

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barandoni Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

---

Incarico.....	.....
Premessa.....	.....
Descrizione .....	.....
Lotto n. Unico.....	.....
Elenco allegati.....	.....
Riepilogo bando d'asta.....	.....

## INCARICO

---

All'udienza del 20/01/2023, il sottoscritto Ing. Barandoni Claudio, con studio in Via Rismondo, 39 - 56123 - Pisa (PI), email claudio.barandoni@ordineingegneripisa.it, PEC claudio.barandoni@ingpec.eu, Tel. 050 577665 - 340 2848786, Fax 050 577665, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2023 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 Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Piazza Matteotti 9

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, posto in Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) Piazza Matteotti n°9, da cui ha accesso tramite resede ed ingresso-vano scale comuni, e composto da ingresso-pranzo con angolo cottura, soggiorno, camera, ripostiglio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 62 circa, oltre a piccolo soppalco e scala in legno a vista nell'ingresso-pranzo, della superficie di mq 3 circa, (foto nn°1÷8).

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Piazza Matteotti 9

## 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile in oggetto confina con affaccio su Piazza Matteotti, affaccio su resede a comune, vano scala comune e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	4,00 m	Primo
Soppalco	5,00 mq	5,00 mq	0,30	1,50 mq	2,48 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1999 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 109, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 1
Dal 28/07/2004 al 08/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 109, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 1
Dal 08/11/2004 al 31/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 109, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano 1
Dal 31/01/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 109, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 382,18 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 20/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 109, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 74 mq - Totale: escluse aree scoperte: 74 mq Rendita € 382,18

		Piano 1
Dal 20/03/2016 al 07/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 109, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 74 mq - Totale: escluse aree scoperte: 74 mq Rendita € 382,18 Piano 1

I titolari catastali non 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
	31	109	2		A2	2	4 vani	Totale: 74 mq - Totale: escluse aree scoperte: 74 mq	382,18 €	1	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza castale per la presenza di un piccolo soppalco con scala a vista nell'ingresso-pranzo.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della visura storica per immobile, della planimetria catastale e dell'atto di provenienza che vengono allegati alla presente.

## PATTI

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene in oggetto al 23/02/2023, data del ns. sopralluogo, risultava in normali condizioni d'uso e manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Il bene in oggetto risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari come il resede e l'ingresso-vano scale nonché quelle derivanti dal far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione in atti non si rilevano servitù, censi, livelli e usi civici sugli immobili in oggetto a meno di quelle nascenti sia dallo stato dei luoghi che dal far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, di vecchia costruzione, risulta essere stato edificato con struttura portante in muratura, solai piani ed inclinati misti legno/laterizio e copertura con manto in laterizio.

L'immobile in oggetto risulta essere dotato di impianti elettrico, impianto gas metano, impianto idrico ed impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia murale a gas metano anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile risultava non occupato e pertanto nella disponibilità dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1999 al 18/03/2004	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio CAPASSO Alberto Vladimiro di Roma	30/12/1999	40822	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Volterra (PI)	19/05/2000	3618	2333
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/03/2004 al 28/07/2004	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio CAPASSO Alberto Vladimiro di Roma	18/03/2004	59494	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Volterra (PI)	05/02/2007	1263	739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio CAPASSO Alberto Vladimiro di Roma	28/07/2004	61919	20792
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Volterra (PI)	11/08/2004	7357	4307
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Roma 2	06/08/2004	18066 Serie 1T	

N.B.

Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il [REDACTED] e la sua successione legittima (Ufficio del Registro di Pisa den. 1353 vol. 9990

del 20/09/2016), è stata trascritta il 10/03/2017 ai nn. 1872/1282 a favore di

(per la quota di 1/3 ciascuna).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA (PI) aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Volterra (PI) il 29/05/2009  
Reg. gen. 4060 - Reg. part. 793  
Importo: € 163.572,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 81.786,40  
Rogante: Notaio MARCONE Francesco di Volterra (PI)  
Data: 25/05/2009  
N° repertorio: 57334  
N° raccolta: 21189  
Note: Mutuo della durata di 15 anni. Grava su Castelnuovo Val di Cecina Foglio 31 Particella 109 Sub. 2.

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Volterra (PI) il 14/10/2022  
Reg. gen. 9391 - Reg. part. 6967  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Verbale di pignoramento immobili del 21/09/2022 numero di repertorio 4312 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pisa sede Pisa. Grava su Castelnuovo Val di Cecina Foglio 31 Particella 109 Sub. 2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza allegato alla presente.

Successivamente risultano essere state presentate: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) dell'8/07/2003, protocollo n°4132 pratica 4132/2003, per "Manutenzione straordinaria fabbricato x uffici e abitazione Piazza Matteotti n. 9"; Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 5/08/2004, protocollo n°5058 pratica 63/04, per "Manutenzione straordinaria appartamento Castelnuovo Val di Cecina Piazza Matteotti n. 9"; Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) dell'1/08/2013, protocollo n°3173 pratica



96/2013, per "Installazione cancello accesso privato Piazza Matteotti 7/9 Castelnuovo Val di Cecina".

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. del 5/08/2004 a meno di aver realizzato un piccolo soppalco con scala a vista ubicati nell'ingresso-pranzo, non aver realizzato il muro all'interno del bagno-w.c., aver realizzato l'ingresso all'appartamento dalla porta da cui si accedeva al vecchio ripostiglio e realizzato una nuova parete per creare l'attuale ripostiglio; per quanto sopra si dovrà procedere o alla regolarizzazione delle difformità riscontrate o alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi e comunque presentare una nuova planimetria catastale per un costo stimato di € 3.000,00 incluse spese tecniche.

Non ci è stata consegnata sia alcuna certificazioni degli impianti presenti nell'immobile che l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ma quest'ultimo, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006, potrà essere predisposto prima dell'Atto di trasferimento.

## 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 Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Piazza Matteotti 9  
Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, posto in Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) Piazza Matteotti n°9, da cui ha accesso tramite resede ed ingresso-vano scale comuni, e composto da ingresso-pranzo con angolo cottura, soggiorno, camera, ripostiglio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 62 circa, oltre a piccolo soppalco e scala in legno a vista nell'ingresso-pranzo, della superficie di mq 3 circa, (foto nn°1÷8).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 109, Sub. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 72.675,00  
Il valore commerciale a mq dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, sulla base delle condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 950,00 al mq.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Piazza Matteotti 9	76,50 mq	950,00 €/mq	€ 72.675,00	100,00%	€ 72.675,00
				Valore di stima:	€ 72.675,00

Valore di stima: € 72.675,00

### **Deprezzamenti**

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 62.000,00**

Il valore finale di stima è stato arrotondato come disposto dal G.E. con comunicazione agli Esperti stimatori nominati nelle procedure esecutive immobiliari del 10/05/2019.

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 15/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Barandoni Claudio

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 10 Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Piazza Matteotti 9  
Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, posto in Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI) Piazza Matteotti n°9, da cui ha accesso tramite resede ed ingresso-vano scale comuni, e composto da ingresso-pranzo con angolo cottura, soggiorno, camera, ripostiglio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 62 circa, oltre a piccolo soppalco e scala in legno a vista nell'ingresso-pranzo, della superficie di mq 3 circa, (foto nn°1÷8).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 109, Sub. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 62.000,00**