

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Carugini Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 291/2021 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Via [REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## SOMMARIO

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 .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 291/2021 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 158.000,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 09/06/2021, il sottoscritto Per. Carugini Pierluigi, con studio in Via Pandolfo Fancelli, 2 - 56122 - Pisa (PI), email pcarugini@gmail.com, PEC pierluigi.carugini@pec.eppi.it, Tel. 348 2503435 - 050 562042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2022 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 Pontedera (PI) - Via Caciagli, 24, piano 4

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di civile abitazione, posto in comune di Pontedera, Via Caciagli, 24, facente parte di un maggior fabbricato condominiale, ubicato al piano 4, quinto da terra, a sinistra di detto piano con accesso dal vano scala condominiale, composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e due balconi esposti a nord e ad est, con annesso ripostiglio al piano terra, soffitta e lastrico solare al piano quinto a comune con gli altri condomini. L'appartamento si trova nei pressi della stazione ferroviaria e del capolinea dei bus, con ampi parcheggi vicini.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Caciagli, 24, piano 4

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Attesto 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)  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sig. [REDACTED] è nato a [REDACTED] [REDACTED]

## CONFINI

Confina con proprietà [REDACTED] con la scala condominiale, Via Fiorentini, Via Caciagli, salvo se altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,00 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	0,00 m	4
Ripostiglio	1,70 mq	2,50 mq	0,20	0,50 mq	2,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>114,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>114,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/09/2000	[REDACTED] per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 396, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 110 mq Rendita € 923,17 Piano T-4-5
Dal 30/06/1987 al 29/07/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 396, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3 Superficie catastale 110 mq Rendita € 923,17 Piano T-4-5
Dal 18/09/2000 al 29/07/2004	[REDACTED] per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 396, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 110 mq Rendita € 923,17 Piano T-4-5



Dal 29/07/2004 al 22/01/2023	[REDACTED] per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 396, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 110 mq Piano T-4-5
------------------------------	--------------------	--

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	396	10		A2	3	6,5	110 mq	923,17 €	T-4-5	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Le difformità riscontrate sono il ripristino dell'allargamento della porta del soggiorno, e tratto di parete laterale all'armadio a muro, richiesto con DIA. Per il ripristino occorre una CILA tardiva per lavori interni e successiva variazione in catasto.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Ho proceduto all'integrazione della documentazione catastale con l'acquisizione della Planimetria della visura storica e dell'estratto di mappa dell'immobile che vengono allegate alla presente

## PATTI

Dalla documentazione in atti non ho riscontrato questioni rilevanti ai fini del trasferimento dell'immobile in oggetto.

## STATO CONSERVATIVO



Al momento del sopralluogo del 08 agosto 2022 l'immobile in oggetto, risultava in condizioni mediocri d'uso e di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto risulta facente parte di un maggior fabbricato, pertanto sono parti comuni la proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per situazione dei luoghi o per destinazione costruttiva ed in particolare la soffitta e il lastrico solare posti al piano 5°, a comune con gli altri condomini.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non ho rilevato l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto a meno delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi, per vincoli derivanti dal regime condominiale dell'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile in oggetto è adiacente ad altro fabbricato e alla Via Fiorentini, con cinque piani fuori La struttura portante è in cemento armato su fondazione di cemento armato, i solai sono in latero cemento, i divisori interni sono in laterizio. La struttura della copertura è in latero cemento con manto in laterizio e parte a lastrico solare. I prospetti e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno tamburato e parte in vetro stampato, le finestre sono in legno verniciato, dotate di avvolgibili. I pavimenti sono in mattonelle di graniglia. I rivestimenti nella zona cucina e nel bagno, sono in ceramica. Il bagno è dotato di tutti i sanitari con doccia. L'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, del tipo sotto traccia e parte in canalina, gli impianti termo-idraulici ed idraulici sono realizzati sotto traccia; i radiatori sono in alluminio verniciati bianco e sono alimentati con caldaia murale a gas metano, posta nel ripostiglio, con produzione anche di acqua calda sanitaria. L'unità immobiliare inoltre ha quale pertinenza in proprietà esclusiva, un piccolo ripostiglio al piano terreno e da soffitta e lastrico solare posti al piano quinto a comune con gli altri condomini. L'appartamento ha i prospetti esposti a nord, sud ed ovest.

## 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: 15/07/2020
- Scadenza contratto: 31/07/2024

### **Canoni di locazione**



Canone mensile: € 600,00

L'appartamento è stato locato al sig. [REDACTED] nato [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la durata di 4 anni dal 01/08/2020 al 31/07/2024, per un canone di € 600,00 al mese.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/2000 al 29/07/2004	[REDACTED] proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ugo De Crescenzo	18/09/2000	85197	5002
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	19/09/2000	6-14240	2916
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
S. Miniato (PI)	19/09/2000	717	1		
Dal 29/07/2004 al 22/01/2023	[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1. [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giulio Dell'Antico	29/07/2004	117037	11233
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	03/08/2004	10161	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pontedera	02/08/2004	2466	15		

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 31/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a San Miniato PI il 29/07/2004



Reg. gen. 0 - Reg. part. 0

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 125.000,00

Spese: € 260,00

Interessi: € 124.740,00

Percentuale interessi: 3,15 %

Rogante: Giulio Dell'Antico

Data: 29/07/2004

N° repertorio: 117038

N° raccolta: 11234

Note: Nella formalità pregiudizievole è richiesto il registro generale e particolare, non essendo a conoscenza è stato inserito "0" per procedere nella perizia

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 20/12/2021

Reg. gen. 26452 - Reg. part. 18762

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Alla data di costruzione del fabbricato, il piano regolatore considerava detta zona come intensiva con fabbricati aventi altezza fino a ml 19

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Pratica 300/2004. Certificato di ultimazione lavori in data 14 luglio 2004, per opere di apertura interna di cui alla DIA del 09/06/2004 prot. 30289, ultimate in data 12/07/2004, come da certificato di ultimazione lavori.

In data 29/01/1959 prot. tecnico 254 veniva revocato il permesso di costruire.

In data 24/08/1960 prot. 12647, in riferimento alla domanda presentata in data 06/10/1958 dal sig. [REDACTED] [REDACTED] relativa alla costruzione di un fabbricato, del quale gli veniva revocato il permesso concessogli, veniva richiesta in via di sanatoria la relativa licenza di costruzione.

In data 07/02/1962, il sindaco del comune di Pontedera autorizzava, in via di sanatoria i lavori di costruzione del fabbricato di civile abitazione, posto in Via M.T.R. n. 4, oggi Via Caciagli n. 24.

Per quanto riguarda l'abitabilità del fabbricato, essendo di vecchia costruzione, non è stato possibile risalire al





certificato, pur essendo trascritto nel registro del comune al n. ordine 50 dell'ufficio edilizia privata, dove risulta la data del rilascio in data 04/08/1961

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non sono a conoscenza di presenza di 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 Pontedera (PI) - Via Caciagli, 24, piano 4  
Appartamento di civile abitazione, posto in comune di Pontedera, Via Caciagli, 24, facente parte di un maggior fabbricato condominiale, ubicato al piano 4, quinto da terra, a sinistra di detto piano con accesso dal vano scala condominiale, composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e due balconi esposti a nord e ad est, con annesso ripostiglio al piano terra, soffitta e lastrico solare al piano quinto a comune con gli altri condomini. L'appartamento si trova nei pressi della stazione ferroviaria e del capolinea dei bus, con ampi parcheggi vicini.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 396, Sub. 10, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 160.020,00  
Poiché la stima a costo di costruzione o quella derivante dal valore aggiornato della rendita catastale od ancora quella rilevata dal reddito capitalizzato, alla luce del reale mercato degli alloggi, non portano a valori attendibili; il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate e ricalibrate e tenuto conto della località in cui è ubicato, della sua posizione nel contesto urbano, della sua esposizione, della sua fruibilità, dei criteri di costruzione e di ogni altro elemento che possa concorrere a caratterizzarlo, dello stato d'uso e di manutenzione, della superficie, dello stato di conservazione e lo stesso può farsi ad ascendere a €/mq 1.400.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Pontedera (PI) - Via Caciagli, 24, piano 4	114,30 mq	1.400,00 €/mq	€ 160.020,00	100,00%	€ 160.020,00
				Valore di stima:	€ 160.020,00

Valore di stima: € 160.020,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro CILA tardiva e aggiornamento catastale per ripristino apertura esistente in tramezzatura	2020,00	€

**Valore finale di stima: € 158.000,00**

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 26/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Per. Carugini Pierluigi

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 7 Altri allegati - Documenti catastali provenienza locazione (Aggiornamento al 26/01/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documenti costruzione fabbricato sanatoria e grafici (Aggiornamento al 26/01/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documenti lavori interni relazione grafici aggiornamento catasto (Aggiornamento al 26/01/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Caciagli, 24, piano 4  
Appartamento di civile abitazione, posto in comune di Pontedera, Via Caciagli, 24, facente parte di un maggior fabbricato condominiale, ubicato al piano 4, quinto da terra, a sinistra di detto piano con accesso dal vano scala condominiale, composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e due balconi esposti a nord e ad est, con annesso ripostiglio al piano terra, soffitta e lastrico solare al piano quinto a comune con gli altri condomini. L'appartamento si trova nei pressi della stazione ferroviaria e del capolinea dei bus, con ampi parcheggi vicini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 396, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Alla data di costruzione del fabbricato, il piano regolatore considerava detta zona come intensiva con fabbricati aventi altezza fino a ml 19

**Prezzo base d'asta: € 158.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 291/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pontedera (PI) - Via Caciagli, 24, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 396, Sub. 10, Categoria A2	<b>Superficie</b>	114,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo del 08 agosto 2022 l'immobile in oggetto, risultava in condizioni mediocri d'uso e di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione, posto in comune di Pontedera, Via Caciagli, 24, facente parte di un maggior fabbricato condominiale, ubicato al piano 4, quinto da terra, a sinistra di detto piano con accesso dal vano scala condominiale, composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e due balconi esposti a nord e ad est, con annesso ripostiglio al piano terra, soffitta e lastrico solare al piano quinto a comune con gli altri condomini. L'appartamento si trova nei pressi della stazione ferroviaria e del capolinea dei bus, con ampi parcheggi vicini.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a San Miniato PI il 29/07/2004  
Reg. gen. 0 - Reg. part. 0  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 125.000,00  
Spese: € 260,00  
Interessi: € 124.740,00  
Percentuale interessi: 3,15 %  
Rogante: Giulio Dell'Antico  
Data: 29/07/2004  
N° repertorio: 117038  
N° raccolta: 11234  
Note: Nella formalità pregiudizievole è richiesto il registro generale e particolare, non essendo a conoscenza è stato inserito "0" per procedere nella perizia

