
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cei David, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2024 del R.G.E.

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.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

All'udienza del 20/05/2024, il sottoscritto Geom. Cei David, con studio in Via Confina Fucecchio, 3 - 56029 - Santa Croce sull'Arno (PI), email geometra.davidcei@yahoo.it, PEC david.cei@geopec.it, Tel. 329 2298053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2024 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 Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica, 4, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano secondo, facente parte di fabbricato di maggiore consistenza, raggiungibile mediante scala condominiale con accesso da via della Repubblica n. 8, composto al proprio interno da zona giorno, camera, bagno e ripostiglio ricavato nel sopra scala.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/07/2024.

Custode delle chiavi: IVG

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 Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica, 4, piano 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 immobiliare pignorata confina con via della Repubblica, scala condominiale e proprietà Casella, s.s.a e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 211, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 477,72
Dal 17/11/2011 al 01/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 211, Sub. 16 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 169,66 Piano 2
Dal 01/02/2012 al 03/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 211, Sub. 18 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 47 mq

		Rendita € 94,25 Piano 2
--	--	----------------------------

I titolari dei diritti 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
	41	211	18		A4	2	2,5	47 mq	94,25 €	2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata verificata la completezza della documentazione prescritta dall'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in completo stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Le condizioni della copertura hanno reso necessario l'intervento di una ditta specializzata incaricata dal Custode Giudiziario, finalizzato alla preventiva messa in sicurezza della stessa, al fine di consentire l'accesso in condizioni di sicurezza e l'esecuzione dei rilievi tecnici indispensabili alla redazione della presente perizia.

PARTI COMUNI

Sono ricompresi nella vendita i diritti pari alle proprietà comuni ex artt. 1117 e ss. c.c., ed in particolare il vano scala condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione ipocatastale acquisita agli atti e dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, non risultano costituite servitù attive o passive a carico o a favore del bene pignorato.

Parimenti, allo stato dei luoghi, non sono state rilevate servitù apparenti ai sensi dell'art. 1061 c.c., né elementi materiali tali da far presumere l'esistenza di pesi o limitazioni di natura reale gravanti sull'immobile.

Resta in ogni caso salvo quanto eventualmente risultante da titoli non esaminati o da situazioni di fatto non immediatamente rilevabili in sede di sopralluogo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte risulta di remota costruzione ed è realizzato con struttura portante in muratura mista di pietra e laterizio, riconducibile alla tipica architettura rurale toscana. I solai sono in parte in legno ed in parte in laterizio, con presenza di porzioni a volta; il manto di copertura è costituito da laterizio.

Il fabbricato risulta intonacato sia internamente che esternamente.

Le scale condominiali sono realizzate in pietra.

Le pavimentazioni interne sono prevalentemente in graniglia e in mattonelle di ceramica, tipiche delle costruzioni del Novecento di ambito toscano.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, con persiane anch'esse in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1990 al 25/11/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO MARCONE	11/05/1990	19007	6613
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		VOLTERRA	05/06/1990		2425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2011 al 22/02/2013	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RODOLFO KRIEG	25/11/2011	63934	11509
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VOLETTA	29/11/2025		5923
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2013	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VALERIO VIGNOLI	22/02/2013	57988	20915
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VOLTERRA	20/03/2013		1348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VOLTERRA aggiornate al 04/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VOLTERRA il 20/03/2013
Reg. gen. 1862 - Reg. part. 264
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: NOTAIO VALERIO VIGNOLI
Data: 22/02/2013
N° repertorio: 57989
N° raccolta: 20916

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a VOLTERRA il 13/02/2024
Reg. gen. 1143 - Reg. part. 890
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, è emerso che l'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, posto a carico della procedura, ammonta, per ciascun annotamento relativo alle formalità da cancellare, ad un costo complessivo attualmente quantificato in € 329,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte è ubicato all'interno del perimetro del centro storico del Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI), in ambito urbanisticamente classificato come tessuto storico consolidato.

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.

L'edificio di cui l'unità immobiliare pignorata è parte è stato edificato in epoca remota e certamente prima del 1 settembre 1967.

Per la divisione in due unità immobiliare dell'appartamento posto al piano secondo è stata presentata S.C.I.A. in data 29/12/2011, prot. 5995, con comunicazione di inizio lavori del 26/01/2012 e di fine lavori del 14/02/2012, con contestuale deposito di attestazione di agibilità in pari data prot. 662.

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.

Dal sopralluogo effettuato successivamente agli interventi di messa in sicurezza dell'immobile è emerso che i lavori edilizi non risultano ultimati ovvero risultano parzialmente demoliti e, in parte, soggetti a fenomeni di deterioramento.

Risulta pertanto necessario procedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia finalizzata al completamento delle opere, con successivo rilascio dell'attestazione di agibilità, corredata dalle dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Di tale condizione si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica, 4, piano 2
Appartamento posto al piano secondo, facente parte di fabbricato di maggiore consistenza, raggiungibile mediante scala condominiale con accesso da via della Repubblica n. 8, composto al proprio interno da zona giorno, camera, bagno e ripostiglio ricavato nel sopra scala.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 211, Sub. 18, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.950,00
Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato mediante procedimento sintetico-comparativo, riconducibile al Market Comparison Approach (MCA), attraverso il confronto con immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato e oggetto di compravendite effettivamente concluse in epoca recente.

A tal fine è stato analizzato un atto di compravendita relativo ad immobile avente caratteristiche tipologiche, dimensionali e localizzative analoghe, ubicato nel medesimo ambito territoriale.

In particolare è stato esaminato il seguente atto:

– Atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Luigi Savona, stipulato in data 15/03/2024, rep. n. 37557, racc. n. 18745.

Dall’analisi della suddetta compravendita emerge un valore unitario sensibilmente inferiore rispetto ai valori rilevati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate per immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Tenuto conto che tale compravendita costituisce un singolo elemento di confronto e che il valore rilevato potrebbe essere influenzato da specifiche condizioni della trattativa, si è ritenuto opportuno assumere, in via prudenziale, quale parametro di riferimento il valore minimo della fascia OMI, pari ad € 850,00/m², assunto quale riferimento prudenziale il valore minimo della fascia OMI relativa alla microzona di riferimento.

Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale dell’immobile si ottiene un valore di mercato complessivo pari ad € 40.000,00, ritenuto congruo e coerente con le caratteristiche del bene e con l’andamento del mercato immobiliare locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della	47,00 mq	850,00 €/mq	€ 39.950,00	100,00%	€ 39.950,00

Repubblica, 4, piano 2					
Valore di stima:					€ 39.950,00

Valore di stima: € 40.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato periodo di commercializzazione	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 32.000,00

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato mediante procedimento sintetico-comparativo, riconducibile al Market Comparison Approach (MCA), attraverso il confronto con immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato e oggetto di compravendite effettivamente concluse in epoca recente.

A tal fine è stato analizzato un atto di compravendita relativo ad immobile avente caratteristiche tipologiche, dimensionali e localizzative analoghe, ubicato nel medesimo ambito territoriale.

In particolare è stato esaminato il seguente atto:

– Atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Luigi Savona, stipulato in data 15/03/2024, rep. n. 37557, racc. n. 18745.

Dall'analisi della suddetta compravendita emerge un valore unitario sensibilmente inferiore rispetto ai valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Tenuto conto che tale compravendita costituisce un singolo elemento di confronto e che il valore rilevato potrebbe essere influenzato da specifiche condizioni della trattativa, si è ritenuto opportuno assumere, in via prudenziale, quale parametro di riferimento il valore minimo della fascia OMI, pari ad € 850,00/m².

Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale dell'immobile si ottiene un valore di mercato complessivo pari ad € 40.000,00, ritenuto congruo e coerente con le caratteristiche del bene e con l'andamento del mercato immobiliare locale.

Dal valore di mercato così determinato sono stati applicati i seguenti abbattimenti correttivi, ritenuti necessari al fine di pervenire al più probabile valore di realizzo in sede esecutiva:

- abbattimento del 10% in relazione alla natura della vendita forzata, effettuata in assenza del normale periodo di commercializzazione;
- abbattimento del 10% per lo stato di manutenzione mediocre dell'immobile.

Il valore determinato rappresenta il più probabile valore di mercato del bene alla data della stima, tenuto conto

delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e del particolare contesto della vendita giudiziaria.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Durante il primo sopralluogo, effettuato in data 23/07/2024 congiuntamente al Custode Giudiziario, non è stato possibile eseguire i rilievi tecnici necessari all'espletamento dell'incarico peritale, in quanto l'unità immobiliare pignorata risultava inaccessibile a causa della presenza di lesioni e parziali crolli del controsoffitto, tali da determinare condizioni di potenziale pericolo per l'accesso ai locali.

Si è pertanto resa necessaria la preventiva messa in sicurezza dell'immobile, mediante rimozione degli elementi pericolanti e il puntellamento del solaio di copertura e dei solai di interpiano, interventi eseguiti da ditta specializzata incaricata dal Custode Giudiziario, previa autorizzazione del creditore precedente.

A seguito dell'esecuzione di tali lavorazioni, effettuate alla presenza del sottoscritto nel mese di dicembre 2025, è stato quindi possibile procedere all'accesso all'immobile e all'esecuzione dei necessari rilievi tecnici, che sono stati svolti in data 21/01/2026.

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.

Santa Croce sull'Arno, li 06/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cei David

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO ACQUISTO
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - ELENCO SUBALTERNI CON ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA
- ✓ N° 10 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica, 4, piano 2
Appartamento posto al piano secondo, facente parte di fabbricato di maggiore consistenza, raggiungibile mediante scala condominiale con accesso da via della Repubblica n. 8, composto al proprio interno da zona giorno, camera, bagno e ripostiglio ricavato nel sopra scala.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 211, Sub. 18, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte è ubicato all'interno del perimetro del centro storico del Comune di Castelnuovo Val di Cecina (PI), in ambito urbanisticamente classificato come tessuto storico consolidato.

Prezzo base d'asta: € 32.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelnuovo di Val di Cecina (PI) - Via della Repubblica, 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 211, Sub. 18, Categoria A4	Superficie	47,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Le condizioni della copertura hanno reso necessario l'intervento di una ditta specializzata incaricata dal Custode Giudiziario, finalizzato alla preventiva messa in sicurezza della stessa, al fine di consentire l'accesso in condizioni di sicurezza e l'esecuzione dei rilievi tecnici indispensabili alla redazione della presente perizia.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo, facente parte di fabbricato di maggiore consistenza, raggiungibile mediante scala condominiale con accesso da via della Repubblica n. 8, composto al proprio interno da zona giorno, camera, bagno e ripostiglio ricavato nel sopra scala.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a VOLTERRA il 20/03/2013

Reg. gen. 1862 - Reg. part. 264

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Percentuale interessi: 4,70 %

Rogante: NOTAIO VALERIO VIGNOLI

Data: 22/02/2013

N° repertorio: 57989

N° raccolta: 20916

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a VOLTERRA il 13/02/2024

Reg. gen. 1143 - Reg. part. 890

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura