
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Volpi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	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	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
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 24/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.350,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del 16/05/2025, 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., 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 Santa Maria a Monte (PI) - via cappelletto 1, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.71700 10.688481)

DESCRIZIONE

Appartamento su due livelli, piano terra e piano primo, con accesso indipendente da Via Cappelletto 1, oltre ad altro accesso sul retro da resede comune, composto al piano terra da: cucina abitabile, soggiorno/pranzo, piccolo ripostiglio, scala di accesso al piano primo, articolato disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno, locale armadi.

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 Santa Maria a Monte (PI) - via cappelletto 1, piano T-1

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con Via Cappelletto, a Est con [REDACTED], a Ovest con [REDACTED], a Sud con corte a comune, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,75 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				113,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1987 al 16/02/2026	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 2 [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 302, Sub. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 367,50 Piano T-1 Graffato 163

I titolari catastali corrispondono a quelli attuali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	302	15		A2	1	5,5	100 mq	367,5 €	T-1	163

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione.

PATTI

L'appartamento è occupato dal debitore e dai suoi familiari.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in normale stato di conservazione essendo abitato stabilmente dal debitore e dai suoi familiari.

PARTI COMUNI

Trattandosi di porzione di immobile terratetto non sono presenti parti comuni, fatta eccezione del resede a comune sul retro dell'appartamento identificato al catasto dal fog. 16, mappale 166 (mappale che non rientra nei beni pignorati).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile nel quale è inserito l'appartamento è di vecchia costruzione, con fondazioni presumibilmente a "sacco", struttura portante presunta in muratura portante e pietre, solaio piano primo laterocementizio, solai copertura presumibilmente laterocementizio, con copertura in tegoli e coppi in laterizio.

Pareti interne in laterizio, intonacate e colorate, stessa cosa per le pareti esterne.

Pavimentazione interna in monocottura.

Scala di accesso al piano primo in muratura con rivestimento in materiale lapideo.

Presenza di impianto elettrico, sanitario, riscaldamento a gas metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dal debitore e dai suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1987	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangeli	11/06/1987	149639	12624
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pisa	23/06/1987	537	7937
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	29/06/1987	147	

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 Pisa aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 24/04/2015
Reg. gen. 898 - Reg. part. 5590
Quota: 100
Importo: € 112.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Nencioni Fabrizio
Data: 17/04/2015
N° repertorio: 7362
N° raccolta: 5507
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo ed Avviso di Accertamento
Iscritto a Pisa il 19/10/2021
Reg. gen. 3480 - Reg. part. 21583
Quota: 100
Importo: € 144.162,12
A favore di Agenzia delle Entrate
[REDACTED]
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 18/10/2021
N° repertorio: 1731
N° raccolta: 8721
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Pisa il 24/10/2023
Reg. gen. 2938 - Reg. part. 20393
Quota: 100
Importo: € 80.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio D'Errico Angelo
Data: 05/12/2023
N° repertorio: 18390

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 18/02/2025
Reg. gen. 2091 - Reg. part. 2988
Quota: 100

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967.

Ultima pratica edilizia presentata al Comune di Santa Maria a Monte in data 11/03/2003, pratica n. 55 per modifiche interne e realizzazione scaletta di accesso esterna.

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.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento, alla data del sopralluogo del sottoscritto CTU, corrisponde all'ultima pratica amministrativa presentata.

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'appartamento non è inserito in contesto di condominio o proprietà a comune

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di un unico bene costituito da un appartamento su due livelli non vengono costituiti lotti.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via cappelletto 1, piano T-1
Appartamento su due livelli, piano terra e piano primo, con accesso indipendente da Via Cappelletto 1, oltre ad altro accesso sul retro da resede comune, composto al piano terra da: cucina abitabile, soggiorno/pranzo, piccolo ripostiglio, scala di accesso al piano primo, articolato disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno, locale armadi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 302, Sub. 15, Categoria A2, Graffato 163
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Valore di stima del bene: € 107.350,00
Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Maria a Monte (PI) - via cappelletto 1, piano T-1	113,00 mq	950,00 €/mq	€ 107.350,00	100,00%	€ 107.350,00
				Valore di stima:	€ 107.350,00

Valore di stima: € 107.350,00

Valore finale di stima: € 107.350,00

Nessun deprezzamento da segnalare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

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 16/03/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Google maps
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Tavola del progetto
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 8 Concessione edilizia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via cappelletto 1, piano T-1
Appartamento su due livelli, piano terra e piano primo, con accesso indipendente da Via Cappelletto 1, oltre ad altro accesso sul retro da resede comune, composto al piano terra da: cucina abitabile, soggiorno/pranzo, piccolo ripostiglio, scala di accesso al piano primo, articolato disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno, locale armadi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 302, Sub. 15, Categoria A2, Graffato 163
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967. Ultima pratica edilizia presentata al Comune di Santa Maria a Monte in data 11/03/2003, pratica n. 55 per modifiche interne e realizzazione scaletta di accesso esterna.

Prezzo base d'asta: € 107.350,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.350,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI) - via cappelletto 1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 302, Sub. 15, Categoria A2, Graffato 163	Superficie	113,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in normale stato di conservazione essendo abitato stabilmente dal debitore e dai suoi familiari.		
Descrizione:	Appartamento su due livelli, piano terra e piano primo, con accesso indipendente da Via Cappelletto 1, oltre ad altro accesso sul retro da resede comune, composto al piano terra da: cucina abitabile, soggiorno/pranzo, piccolo ripostiglio, scala di accesso al piano primo, articolato disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno, locale armadi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dal debitore e dai suoi familiari.		

