
- Eventuali costi di demolizione per presenza di opere difformi allo stato legittimato e non sanabili urbanisticamente;
- Eventuali costi per la presentazione di pratiche edilizie qualora siano presenti difformità rispetto allo stato legittimato per i quali ricorrano i presupposti per una sanatoria urbanistica;
- Eventuali costi dovuti all'occupazione di terzi dei beni oggetto di procedura.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO A PIANO TERRA E PRIMO DI MAGGIOR FABBRICATO POSTO IN COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GALILEI N. 8

Unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terra e primo di fabbricato di più ampie dimensioni a destinazione residenziale, costituito a piano terra da ingresso in soggiorno, disimpegno e cucina; a piano primo accessibile da scala interna da n. 2 disimpegni, bagno wc, n. 2 camere oltre vano sgombero. L'unità immobiliare riceve accesso diretto dalla strada comunale attraversando resede esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 41, Sub. 11, Categoria A/4

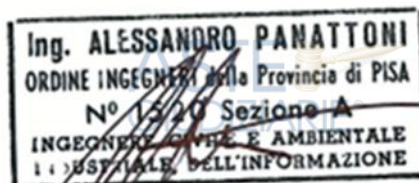
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO UNICO					
Identificativo corpo	Superficie convenzion	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
• Bene N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO A PIANO TERRA E PRIMO DI MAGGIOR FABBRICATO POSTO IN COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GALILEI N. 8	103,60 mq	€ 1.100,00	€ 113.960,00	1,00	€ 113.960,00
TOT.					€ 113.960,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI (%)					
Detrazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-10%				-€ 11.396,00
Detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica e/o ripristino stato legittimato					-€ 3.000,00
Detrazione per copertura in eternit					
Detrazione per immobile occupato da terzi					
Stato d'uso e manutenzione	-15,0%				-€ 17.094,00
Detrazione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo					
Eventuali spese condominiali insolute desumibili da atti trascritti					
VALORE TOTALE DI STIMA					€ 82.470,00

VALORE IN CIFRA TONDA: 82.000,00 € (ottantaduemila/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 05/12/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Panattoni Alessandro

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'articolo 21, secondo comma, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Pignoramento
- ✓ N° 2 - Relazione notarile
- ✓ N° 3 - Conservatoria
- ✓ N° 4 - Catasto
- ✓ N° 5 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 - Ricerca pratiche edilizie
- ✓ N° 7 - Copia contratto locazione
- ✓ N° 8 - Riepilogo, Schema, Formalità

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO A PIANO TERRA E PRIMO DI MAGGIOR FABBRICATO POSTO IN COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GALILEI N. 8

Unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terra e primo di fabbricato di più ampie dimensioni a destinazione residenziale, costituito a piano terra da ingresso in soggiorno, disimpegno e cucina; a piano primo, accessibile da scala interna, risulta composta da n. 2 disimpegni, bagno wc , n. 2 camere oltre vano sgombero. L'unità immobiliare riceve accesso diretto dalla strada comunale attraversando resede esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 41, Sub. 11, Categoria A/4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui ricade il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è ricompresa nella Tavola stralcio num. 16 zona "Rmr" - zona di recupero a riconversione non residenziale, di cui ai relativi articoli del Regolamento Urbanistico, che è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Santa Maria a Monte n° 24 del 20 Marzo 2007 ed è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) n°18 del 2 Maggio 2007 cui sono state apportate le rettifiche approvate con Del di C.C. n°64 del 30 Luglio 2007 e pubblicate sul B.U.R.T. n°35 del 29 Agosto 2007. Si fa presente che l'area, non risulta assoggettata all'interno delle aree vincolate ai fini di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, né ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3.267.

LOTTO 1

Bene N° 1 - PIENA PROPRIETÀ SU APPARTAMENTO A PIANO TERRA E PRIMO DI MAGGIOR FABBRICATO POSTO IN COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GALILEI N. 8			
Ubicazione:	Via Galileo Galilei, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 41, Sub. 11, Categoria A4	Superficie	103,60 mq
Stato conservativo:	I beni si presentano in mediocre stato di manutenzione e conservazione con evidenti interventi di manutenzione da eseguire.		
Descrizione:	Unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terra e primo di fabbricato di più ampie dimensioni a destinazione residenziale, costituito a piano terra da ingresso in soggiorno, disimpegno e cucina; a piano primo, accessibile da scala interna, risulta composta da n. 2 disimpegni, bagno wc , n. 2 camere oltre vano sgombero. L'unità immobiliare riceve accesso diretto dalla strada comunale attraversando resede esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo, effettuato il 21/10/2025, i beni oggetto della presente esecuzione risultano occupati dall'esecutato.		



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da [REDACTED]
Iscritto a PISA il 25/01/2008

A fa [REDACTED]

N.B. Ipoteca gravante sui beni censiti al Catasto fabbricati Comune di Santa Maria a Monte (Pi) al Foglio 27 Mapp. 41 sub 11

N.B. Si rileva che sebbene come desumibile dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Ruta Leonardo Rep [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di Pisa al RP 148 del 24-05-2013 con il qua [REDACTED]

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**