
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Carugini Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 140.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del 17/04/2024, il sottoscritto Per. Carugini Pierluigi, con studio in Via Pandolfo Fancelli, 2 - 56122 - Pisa (PI), email pcarugini@gmail.com, PEC pierluigi.carugini@pec.eppi.it, Tel. 348 2503435 - 050 562042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2024 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 Vicopisano (PI) - Via di Villa, 39 e 41 località Lugnano, piano T - 1-2

DESCRIZIONE

Unità immobiliare per civile abitazione, composta da 2 unità immobiliari con dati Catastali: foglio 23 particella 16 subalterno 2, con riferimento all'unità immobiliare di Via Di Villa n. 39. L'unità immobiliare n. 39, si sviluppa su tre piani fuori terra. L'unità immobiliare foglio 23 particella 11 subalterno 19, si riferisce all'unità immobiliare di Via Di Villa n. 41 e si sviluppa su due piani fuori terra. (L'accesso al piano secondo avviene tramite scala nel soggiorno di cui al n. 39)

L'immobile, di fatto unificato, è situato nella frazione di Lugnano nel comune di Vicopisano (PI) ed è situato al piano terra, primo e secondo piano. E' costituito al PT da ingresso, cucina, (foglio 23 particella 11 sub. 19); soggiorno con scala, al piano primo, disimpegno bagno con vasca e bagno con doccia, (foglio 23 particella 16 sub. 2), camera matrimoniale (foglio 23 particella 11 sub 19), al piano secondo due camere singole con ripostiglio (foglio 23 particella 16 sub 2).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Via di Villa, 39 e 41 località Lugnano, piano T - 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Attesto 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 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Confina con corte comune, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	76,50 mq	1	76,50 mq	2,70 m	terra
Abitazione	46,50 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,75 m	primo
Abitazione	23,50 mq	28,50 mq	1	28,50 mq	3,40 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				167,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				167,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1994 al 12/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1 Rendita € 262,46 Piano T-1-2
Dal 14/10/1996 al 22/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 11, Sub. 15 Categoria C2 Cl.1, Cons. 57 Rendita € 100,09 Piano T 1
Dal 22/10/1996 al 30/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 11, Sub. 15



		Categoria C2 Cl.1, Cons. 57 Superficie catastale 57 mq Rendita € 100,09 Piano T 1
Dal 12/10/1998 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 16, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 276,30 Piano T-1-2
Dal 30/11/2001 al 12/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 11, Sub. 19 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 165,78 Piano T 1
Dal 12/12/2001 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 11, Sub. 19 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 165,78 Piano T 1

I titolari catastali 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
	23	11	19		A4	2	3 vani	79 mq	165,78 €	T-1	
	23	16	2		A4	2	5 vani	106 mq	276,3 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, poiché le due unità immobiliari formano una unica unità.
Necessita quindi aggiornare l'accatamento ed accorpate le due unità.

PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Ho proceduto all'integrazione della documentazione catastale con l'acquisizione delle Planimetrie delle visure storiche e dell'estratto di mappa delle due unità immobiliari

PATTI

Dalla documentazione in atti non ho riscontrato questioni rilevanti ai fini del trasferimento dell'immobile in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo del 03 giugno 2024 l'immobile in oggetto, risultava in cattive condizioni d'uso e di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto (comprensivo delle due unità immobiliari) risulta facente parte di un fabbricato in linea, pertanto ci possono essere parti comuni, per destinazione costruttiva, il cortile, individuato catastalmente nel foglio 23 dalla particella 13, quale bene non censibile, comune con altre unità abitative.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ho rilevato l'esistenza di servitù gravanti sul bene in oggetto a meno delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi, per vincoli derivanti da parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento composto da due unità immobiliari, situato in vecchio fabbricato in struttura in muratura portante in pietra e pezzatura di mattoni. Divisori interni in muratura mista; solai con orditura di travi e travicelli in legno con sovrastante scempiato di mezzane. Il manto di copertura in laterizio. Finestre in legno mordenzato, persiane in alluminio anodizzato verniciate; pavimenti in gres porcellanato; rivestimenti in ceramica. I prospetti e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno. L'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, di impianti termo-idraulici ed idraulici i radiatori sono in alluminio verniciati bianco e sono alimentati con caldaia murale a gas metano, posta nel bagno, al piano primo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile alla data del 21/05/2024, data del sopralluogo, risultava essere nella disponibilità dell'esecutata proprietaria per 1/2

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1998 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Compra vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Mancioffi	12/10/1998	6278	2975
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	14/10/1998	9988	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera (PI)	28/10/1998	1840	1
Dal 12/12/2001 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Mancioffi	12/12/2001	14604	6718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	15/12/2001	12795	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera (PI)	28/12/2001	3226	1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
 Iscritto a Roma il 01/09/2017
 Reg. gen. 2674 - Reg. part. 8717
 Quota: 1/2
 Importo: € 232.123,02
 A favore di **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 116.061,51

Data: 31/08/2017

N° repertorio: 833

N° raccolta: 8717

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 12/09/2017
Reg. gen. 2740 - Reg. part. 8717
Quota: 1/2
Importo: € 117.547,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 58.773,50
Rogante: Pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate
Data: 12/09/2017
N° repertorio: 843
N° raccolta: 8717
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 15/12/2021
Reg. gen. 20069 - Reg. part. 4113
Quota: 1/1
Importo: € 530.000,00
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 265.000,00
Percentuale interessi: 4,657 %
Rogante: Nicola Mancioffi
Data: 12/12/2001
N° repertorio: 14605
N° raccolta: 6719

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 26/01/2024
Reg. gen. 1630 - Reg. part. 1168
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Ambiti edificati di interesse storico - ambientale, da sottoporre a restauro e recupero.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In data 22/02/1994, sono state eseguite opere interne di cui all'art. 26 n. 440, per la realizzazione di scala in profilati di acciaio dal PT al P2° e in data 23/10/1995 al protocollo n. 12022 é stata presentata la pratica antisismica di avvenuto deposito n. 1520/95 di propriet`

In data 08/09/1997, a seguito della domanda in data ~~24/05~~/1996, é stata concessa la Concessione Edilizia n. 102/1997 con pratica 8661/1997. L'abuso oggetto della sanatoria é consistito nell'aver modificato il prospetto dell'immobile realizzando una porta di ingresso di altezza diversa da quella preesistente e conseguentemente di aver tamponato una luce che sovrastava la porta di accesso, oltre che a piccole modifiche interne.

D.I.A. 57/IA/2002 DEL 25/07/02 "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA VIA DI VALLE 41 FOGLIO 23 PART 11 SUB 19"

D.I.A. 75/IA/2002 DEL 25/09/02 "OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA VIA DI VILLA 39 FOGLIO 23 PART 16 SUB 2, CON LA SOSTITUZIONE DI UN NUOVO BAGNO AL 1° PIANO. ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI ELETTRICI E IDROSANITARI. REALIZZAZIONE DI NUOVA PAVIMENTAZIONE E INTONACATURA, SOSTITUZIONE DEGLI INFISSI INTERNI ED ESTERNI".

LE DUE UNITA' IMMOBILIARI FORMANO DI FATTO UNA UNICA UNITA'; NECESSITA QUINDI AGGIORNARE L'ACCATAMENTO E FARE UNA PRATICA DI FUSIONE, SENZA MAGGIORI ONERI.

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.

ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E I PROGETTI ALLEGATI ALL'ULTIMA AUTORIZZAZIONE.

OCCORRE COMUNQUE FARE UNA PRATICA DI FUSIONE COME DESCRITTO NELLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono a conoscenza di presenza di 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 Vicopisano (PI) - Via di Villa, 39 e 41 località Lugnano, piano T - 1-2

Unità immobiliare per civile abitazione, composta da 2 unità immobiliari con dati Catastali: foglio 23 particella 16 subalterno 2, con riferimento all'unità immobiliare di Via Di Villa n. 39. L'unità immobiliare n. 39, si sviluppa su tre piani fuori terra. L'unità immobiliare foglio 23 particella 11 subalterno 19, si riferisce all'unità immobiliare di Via Di Villa n. 41 e si sviluppa su due piani fuori terra. (L'accesso al piano secondo avviene tramite scala nel soggiorno di cui al n. 39) L'immobile, di fatto unificato, è situato nella frazione di Lugnano nel comune di Vicopisano (PI) ed è situato al piano terra, primo e secondo piano. E' costituito al PT da ingresso, cucina, (foglio 23 particella 11 sub. 19); soggiorno con scala, al piano primo, disimpegno bagno con vasca e bagno con doccia, (foglio 23 particella 16 sub. 2), camera matrimoniale (foglio 23 particella 11 sub 19), al piano secondo due camere singole con ripostiglio (foglio 23 particella 16 sub 2).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 11, Sub. 19, Categoria A4 - Fg. 23, Part. 16, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 167.000,00

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate e ricalibrate e tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione, della superficie, dello stato di conservazione e lo stesso può farsi ad ascendere a €/mq 1.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vicopisano (PI) - Via di Villa, 39 e 41 località Lugnano, piano T - 1- 2	167,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 167.000,00	100,00%	€ 167.000,00
Valore di stima:					€ 167.000,00

Valore di stima: € 167.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione, fusione unità immobiliari e aggiornamento catastale	27.000,00	€

Valore finale di stima: € 140.000,00



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 14/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Carugini Pierluigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Rep 6278 raccolta 2975 e rep. 14604 raccolta 6718 (Aggiornamento al 12/12/2001)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documenti catastali (Aggiornamento al 19/04/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Permessi edilizi (Aggiornamento al 25/09/2002)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Via di Villa, 39 e 41 località Lugnano, piano T - 1-2

Unità immobiliare per civile abitazione, composta da 2 unità immobiliari con dati Catastali: foglio 23 particella 16 subalterno 2, con riferimento all'unità immobiliare di Via Di Villa n. 39. L'unità immobiliare n. 39, si sviluppa su tre piani fuori terra. L'unità immobiliare foglio 23 particella 11 subalterno 19, si riferisce all'unità immobiliare di Via Di Villa n. 41 e si sviluppa su due piani fuori terra. (L'accesso al piano secondo avviene tramite scala nel soggiorno di cui al n. 39) L'immobile, di fatto unificato, è situato nella frazione di Lugnano nel comune di Vicopisano (PI) ed è situato al piano terra, primo e secondo piano. E' costituito al PT da ingresso, cucina, (foglio 23 particella 11 sub. 19); soggiorno con scala, al piano primo, disimpegno bagno con vasca e bagno con doccia, (foglio 23 particella 16 sub. 2), camera matrimoniale (foglio 23 particella 11 sub 19), al piano secondo due camere singole con ripostiglio (foglio 23 particella 16 sub 2).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 11, Sub. 19, Categoria A4 - Fg. 23, Part. 16, Sub. 2, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Ambiti edificati di interesse storico - ambientale, da sottoporre a restauro e recupero.

Prezzo base d'asta: € 140.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Via di Villa, 39 e 41 località Lugnano, piano T - 1- 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 11, Sub. 19, Categoria A4 - Fg. 23, Part. 16, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	167,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo del 03 giugno 2024 l'immobile in oggetto, risultava in cattive condizioni d'uso e di manutenzione.		
Descrizione:	Unità immobiliare per civile abitazione, composta da 2 unità immobiliari con dati Catastali: foglio 23 particella 16 subalterno 2, con riferimento all'unità immobiliare di Via Di Villa n. 39. L'unità immobiliare n. 39, si sviluppa su tre piani fuori terra. L'unità immobiliare foglio 23 particella 11 subalterno 19, si riferisce all'unità immobiliare di Via Di Villa n. 41 e si sviluppa su due piani fuori terra. (L'accesso al piano secondo avviene tramite scala nel soggiorno di cui al n. 39) L'immobile, di fatto unificato, è situato nella frazione di Lugnano nel comune di Vicopisano (PI) ed è situato al piano terra, primo e secondo piano. E' costituito al PT da ingresso, cucina, (foglio 23 particella 11 sub. 19); soggiorno con scala, al piano primo, disimpegno bagno con vasca e bagno con doccia, (foglio 23 particella 16 sub. 2), camera matrimoniale (foglio 23 particella 11 sub 19), al piano secondo due camere singole con ripostiglio (foglio 23 particella 16 sub 2).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 01/09/2017
Reg. gen. 2674 - Reg. part. 8717
Quota: 1/2
Importo: € 232.123,02
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 116.061,51
Data: 31/08/2017
N° repertorio: 833
N° raccolta: 8717
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 12/09/2017
Reg. gen. 2740 - Reg. part. 8717
Quota: 1/2
Importo: € 117.547,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 58.773,50
Rogante: Pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate
Data: 12/09/2017
N° repertorio: 843
N° raccolta: 8717
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 15/12/2021
Reg. gen. 20069 - Reg. part. 4113
Quota: 1/1
Importo: € 530.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 265.000,00
Percentuale interessi: 4,657 %
Rogante: Nicola Mancioffi
Data: 12/12/2001
N° repertorio: 14605
N° raccolta: 6719

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 26/01/2024
Reg. gen. 1630 - Reg. part. 1168
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



