
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grossi Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare **79/2024** 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	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9



INCARICO

In data 12/09/2024, il sottoscritto Ing. Grossi Riccardo, con studio in Via Repubblica Pisana, 40 - 56100 - Pisa (PI), email riccardo.grossi@studiomade.net, PEC riccardo.grossi@ingpec.eu, Tel. 050 36808, Fax 050 36808, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2024 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 G. Matteotti n.19 - Montecastello, piano S1-T-1-2

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione sito al piano primo e secondo di più ampio fabbricato con annessa cantina al piano seminterrato. Si accede all'unità immobiliare da via Matteotti per mezzo di ingresso a comune che conduce (per mezzo di scala interna) sia al piano seminterrato dove si trova la cantina che all'abitazione. L'unità si articola in: al piano primo (a cui si accede per mezzo di scala interna) - soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, sottoscala e n.1 balcone e n.1 terrazza (entrambe accessibili dalla cucina); al piano secondo (a cui si accede per mezzo di scala interna) - camera e bagno con ulteriore terrazza accessibile dalla camera.

L'edificio si trova nel comune di Pontedera, nella frazione di Montecastello: si tratta di un piccolo borgo medievale sorto su una collina a pochi chilometri da Pontedera caratterizzato da abitazioni mono o pluri-familiari elevate per 2/3 piani fuori-terra ed esercizi di vicinato.

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 Pontedera (PI) - via G. Matteotti n.19 - Montecastello, piano S1-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.



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'unità confina con **** Omissis **** e via Matteotti, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,93 mq	70,71 mq	1	70,71 mq	2,54 m	T-1
Abitazione	31,78 mq	38,81 mq	1	38,81 mq	2,96 m	2
Balcone scoperto	3,52 mq	3,75 mq	0,25	0,94 mq	0,00 m	1
Terrazza	13,79 mq	16,19 mq	0,2	3,24 mq	0,00 m	1
Terrazza	15,92 mq	17,70 mq	0,2	3,54 mq	0,00 m	2
Cantina	18,68 mq	22,33 mq	0,4	8,93 mq	2,30 m	T-S1
Totale superficie convenzionale:				126,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/1988 al 02/02/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 117, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Piano T-1-2 Graffato alla Particella 119 sub 8
Dal 02/02/1990 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 117, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Piano T-1-2



		Graffato alla Part. 119 Sub. 8
Dal 05/05/2015 al 20/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 117, Sub. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 112 mq Rendita € 355,06 Piano S1-T-1-2 Graffato alla Part. 119 Sub. 8

Prima del 20/09/1988 l'immobile era così suddiviso:

- Part. 119 Sub. 6 - la cantina al piano seminterrato;
- Part. 117 Sub. 2 e Part. 119 Sub. 3 (graffate) - porzione del piano I°;
- Part. 117 Sub. 3 e Part. 119 Sub. 4 (graffate) - porzione del piano I° e II°.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	117	4		A4	4	5,5 vani	112 mq	355,06 €	S1-T-1-2	alla Part. 119 Sub. 8

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'intera proprietà presenta un normale stato conservativo ad eccezione di alcune macchie di umidità con distacchi localizzati di intonaco presenti in cantina al piano seminterrato ed in maniera minore al piano secondo sulle pareti esterne.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intera proprietà presenta un normale stato conservativo; per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, il fabbricato di cui l'unità costituisce una porzione presenta struttura portante in muratura e solai in parte con volterrane ed in parte in legno con travi, travicelli e scempiato in mezzane, tetto con manto in tegole di laterizio, pareti interne ed esterne rifinite con intonaco al civile e tinteggiatura; infissi esterni in legno e vetro semplice dotati di scuri, porte interne in legno; pavimenti e rivestimenti in cotto o ceramica, scale in pietra. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico ed impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori in ghisa o fancoil.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto è emerso dalla documentazione rinvenuta e sulla base del sopralluogo effettuato, l'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato che risulta ivi residente insieme ad altre due persone.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente non sono emersi contratti di locazione in essere con l'esecutato in qualità di dante causa relativi all'immobile oggetto della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1990	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Grazia Boggioni	02/02/1990	70553	5545
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del Registri Immobiliari di Pisa	01/03/1990	2965	2128
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	21/02/1990	393	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 26/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 18/09/2018
Reg. gen. 16432 - Reg. part. 2992
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 11/09/2018
N° repertorio: 1379
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 25/09/2018
Reg. gen. 16830 - Reg. part. 3068
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 20/09/2018
N° repertorio: 1434
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 02/01/2019
Reg. gen. 8 - Reg. part. 1
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di La Spezia
N° repertorio: 813/2018

Trascrizioni

- **costituzione di vincolo di beni conferiti in trust**
Trascritto a Pisa il 09/08/2018
Reg. gen. 15443 - Reg. part. 10462
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: In virtù dell'Atto del Notaio Scatena Salerno di Pisa del 06/08/2018 rep. 456 viene conferito in trust l'unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del comune di Pontedera al Foglio 45 Particella 117 sub 4 (graffata alla Particella 119 sub 8). Annotazioni: - reg. gen. n.5910 e reg. part. n. 932 del 27/03/2019 - Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale; - reg. gen. n.10851 e reg. part. n. 1614 del 05/06/2019 - Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale; - reg. gen. n.18522 e reg. part. n. 2048 del 07/09/2022 - Atto del Tribunale di Pisa del 03/06/2022 rep. n. 756 - Inefficacia Parziale; - reg. gen. n.5457 e reg. part. n. 778 del 20/03/2023 - Atto del Tribunale di Pisa del 27/12/2021 rep. n. 1675 - Inefficacia Parziale.
- **domanda giudiziale**
Trascritto a Pisa il 29/11/2018
Reg. gen. 21536 - Reg. part. 14443
Quota: 1/1



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

Contro **** Omissis ****

Note: Con questa domanda viene richiesta l'inefficacia dell'Atto dispositivo di beni in trust.

- **domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il 20/03/2019

Reg. gen. 5438 - Reg. part. 3767

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Con questa domanda viene richiesta l'inefficacia dell'Atto dispositivo di beni in trust

- **domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il 29/05/2019

Reg. gen. 10286 - Reg. part. 7129

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Con questa domanda viene richiesta l'inefficacia dell'Atto dispositivo di beni in trust

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 30/04/2024

Reg. gen. 8424 - Reg. part. 6117

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 07/10/2024

Reg. gen. 18955 - Reg. part. 13719

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'agglomerato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è identificato dal Regolamento Urbanistico del comune di Pontedera come Zona A - Sottozona A1 - Parti del territorio interessate da agglomerati urbani o nuclei e complessi edilizi che rivestono particolare pregio di carattere storico, artistico e/o culturale e/o urbanistico ed ambientale. L'UTOE corrispondente è la 2B2, regolata dall'art.69 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato di cui l'unità fa parte è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 ed in seguito la stessa è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. 331/98 del 03/06/1998 per modifiche interne al piano primo dell'appartamento;
- con prot. 2438 del 28/01/2014 è stata presentata una integrazione dal tecnico che ha presentato la suddetta D.I.A. per esatta rappresentazione grafica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Durante l'accesso agli atti presso il comune di Pontedera non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti né l'Attestato di Prestazione Energetica.



Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati non sono emerse sostanziali difformità rispetto allo stato legittimo - D.I.A. 331/98 del 03/06/1998 così come integrata con prot. 2438 del 28/01/2014.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da quanto è stato possibile accertare non esiste alcun condominio costituito.

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 G. Matteotti n.19 - Montecastello, piano S1-T-1-2

Appartamento per civile abitazione sito al piano primo e secondo di più ampio fabbricato con annessa cantina al piano seminterrato. Si accede all'unità immobiliare da via Matteotti per mezzo di ingresso a comune che conduce (per mezzo di scala interna) sia al piano seminterrato dove si trova la cantina che all'abitazione. L'unità si articola in: al piano primo (a cui si accede per mezzo di scala interna) - soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, sottoscala e n.1 balcone e n.1 terrazza (entrambe accessibili dalla cucina); al piano secondo (a cui si accede per mezzo di scala interna) - camera e bagno con ulteriore terrazza accessibile dalla camera. L'edificio si trova nel comune di Pontedera, nella frazione di Montecastello: si tratta di un piccolo borgo medievale sorto su una collina a pochi chilometri da Pontedera caratterizzato da abitazioni mono o pluri-familiari elevate per 2/3 piani fuori-terra ed esercizi di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 117, Sub. 4, Categoria A4, Graffato alla Part. 119 Sub. 8

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

Valore di stima del bene: € 196.000,00

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è il metodo del confronto di mercato o MCA: è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Vista l'attuale crisi del mercato immobiliare non è stato possibile reperire dati di compravendita di beni simili recentemente scambiati in zona. Di conseguenza gli immobili riportati nella stima per comparazione sono stati selezionati fra quelli attualmente sul mercato. Il valore di mercato è stato determinato ribassando il prezzo originario richiesto del 10% (percentuale ricavata da una simulazione di contrattazione per l'acquisto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - via G. Matteotti n.19 - Montecastello, piano S1-T-1-2	126,17 mq	1.553,49 €/mq	€ 196.000,00	100,00%	€ 196.000,00
Valore di stima:					€ 196.000,00



Valore finale di stima: € 196.000,00

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 06/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Grossi Riccardo

