
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Volpi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2023 del R.G.E.

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro

contro



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	4
Precisioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 12/09/2023, 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. e in data 13/09/2023 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 Ponsacco (PI) - Via Carducci 14 , piano 2 (Coord. Geografiche: 43.62114217307581, 10.631113983405086)

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano secondo di un più ampio edificio di tre piani fuori terra posto in Ponsacco, Via Carducci n. 14.

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 Ponsacco (PI) - Via Carducci 14 , piano 2

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:

-



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

CONFINI

Via Carducci, proprietà Granchi, proprietà Lombardi, salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	3,10 m	2
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1988 al 20/06/2011	nilio piena proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 192, Sub. 8 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Piano 2
Dal 20/06/2011 al 21/12/2023		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 192, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 124 mq Rendita € 411,87 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	192	6		A4	3	5,5	124 mq	411,87 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto ha esaminato tutta la documentazione inerente l'immobile senza rilevare alcuna situazione da segnalare.

PATTI

Il sottoscritto ha accertato che non esistono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in stato di conservazione normale rispetto alla vetustà dello stesso.

PARTI COMUNI

L'appartamento in oggetto è inserito in più ampio edificio dove sono presenti altre unità immobiliari e parti condominiali, tra le quali il vano scale, oltre le fondazioni, i muri maestri e la copertura, senza però una gestione condominiale organizzata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sottoscritto ha accertato che non sono presenti servitù censi livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio nel quale è inserito l'appartamento oggetto della presente perizia è di vecchia costruzione, con fondazioni presumibilmente a sacco, struttura portante in muratura di mattoni, solai in latero-cemento, manto copertura in laterizio

intonacato civilmente e con coloritura, infissi esterni ed interni in legno, presenza di persiane, scale interne in muratura con rivestimento in materiale lapideo, pavimentazione in piastrelle di monocottura, presenza di



impianto sanitario, impianto di scarico liquami, impianto elettrico, impianto del gas, impianto per televisione, riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/08/1988 al 20/06/2011	piena proprietà in regime di di comunione legale dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michelangeli	18/02/1988	154454	13091
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	27/02/1988		1445
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	24/02/1988	439			
Dal 20/06/2011	proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compraavendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	11/06/2021	36238	12918
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	22/06/2011	10116	6389
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	21/06/2011	2717	1T		

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pontedera aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario
Iscritto a Livorno il 22/06/2011
Reg. gen. 10117 - Reg. part. 2055
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Livorno il 13/06/2023
Reg. gen. 10551 - Reg. part. 7320
Quota: 1/1
A favore di Banca Nazionale del Lavoro
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile nel quale si trova l'appartamento in oggetto si trova nel centro storico di Ponsacco.

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.

L'immobile nel quale è inserito l'appartamento in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, DI seguito, invece, delle pratiche edilizie che hanno interessato l'appartamento in oggetto:

- domanda di condono edilizio ai sensi l. 47/85, pratica n. 1080;
- Concessione Edilizia 145/2001 (pratica edilizia 1/99) per la costruzione di un terrazzo sul retro;
- Comunicazione di attività edilizia libera per manutenzione alla copertura, pratica edilizi 397/2010;



- Accertamento di conformità ai sensi art. 140 L.R. 1/2005, pratica edilizia 017/2011.

L'appartamento risulta conforme all'ultima pratica edilizia e risulta conforme anche alla planimetria catastale.

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'immobile nel quale è inserito l'appartamento è un condominio, composto da unità immobiliari di proprietari diversi e da servizi e/o opere in comune, senza però una gestione condominiale dello stesso edificio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Carducci 14 , piano 2
Appartamento posto al piano secondo di un più ampio edificio di tre piani fuori terra posto in Ponsacco, Via Carducci n. 14.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 192, Sub. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 96.000,00
Il valore commerciale dei beni pignorati 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.



La stima tiene conto del fatto che si tratta di piccolo condominio, nel quale è assente l'ascensore, non c'è presenza di posto auto e come spazi esterni ha solo un piccolo terrazzo con accesso dalla cucina sul lato Est.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ponsacco (PI) - Via Carducci 14, piano 2	120,00 mq	800,00 €/mq	€ 96.000,00	100,00%	€ 96.000,00
				Valore di stima:	€ 96.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Niente da segnalare, nessuna riserva.

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 22/12/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto Notaio Gaudiano del 20/06/2011
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - accertamento di conformità art. 140 L.R. 1/2005 pratica edilizia 2011/017
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - estratto mappa fog.8 mappale 192
- ✓ N° 4 Foto - fotografie esterne ed interne
- ✓ N° 5 Google maps - posizione google maps
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - planimetria appartamento



✓ N° 7 Visure e schede catastali - visura catastale storica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Carducci 14 , piano 2
Appartamento posto al piano secondo di un più ampio edificio di tre piani fuori terra posto in Ponsacco,
Via Carducci n. 14.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 192, Sub. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile nel quale si trova l'appartamento in oggetto si trova nel centro storico di Ponsacco.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Carducci 14 , piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 192, Sub. 6, Categoria A4	Superficie	120,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in stato di conservazione normale rispetto alla vetustà dello stesso.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo di un più ampio edificio di tre piani fuori terra posto in Ponsacco, Via Carducci n. 14.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

