

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Itri Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 201/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 08/04/2025, il sottoscritto Arch. Itri Riccardo, con studio in Via Misericordia, 40 - 56025 - Pontedera (PI), email arch\_istri@live.it, PEC riccardo.istri@archiworldpec.it, Tel. 347 6678915, Fax 0587 55444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - VIA CAVOUR N. 36, edificio SINGOLO ATTIGUO AD ALTRI FABBRICATI, scala INTERNA, piano T-1°-2° (Coord. Geografiche: NORD42600 EST47500)

## DESCRIZIONE

---

Il bene immobile: terratetto quale appartamento a civile abitazione P.T.-P.1.-P.2., (che d'ora in poi citerò come terratetto P.T-P-1-P.2), oggetto di stima, è ubicato nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), via Cavour civico 36, detto immobile è libero su due lati e d'angolo, di forma quadrangolare, di remota costruzione -ante 1° Settembre 1967-(metà-fine '800 primi '900 o ancora più remoto), ed è attiguo ad altri fabbricati, di varia forma e dimensione, anch'essi di remota costruzione, ristrutturati e non, e assieme ad essi, identifica un tessuto edilizio di forma rettangolare e di isolato edilizio, che evidenzia parte della linearità della via pubblica principale -via Cavour- oltre che la via pubblica laterale;

Il terratetto P.T-P-1-P.2 , piani collegati da vano scala interno esclusivo, h. interna 2,60-2,90-2,80 mt., nello specifico:

P.T. h. 2,60 mt. (controsoffittato):

-vano ingresso-disimpegno, direttamente da via Cavour civico 36;

-vano scala interno che porta al P.1°;

-vano pluriuso;

-vano bagno;

-vano doccia;

P.1° h. 2,90 mt. (controsoffittato):

-vano scala interno che porta al P.2°;

-vano cucina-pranzo;

P.2° h. 2,80 mt. (controsoffittato):

-vano scala interno che porta al P.1°;

-camera;

**CARATTERISTICHE TERRITORIALI E AMBIENTALI:**

**AMBIENTALI:**

il bene oggetto di stima, terratetto P.T-P-1-P.2, fa parte di un tessuto edilizio di remota costruzione, in un ambiente storicizzato quale centro storico, ad esso sono vicini i parcheggi pubblici, collegamenti bus, con altre cittadine circostanti, quali: Santa Croce Sull'Arno, Pontedera, Fucecchio, ecc. nonchè è vicino alla superstrada SGC FI-PI-LI;

**TERRITORIALI:**

il bene immobile oggetto di stima, terratetto P.T-P-1-P.2, è vicino a servizi terziari commerciali di prossimità, servizi primari quali farmacia, poste, uffici pubblici, culturali quali biblioteche, e luoghi di culto, nelle vicinanze centri commerciali;

**CARATTERISTICHE URBANISTICHE:**

il bene immobile oggetto di stima, terratetto P.T-P.1-P.2, è collocato dallo strumento urbanistico comunale, in zona A centro storico, saturo, con presenza di elementi storicizzati, con vincoli e attività edilizia elencati nelle N.T.A. e nel R.U.

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.

Accesso effettuato con IVG di Pisa il giorno 11 Giugno 2025, h. 11,15.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - VIA CAVOUR N. 36, edificio SINGOLO ATTIGUO AD ALTRI FABBRICATI, scala INTERNA, piano T-1°-2°

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

la documentazione ipo-catastale notarile al ventennio, ai sensi dell'art. ex 567 C.C. è completa nei passaggi catastali all'impianto e fino ad oggi, e nelle formalità quali iscrizioni e trascrizioni ai RR.II. di Pisa.  
Vedi documento n. 1.

---

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

il bene immobile oggetto di stima, terratetto P.T-P.1-P-2, confina con: Via Cavour, via D'Azeglio, s.s.a.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	80,00 mq	0,00	0,00 mq	2,80 m	T-1-2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza 2,80 mt. è l'altezza media dei tre piani.

In particolare P.T. h. 2,60 mt., P.1 h. 2,90 mt., P.2 h. 2,80 mt.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Il bene immobile terratetto P.T-P.1-P.2, è pervenuto all'escutata tramite atto di compravendita rogato Notaio Rosselli Roberto, in San Miniato (PI), del 15 aprile 2005, rep. 28372; per la cronistoria catastale del bene immobile suddetto, dall'impianto meccanografico del 30 Giugno 1986, fino ad oggi, ovvero tutti i passaggi di proprietà e di successione, si rimanda per maggior dettaglio, al documento n. 1 e documento n. 4.

si fa presente che il foglio n. 43 e la particella n. 78, sono rimaste invariate, dall'impianto del 30 Giugno 1987, fino ad oggi.

## DATI CATASTALI

---

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

il bene immobiliare terratetto P.T-P.1-P.2 catastalmente è così rappresentato:

AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI PISA UFFICIO PROVINCIALE-TERRITORIO SERVIZI

#### CATASTALI:

CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO, FG. 43, PART. 78, CAT. A/5, CL. 3 CONS. 4 VANI, SUP. CATASTALE: TOTALE 78 MQ. TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 78 MQ., RENDITA €. 280,95, VIA CAVOUR N. 36, PIANO T-1-2.

Vedi allegati n. 2,3,4.

NON VI E' CORRISPONDENZA CATASTALE, VA PRESENTATA PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA, AL CATASTO FABBRICATI in quanto:

#### PIANO TERRA:

- 1) nel rappresentato vano ripostiglio P.T. , vi è un locale bagno con w.c. e lavabo, con scaldabagno, e aereazione forzata, inoltre non è presente la porta laterale di detto vano ivi rappresentata;
- 2) nel rappresentato vano w.c. P.T., vi è un vano doccia, con piatto doccia e gruppo telefono;
- 3) il vano non è a destinazione cucina, ma vano "pluriuso";
- 4) l'altezza è di 2,60 mt.

#### PIANO PRIMO:

- 1) la parete del vano scala, arriva fino alla fine del vano scala medesimo, lato finestra;
- 2) non vi è la parete divisoria rappresentata, che costituisce il locale di sgombero, ma è attualmente un unico vano con denominazione: cucina-pranzo.

#### PIANO SECONDO:

l'altezza è di 2,80 mt.

LA SPESA AMMINISTRATIVA per l'aggiornamento della planimetria catastale, è di €. 70,00 escluso la spesa tecnica per la pratica catastale, che è a cura di un tecnico abilitato, che va considerata a parte.

il tabulatore automatico non funziona.

## PRECISAZIONI

---

La documentazione notarile ipo-catastale al ventennio, -del bene immobile terratetto P.T-P.1-P.2- ex art. 567 c.p.c. è completa nella cronistoria dei passaggi catastali e delle formalità, e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Non vi sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento del bene immobile in oggetto quale terratetto P.T-P.1-P.2, sancite negli atti di provenienza, quali ad esempio: particolari modi d'uso della cosa, oneri reali, obbligazioni propter rem, ecc.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile: terratetto P.T.-P.1°-P.2°, oggetto di perizia, si può considerare nel suo stato generale manutentivo e conservativo interno ed esterno: MEDIOCRE.

Nota: Presenza di infiltrazioni di acqua piovana lato vano scala interno esclusivo, provenienti dalla soprastante copertura esclusiva.

## PARTI COMUNI

---

Il bene immobile, quale terratetto P.T-P.1-P.2, oggetto di stima e pignoramento, come caratteristiche edilizie ed architettoniche, essendo autonomo, non rientra in un contesto condominiale e gli immobili contigui risultano solo in parte fusi -muri perimetrali- su due lati, con quello oggetto di pignoramento, sopra detto, ed esso conserva gli autonomi identificativi catastali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il bene immobile pignorato, terratetto P.T-P.1-P.2, non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico, e di conseguenza non vi è mai stata affrancazione da tali pesi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### TERRATETTO P.T.-P.1-P.2:

fabbricato esclusivo, d'angolo, su due lati, su tre piani fuori terra:

#### FONDAZIONI:

a platea, con riempimento di pietrame di varia pezzatura, e conglomerato di malta cementizia;

#### ESPOSIZIONE:

NORD42600 EST47500;

#### ALTEZZA INTERNA UTILE:

P.T. H. 2,60 MT., P.1. H. 2,90 MT., P.2. H. 2,80 MT.;

#### STRUTTURE VERTICALI:

IN MATTONI DI LATERIZIO PIENI, ALTERNATI A RICORSI DI PIETRA, E MALTA DI CALCE;

#### SOLAIO O PIANO DI CALPESTIO P.T.:

SPESSORE IN MALTA CEMENTIZIA E PIETRISCO;

#### SOLAI DI INTERPIANO:

IN TRAVI E TRAVICELLI IN LEGNO, E MEZZANE IN COTTO DI LATERIZIO (probabili, visto il tipo di fabbricato, in quanto oggi controsoffittati);

#### COPERTURA:

A porzione di padiglione, con struttura di travi e travicelli, lignea, con mezzane in cotto di laterizio;

#### MANTO DI COPERTURA:

In coppi ed embrici alla toscana;

#### GRONDA:

aggettante su due lati, in travicelli in legno e tavelloni in laterizio, con canale di gronda e pluviale in rame;

#### FACCIAE FABBRICATO:

intonacate a calce e tinteggiate in tinta naturale traspirante, presentanti uno zoccolo d'angolo altezza h. 1,00 ml. circa in pietra confalina, portone di accesso, riquadrato con piedritti e architrave superiore ad arco, in pietra confalina e arco superiore in mattoni di laterizio faccia vista, archi in mattoni di laterizio faccia vista sopra le finestre P.1 P.2 e P. 1 (prospetto lato), sulla finestrella del vano doccia P.T. e la finestra del vano pluriuso P.T. - riquadrato in pietra confalina- faccia vista, sono presenti architrave in pietra confalina faccia vista, e arco in mattoni di laterizio faccia vista;

#### SERRAMENTI ESTERNI FABBRICATO:

Portone ingresso a due ante in legno;

Persiane in legno a due ante colore verde con davanzali in pietra confalina;

#### PARETI INTERNE FABBRICATO:

Ove presenti, in muratura leggera di tramezzi in laterizio, e ovviamente le murature portanti perimetrali del fabbricato, le pareti interne, risultano intonacate e tinteggiate, tutti i vani, i soffitti tutti i vani, -escluso vano bagno e vano doccia e vano scale-, che sono intonacati e/o tinteggiati-, -controsoffittati- sono tinteggiati;

#### PAVIMENTAZIONI INTERNE FABBRICATO E PARTI DI PARETI/MURATURE:

In mattonelle di monocottura P.T., in graniglia P.1, in monocottura P.2, il bagno e la doccia P.T.: pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, come le parti delle pareti in piastrelle di gres porcellanato; parte della parete cucina-pranzo P.1 rivestite in piastrelle di gres;

#### SERRAMENTI INTERNI:

Porte in legno non standard ove presenti, porta a soffietto in plastica nel vano doccia, porta di accesso vano pluriuso P.T., senza porta, rifinita in mattoni in laterizio faccia vista, con semiarco superiore;

Finestre in legno e vetro a due ante, non standard;

#### VANO SCALA INTERNO:

Di tipo esclusivo, con struttura della scala P.T.-P.1-P.2 in pietra, ammorsata alle murature laterali, rivestita in parte con elementi in laterizio tipo cotto, e in parte con elementi in graniglia, alternata a marmo tipo travertino;

#### IMPIANTI:

Impianto termo-idraulico:

IMPIANTO NON ESISTENTE, non esistente caldaia murale a gas, ne allaccio gas, ne termosifoni, presente bombola a gas, nel vano cucina-pranzo;

Impianto idrico:

Esistente, impianto che serve l'acqua in cucina-pranzo P.1 e il vano bagno e vano doccia al P.T., servita da uno scaldabagno;

Impianto elettrico:

impianto elettrico a 220 v in sottotraccia, con punti accensione, punti luce, e punti presa, in ogni vano, presente campanello e citofono e quadro elettrico;

Impianto smaltimento liquami:

in fossa imhoff e/o pozzo di raccolta, nel reticolo di chiostre del centro storico, acque grigie e nere, comunque allacciate alla pubblica fognatura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile terratetto P.T.-P.1-P.2, non risulta occupato dall'esecutata, ma dal figlio

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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.

Il bene immobile, terratetto P.T.-P.1.-P.2, oggetto di stima è pervenuto all'esecutata, tramite atto di compravendita rogato Notaio Rosselli Roberto in San Miniato (PI), il 15.04.2005, rep. n. 28372/9959, trascritto

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 20/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 15 APRILE 2005  
REP. 28373/9960 NOTAIO ROSSELLI ROBERTO SAN MINIATO (PI)  
Iscritto a PISA il 22/04/2005  
Reg. gen. 8691 - Reg. part. 1874  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 105.000,00  
Rogante: NOTAIO ROSSELLI ROBERTO SAN MINIATO (PI)  
Data: 15/04/2005  
N° repertorio: 28373  
N° raccolta: 9960  
Note: L'IPOTECA VOLONTARIA GRAVA SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO FABBRICATI DI PISA:COMUNE CASTELFRANCO DI SOTTO FG. 45 PART. 78 -TERRATETTO P.T.-P.-1.-P.2.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PISA**  
Trascritto a PISA il 21/07/2008  
Reg. gen. 2592 - Reg. part. 2008  
Quota: 1000/1000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO FABBRICATI DI PISA:COMUNE CASTELFRANCO DI SOTTO FG. 45 PART. 78 -TERRATETTO P.T.-P.-1.-P.2.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PISA**  
Trascritto a PISA il 20/11/2024  
Reg. gen. 22365 - Reg. part. 16209  
Quota: 1000/1000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO FABBRICATI DI PISA:COMUNE CASTELFRANCO DI SOTTO FG. 45 PART. 78 -TERRATETTO P.T.-P.-1.-P.2.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### CARATTERISTICHE URBANISTICHE:

il bene immobile oggetto di stima, terratetto P.T-P.1-P.2, è collocato dallo strumento urbanistico comunale, in zona A centro storico, saturo, con presenza di elementi storicizzati, con vincoli e attività edilizia elencati nelle N.T.A. e nel R.U.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato oggetto di stima, ovvero terratetto P.T.-P.1-P.2, è di remota costruzione, anteriore al 1° Settembre 1967, probabilmente metà-fine '800 o ancora più remoto.

Si fa presente che per alcune modifiche interne, realizzate senza autorizzazioni edilizie, dovrà essere effettuato un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 LRT 65/2014 e s.m.e.i. o una C.I.L.A. in Sanatoria tardiva, comunque tipologia di pratica in sanatoria da concordare con l'Edilizia Privata del Comune di Castelfranco di Sotto.

La spesa Amministrativa è di circa €. 1.100,00 oltre le spese di un tecnico abilitato, che vanno stimate a parte.

### ELENCO MODIFICHE INTERNE OGGETTO DI SANATORIA:

#### PIANO TERRA:

- 1) nel rappresentato vano ripostiglio P.T., vi è un locale bagno con w.c. e lavabo, con scaldabagno, e aereazione forzata, inoltre non è presente la porta laterale di detto vano ivi rappresentata;
- 2) nel rappresentato vano w.c. P.T., vi è un vano doccia, con piatto doccia e gruppo telefono;
- 3) il vano non è a destinazione cucina, ma vano "pluriuso";
- 4) l'altezza è di 2,60 mt.

#### PIANO PRIMO:

- 1) la parete del vano scala, arriva fino alla fine del vano scala medesimo, lato finestra;
- 2) non vi è la parete divisoria rappresentata, che costituisce il locale di sgombero, ma è attualmente un unico vano con denominazione: cucina-pranzo.

#### PIANO SECONDO:

l'altezza è di 2,80 mt.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Si ha un adeguamento degli impianti elettrico, e idraulico, secondo le normative vigenti, stimabili in €. 4.500,00. Si fa presente che l'impianto termico NON E' ESISTENTE e pertanto non è soggetto ad alcun adeguamento.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Essendo un bene immobile autonomo, il terratetto P.T-P.1-P.2, non presenta vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul singolo bene. Quindi riassumendo, non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale, presenti su bene immobile suddetto.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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.

Pertanto il bene immobile oggetto di stima: terratetto P.T-P.1-P.2, è considerato per natura, forma, tipologia edilizia, consistenza, LOTTO UNICO.

la vendita del LOTTO UNICO, NON E' SOGGETTA AD I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - VIA CAVOUR N. 36, edificio SINGOLO ATTIGUO AD ALTRI FABBRICATI, scala INTERNA, piano T-1°-2°  
Il bene immobile: terratetto quale appartamento a civile abitazione P.T.-P.1.-P.2., (che d'ora in poi citerò come terratetto P.T-P-1-P.2), oggetto di stima, è ubicato nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), via Cavour civico 36, detto immobile è libero su due lati e d'angolo, di forma quadrangolare, di remota costruzione -ante 1° Settembre 1967-(metà-fine '800 primi '900 o ancora più remoto), ed è attiguo ad altri fabbricati, di varia forma e dimensione, anch'essi di remota costruzione, ristrutturati e non, e assieme ad essi, identifica un tessuto edilizio di forma rettangolare e di isolato edilizio, che evidenzia parte della linearità della via pubblica principale -via Cavour- oltre che la via pubblica laterale; Il terratetto P.T-P.1-P.2, piani collegati da vano scala interno esclusivo, h. interna 2,60-2,90-2,80 mt., nello specifico: P.T. h. 2,60 mt. (controsoffittato): -vano ingresso-disimpegno, direttamente da via Cavour civico 36; -vano scala interno che porta al P.1°; -vano pluriuso; -vano bagno; -vano doccia; P.1° h. 2,90 mt. (controsoffittato): -vano scala interno che porta al P.2°; -vano cucina-pranzo; P.2° h. 2,80 mt. (controsoffittato): -vano scala interno che porta al P.1°; -camera; CARATTERISTICHE TERRITORIALI E AMBIENTALI: AMBIENTALI: il bene oggetto di stima, terratetto P.T-P.1-P.2, fa parte di un tessuto edilizio di remota costruzione, in un ambiente storicizzato quale centro storico, ad esso sono vicini i parcheggi pubblici, collegamenti bus, con altre cittadine circostanti, quali: Santa Croce Sull'Arno, Pontedera, Fucecchio, ecc. nonchè è vicino alla superstrada SGC FI-PI-LI; TERRITORIALI: il bene immobile oggetto di stima, terratetto P.T-P.1-P.2, è vicino a servizi terziari commerciali di prossimità, servizi primari quali farmacia, poste, uffici pubblici, culturali quali biblioteche, e luoghi di culto, nelle vicinanze centri commerciali; CARATTERISTICHE URBANISTICHE: il bene immobile oggetto di stima,

terratetto P.T-P.1-P.2, è collocato dallo strumento urbanistico comunale, in zona A centro storico, saturo, con presenza di elementi storicizzati, con vincoli e attività edilizia elencati nelle N.T.A. e nel R.U.

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

Valore di stima del bene: € 93.000,00

Per la stima dell'immobile, si adotta una stima comparativa per beni simili.

Sono stati presi in considerazione condizioni estrinseche, intrinseche, e di valore di stima, il cui bene immobile -terratetto P.T-P.1-P.2-, si trova:

Condizioni estrinseche:

sono state prese in considerazione: l'ubicazione -centro storico- di un certo pregio, l'orientamento, la vicinanza a parcheggi pubblici, a linee bus di collegamento altri centri abitati e/o cittadine, la facile raggiungibilità alla superstrada SGC FI-PI-LI, la vicinanza a servizi commerciali di vicinato, nonchè centri commerciali, servizi pubblici quali farmacia, uffici pubblici quali poste, servizi comunali, luoghi di culto;

Condizioni intrinseche:

tipologia esclusiva quale terratetto P.T-P.1-P.2 , aspetti estetici esteriori del bene immobile suddetto, fruibilità architettonica interna del bene immobile suddetto, il tutto portante ad una certa qualità architettonica del bene immobile suddetto.

Valore di stima:

Considerato quanto sopra espresso, valutando il bene immobile suddetto, tramite comparazione con beni immobili simili, analizzando le quotazioni OMI, valutando il borsino immobiliare della prov. di Pisa, analizzando le compravendite locali per beni immobili simili, si può stimare il bene immobile quale: terratetto P.T-P.1-P.2, ad un prezzo/mq. al libero mercato pari ad €. 1.350,00/mq. quindi 80 mq. x 1.350,00 €/mq. = €. 108.000,00.

A tale prezzo, va detratto un 10% considerando che per una vendita all'asta, vi è una riduzione del valore di mercato, in quanto non vi sono le garanzie per vizi del bene venduto, oltre le eventuali sanatorie catastali ed edilizie se presenti, e adeguamento degli impianti elettrico, ed idrico, in base alle normative vigenti.

Pertanto: €. 108.000,00 x - 10% = €. 97.200,00 quindi si ha un prezzo al mq. pari a €. 1.215,00/mq., che arrotondando per eccesso si ha un prezzo dell'immobile pari a €. 98.000,00.

A detta cifra, di €. 98.000,00 che rappresenta il valore bene immobile con la riduzione del valore del medesimo, per mancanza di garanzia per vizi, vanno detratti: gli adeguamenti degli impianti suddetti, stimabili in €. 4.500,00, nonchè l'aggiornamento della planimetria catastale con spesa di €. 70,00, nonchè la pratica comunale in sanatoria con spesa di €. 1.100,00, per una cifra finale pari a €. 92.330,00, che arrotondata per eccesso da un valore del bene immobile pari ad €. 93.000,00.

Pertanto si ha un prezzo a base d'asta del bene immobile, quale terratetto P.T-P.1-P.2 , stimabile in €. 93.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto Castelfranco di Sotto (PI) - VIA CAVOUR N. 36, edificio SINGOLO ATTIGUO AD ALTRI FABBRICATI, scala INTERNA, piano T-1°	0,00 mq	1.163,00 €/mq	€ 93.000,00	100,00%	€ 93.000,00

2°						
					Valore di stima:	€ 93.000,00

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.

Pontedera, li 05/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Itri Riccardo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - documento n. 1 relazione notarile ipo-catastale al ventennio
- ✓ Altri allegati - documento n. 2 estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 3 planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 4 visura storica catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 5 spese documentate

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - VIA CAVOUR N. 36, edificio SINGOLO ATTIGUO AD ALTRI FABBRICATI, scala INTERNA, piano T-1°-2°  
Il bene immobile: terratetto quale appartamento a civile abitazione P.T.-P.1.-P.2., (che d'ora in poi citerò come terratetto P.T-P-1-P.2), oggetto di stima, è ubicato nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), via Cavour civico 36, detto immobile è libero su due lati e d'angolo, di forma quadrangolare, di remota costruzione -ante 1° Settembre 1967-(metà-fine '800 primi '900 o ancora più remoto), ed è attiguo ad altri fabbricati, di varia forma e dimensione, anch'essi di remota costruzione, ristrutturati e non, e assieme ad essi, identifica un tessuto edilizio di forma rettangolare e di isolato edilizio, che evidenzia parte della linearità della via pubblica principale -via Cavour- oltre che la via pubblica laterale; Il terratetto P.T-P.1-P.2, piani collegati da vano scala interno esclusivo, h. interna 2,60-2,90-2,80 mt., nello specifico: P.T. h. 2,60 mt. (controsoffittato): -vano ingresso-disimpegno, direttamente da via Cavour civico 36; -vano scala interno che porta al P.1°; -vano pluriuso; -vano bagno; -vano doccia; P.1° h. 2,90 mt. (controsoffittato): -vano scala interno che porta al P.2°; -vano cucina-pranzo; P.2° h. 2,80 mt. (controsoffittato): -vano scala interno che porta al P.1°; -camera; CARATTERISTICHE TERRITORIALI E AMBIENTALI: AMBIENTALI: il bene oggetto di stima, terratetto P.T-P.1-P.2, fa parte di un tessuto edilizio di remota costruzione, in un ambiente storicizzato quale centro storico, ad esso sono vicini i parcheggi pubblici, collegamenti bus, con altre cittadine circostanti, quali: Santa Croce Sull'Arno, Pontedera, Fucecchio, ecc. nonchè è vicino alla superstrada SGC FI-PI-LI; TERRITORIALI: il bene immobile oggetto di stima, terratetto P.T-P.1-P.2, è vicino a servizi terziari commerciali di prossimità, servizi primari quali farmacia, poste, uffici pubblici, culturali quali biblioteche, e luoghi di culto, nelle vicinanze centri commerciali; CARATTERISTICHE URBANISTICHE: il bene immobile oggetto di stima, terratetto P.T-P.1-P.2, è collocato dallo strumento urbanistico comunale, in zona A centro storico, saturo, con presenza di elementi storicizzati, con vincoli e attività edilizia elencati nelle N.T.A. e nel R.U. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: CARATTERISTICHE URBANISTICHE: il bene immobile oggetto di stima, terratetto P.T-P.1-P.2, è collocato dallo strumento urbanistico comunale, in zona A centro storico, saturo, con presenza di elementi storicizzati, con vincoli e attività edilizia elencati nelle N.T.A. e nel R.U.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 201/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Terratetto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelfranco di Sotto (PI) - VIA CAVOUR N. 36, edificio SINGOLO ATTIGUO AD ALTRI FABBRICATI, scala INTERNA, piano T-1°-2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto	<b>Superficie</b>	0,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile: terratetto P.T.-P.1°-P.2°, oggetto di perizia, si può considerare nel suo stato generale manutentivo e conservativo interno ed esterno: MEDIOCRE. Nota: Presenza di infiltrazioni di acqua piovana lato vano scala interno esclusivo, provenienti dalla soprastante copertura esclusiva.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene immobile: terratetto quale appartamento a civile abitazione P.T.-P.1.-P.2., (che d'ora in poi citerò come terratetto P.T-P-1-P.2), oggetto di stima, è ubicato nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), via Cavour civico 36, detto immobile è libero su due lati e d'angolo, di forma quadrangolare, di remota costruzione -ante 1° Settembre 1967-(metà-fine '800 primi '900 o ancora più remoto), ed è attiguo ad altri fabbricati, di varia forma e dimensione, anch'essi di remota costruzione, ristrutturati e non, e assieme ad essi, identifica un tessuto edilizio di forma rettangolare e di isolato edilizio, che evidenzia parte della linearità della via pubblica principale -via Cavour- oltre che la via pubblica laterale; Il terratetto P.T-P.1-P.2 , piani collegati da vano scala interno esclusivo, h. interna 2,60-2,90-2,80 mt., nello specifico: P.T. h. 2,60 mt. (controsoffittato): -vano ingresso-disimpegno, direttamente da via Cavour civico 36; -vano scala interno che porta al P.1°; -vano pluriuso; -vano bagno; -vano doccia; P.1° h. 2,90 mt. (controsoffittato): -vano scala interno che porta al P.2°; -vano cucina-pranzo; P.2° h. 2,80 mt. (controsoffittato): -vano scala interno che porta al P.1°; -camera; CARATTERISTICHE TERRITORIALI E AMBIENTALI: AMBIENTALI: il bene oggetto di stima, terratetto P.T-P.1-P.2, fa parte di un tessuto edilizio di remota costruzione, in un ambiente storicizzato quale centro storico, ad esso sono vicini i parcheggi pubblici, collegamenti bus, con altre cittadine circostanti, quali: Santa Croce Sull'Arno, Pontedera, Fucecchio, ecc. nonchè è vicino alla superstrada SGC FI-PI-LI; TERRITORIALI: il bene immobile oggetto di stima, terratetto P.T-P.1-P.2, è vicino a servizi terziari commerciali di prossimità, servizi primari quali farmacia, poste, uffici pubblici, culturali quali biblioteche, e luoghi di culto, nelle vicinanze centri commerciali; CARATTERISTICHE URBANISTICHE: il bene immobile oggetto di stima, terratetto P.T-P.1-P.2, è collocato dallo strumento urbanistico comunale, in zona A centro storico, saturo, con presenza di elementi storicizzati, con vincoli e attività edilizia elencati nelle N.T.A. e nel R.U.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile terratetto P.T.-P.1-P.2, non risulta occupato dall'esecutata, ma dal figlio		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 15 APRILE 2005  
REP. 28373/9960 NOTAIO ROSSELLI ROBERTO SAN MINIATO (PI)  
Iscritto a PISA il 22/04/2005  
Reg. gen. 8691 - Reg. part. 1874  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 105.000,00  
Rogante: NOTAIO ROSSELLI ROBERTO SAN MINIATO (PI)  
Data: 15/04/2005  
N° repertorio: 28373  
N° raccolta: 9960  
Note: L'IPOTECA VOLONTARIA GRAVA SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO FABBRICATI DI PISA:COMUNE CASTELFRANCO DI SOTTO FG. 45 PART. 78 -TERRATETTO P.T.-P.-1.-P.2.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PISA**  
Trascritto a PISA il 21/07/2008  
Reg. gen. 2592 - Reg. part. 2008  
Quota: 1000/1000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO FABBRICATI DI PISA:COMUNE CASTELFRANCO DI SOTTO FG. 45 PART. 78 -TERRATETTO P.T.-P.-1.-P.2.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PISA**  
Trascritto a PISA il 20/11/2024  
Reg. gen. 22365 - Reg. part. 16209  
Quota: 1000/1000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO FABBRICATI DI PISA:COMUNE CASTELFRANCO DI SOTTO FG. 45 PART. 78 -TERRATETTO P.T.-P.-1.-P.2.