
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Acquaviva Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 16/10/2025, il sottoscritto Ing. Acquaviva Leonardo, con studio in Piazza Solferino, 8 - 56126 - Pisa (PI), email leonardo.acquaviva@ordineingegneripisa.it, PEC leonardo.acquaviva@ingpec.eu, Tel. 050 49 826, Fax 050 49 826, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2025 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 Silvio Pellico n°26

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** posto al piano terzo, quarto fuori terra, di fabbricato di maggiore dimensioni di cinque piani fuori terra non dotato di ascensore, sito in Comune di Pontedera (PI) Via Silvio Pellico n°26, da cui si accede tramite ingresso e scala condominiale, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, ripostiglio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 70 circa, oltre ad altro ripostiglio, con accesso dal balcone della superficie lorda di mq 2 circa, e balcone, con accesso dalla cucina della superficie di mq 3,5 circa (foto nn°1÷12).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Silvio Pellico n°26

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 confina a Sud con affaccio su Via Silvio Pellico, ad Ovest con scala condominiale e proprietà **** Omissis **** ed a Nord con affaccio su proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,95 m	Quarto
Ripostiglio esterno	1,50 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	3,00 m	Quarto
Balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,30	1,20 mq	3,00 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				73,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2002 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 781,14 Piano 3
Dal 04/05/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 844, Sub. 37 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 781,14 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 20/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 844, Sub. 37 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 85 mq - Totale escluse aree scoperte: 83 mq Rendita € 781,14 Piano 3

La titolare catastale corrisponde a quella reale.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	844	37		A2	3	5,5 vani	Totale: 85 mq - Totale escluse aree scoperte: 83 mq	781,14 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per aver ripristinato nel balcone il ripostiglio, ex locale caldaia, con una struttura di alluminio/vetro.

PRECISAZIONI

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

Si è provveduto ad integrare la documentazione con l'acquisizione della Planimetria catastale, della Visura storica catastale, dell'Estratto di mappa, dell'Elaborato planimetrico e dell'Elenco dei subalterni assegnati nonché dell'Atto di provenienza dell'immobile in oggetto che vengono tutti allegati alla presente.

Si precisa inoltre che non è stato possibile effettuare le seguenti verifiche:

-indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;

-verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzioni di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'art. 1, del D.M. 22/01/2008 n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n°39/2005 e s.m.i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;



-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9/01/1989 n°13 e del Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della L.R.T. n°1 del 3/01/2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità, peraltro come riportato successivamente l'Amministratore del Condominio ha fatto presente: "che sono iniziate a crollare le linee delle fognature che sono integralmente da rifare";

-verifiche se le coperture sono dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabili, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

PATTI

Alla data dei ns. sopralluoghi, eseguiti il 19/11/2025 ed il 4/12/2025, l'immobile in oggetto risultava occupato dall'esecutata **** Omissis **** che vi risiede stabilmente.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile in oggetto si presentavano in mediocri condizioni d'uso e di manutenzione come anche il fabbricato di cui lo stesso fa parte.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto facendo parte di un fabbricato di maggiori dimensioni in regime condominiale risulta avere a comune con altre unità immobiliari l'ingresso, il locale contatori e la scala condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti non si rileva per l'immobile in oggetto l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici a meno di quelle derivanti dallo stato dei luoghi e del far parte di un maggior fabbricato in regime condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti esterni in muratura come anche i divisori interni, solai piani ed inclinati in latero/cemento e copertura in laterizio.



L'appartamento risulta essere dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto gas, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano, ubicata nel ripostiglio con accesso dal balcone, per l'alimentazione dei radiatori e la produzione di acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** che vi risiede stabilmente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DELL'ANTICO Giulio	24/10/2002	93788	9395
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa	28/10/2002	20947	14169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 04/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 04/12/2015
Reg. gen. 17856 - Reg. part. 2995
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00



Rogante: Notaio ANZELLOTTI Simone di Ponsacco

Data: 26/11/2015

N° repertorio: 923

N° raccolta: 765

Note: Mutuo della durata di 25 anni, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 04/06/2025

Reg. gen. 11346 - Reg. part. 8014

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: A seguito di Atto Giudiziario per Unep Tribunale di Pisa del 16/05/2025, numero di repertorio 2031, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, come dichiarato nell'Atto di Compravendita del 24/10/2002, allegato alla presente. Successivamente risulta essere stata rilasciata Autorizzazione n°91 del 28/08/1991, Pratica Edilizia n°108/91, per "intervento edilizio di manutenzione facciata e copertura", mentre per l'immobile in oggetto risulta essere stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n°9 del 26/01/1996, Pratica Edilizia n°168/95, per "demolizione locale caldaia, ampliamento terrazzo, modifiche interne ed esterne a fabbricato per civile abitazione". Non è stato reperito il Certificato di abitabilità.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n°9 del 26/01/1996 per aver ripristinato sul lato Est del balcone il ripostiglio, ex locale caldaia, con struttura in alluminio/vetro. Pertanto si dovrà procedere con la regolarizzazione della difformità riscontrata e successivo aggiornamento della planimetria catastale, o in alternativa con la rimessa in pristino dello stato legittimo, con un costo stimato in euro 3.000,00 circa.

Degli impianti presenti nell'immobile non ci è stata consegnata alcuna certificazione come non ci è stato consegnato il Certificato di Prestazione Energetica (APE) che però, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006, l'immobile ne dovrà essere dotato all'atto del trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.015,59

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.885,07

Lo studio Amministrazioni condominiali Geom. **** Omissis **** con PEC del 3/12/2025, allegata alla presente unitamente ai suoi allegati relativi al Bilancio Preventivo, oltre ad aver comunicato i dati soprariportati e fatto presente che: "non sono state deliberate opere straordinarie ma si precisa che sono iniziate a crollare le linee delle fognature che sono integralmente da fare" e che nel Condominio c'è un'altra procedura di pignoramento nei confronti di **** Omissis ****. Si fa inoltre presente che dal Bilancio Preventivo allegato alla sopracitata PEC risulta che l'esecutata all'1/05/2025 ha un debito complessivo verso il Condominio di € 9.063,46.

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 Silvio Pellico n°26
Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** posto al piano terzo, quarto fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni di cinque piani fuori terra non dotato di ascensore, sito in Comune di Pontedera (PI) Via Silvio Pellico n°26, da cui si accede tramite ingresso e scala condominiale, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, ripostiglio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 70 circa, oltre ad altro ripostiglio, con accesso dal balcone della superficie lorda di mq 2 circa, e balcone, con accesso dalla cucina della superficie di mq 3,5 circa (foto nn°1÷12).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 844, Sub. 37, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.840,00
Il valore commerciale dell'appartamento in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in considerazione sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) che le indicazioni reperite presso Agenzie Immobiliari opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dell'ubicazione, delle dimensioni e dello stato d'uso e di manutenzione dello stesso ha portato ad un valore che può farsi ascendere a € 1.200,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - Via Silvio Pellico n°26	73,20 mq	1.200,00 €/mq	€ 87.840,00	100,00%	€ 87.840,00
				Valore di stima:	€ 87.840,00



Valore di stima: € 87.840,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 76.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato come da istruzioni del G.E. del Tribunale di Pisa del 9/05/2019.

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 19/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Acquaviva Leonardo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 12 Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica per immobile
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - Elenco dei subalterni assegnati
- ✓ Atto di provenienza - Compravendita del 24/10/2002
- ✓ Altri allegati - Pec del 3/12/2025 Amministratore condominio
- ✓ Altri allegati - Perizia privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Silvio Pellico n°26
Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** posto al piano terzo, quarto fuori terra, di fabbricato di maggiore dimensioni di cinque piani fuori terra non dotato di ascensore, sito in Comune di Pontedera (PI) Via Silvio Pellico n°26, da cui si accede tramite ingresso e scala condominiale, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, ripostiglio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 70 circa, oltre ad altro ripostiglio, con accesso dal balcone della superficie lorda di mq 2 circa, e balcone, con accesso dalla cucina della superficie di mq 3,5 circa (foto nn°1÷12).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 844, Sub. 37, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 76.000,00

