TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lupi Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2025 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
- Stato conservativo 5
- Parti Comuni 5
- Caratteristiche costruttive prevalenti 5
- Stato di occupazione 6
- Provenienze Ventennali 6
- Formalità pregiudizievoli 6
- Normativa urbanistica 7
- Regolarità edilizia 8
- Vincoli od oneri condominiali 8

Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
- **Lotto Unico** 12

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2025 del R.G.E. 13
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 135.000,00** 13

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 14

INCARICO

All'udienza del 02/09/2025, il sottoscritto Geom. Lupi Umberto, con studio in Via Pisana, 54 - 56025 - Pontedera (PI), email umberto@studiogalligani.it, PEC umberto.lupi@geopec.it, Tel. 329 2291436 - 058755455, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2025 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 Ponsacco (PI) - via Nazario Sauro n. 164, piano T. (Coord. Geografiche: 43,61640 - 10,62648)

DESCRIZIONE

Alloggio per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato di quattro piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, cucina, n. 2 disimpegni, n. 2 camere, studio, n. 2 servizi igienici oltre ad un piccolo fabbricato accessorio ad uso lavanderia posto sul lato nord-est e resede esclusivo che circonda l'abitazione su tre lati sul quale insiste anche una baracca in lamiera.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Ponsacco (PI) - via Nazario Sauro n. 164, piano T.

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

Il bene confina a sud/est con via Nazario Sauro, a sud/ovest con strada privata, a nord/est con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	3,10 m	T.
Lavanderia	6,00 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	2,15 m	T.
Resede esclusivo	143,00 mq	153,00 mq	0,10	15,30 mq	0,00 m	T.
			Totale superficie convenzionale:	**134,30 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**134,30 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/07/1996** al **10/05/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 374, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 635,24 Piano T. Graffato 465
Dal **10/05/2006** al **05/08/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 465, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 122 mq Rendita € 635,24 Piano T. Graffato 7

I titolari catastali risultano corrispondere con 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
	11	465	3		A2	1	6	122 mq	635,24 €	T.	Subalterno 7

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale in quanto sono state apportate delle modifiche sulla distribuzione interna dei locali.
Per procedere all'aggiornamento catastale occorrerà presentare all'agenzia del territorio di Pisa (catasto) idonea denuncia di variazione catastale mediante procedura DOCFA.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un sufficiente stato di conservazione benchè siano presenti dei fenomeni di umidità in alcuni locali dell'abitazione.

PARTI COMUNI

Sono a comune i proporzionali diritti di comproprietà e condominio su parti, enti, impianti, servizi, strutture, spazi coperti e scoperti comuni e condominiali dell'intero fabbricato cui l'unità fa parte a norma di legge e per destinazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione : L'alloggio ha quattro facciate esposte su spazi esterni sui lati sud/est, sud/ovest, nord/ovest e nord/est.
Altezza interna utile : L'alloggio ha un'altezza interna di 3,10 m. e in alcuni locali di 2,63 ml. mentre il fabbricato accessorio ha un'altezza di 2,15 ml.
Strutture verticali : Muratura intonaca su entrambi i lati;
Solai : Solai in laterocemento intonacati al civile;
Pareti esterne e interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;
Infissi esterni : Infissi in legno con doppio vetro e avvolgibile in plastica;
Infissi interni : Infissi in legno;

Impianto elettrico : Impianto elettrico di tipo sottotraccia;
Impianto idrico-termico : Impianto di tipo sottotraccia con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio;
Terreno esclusivo : Resede esclusivo in gran parte pavimentato e in parte adibito a giardino, delimitato da una recinzione in parte in muratura e in parte con pali e rete in metallo corredati da cancelli (n. 1 pedonale e n. 1 carrabile) in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal padre **** Omissis **** con il quale è stato stipulato un contratto di comodato ad uso abitativo registrato all'agenzia delle Entrate di Pontedera in data 02/02/2017 al n. 279.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/07/1996** al **05/08/2025**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Edda Michelangeli	11/07/1996	207768	18960
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Livorno	13/07/1996	8322	4953
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pontedera	17/07/1996	1312	1V

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 14/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Livorno il 13/07/1996
  Reg. gen. 8323 - Reg. part. 1430

Importo: € 185.924,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 61.974,83
Spese: € 123.949,65
Percentuale interessi: 12,00 %
Rogante: Edda Michelangeli
Data: 11/07/1996
N° repertorio: 207769

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Livormo il 05/04/2019
  Reg. gen. 5667 - Reg. part. 981
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 76.709,01
  Spese: € 32.290,99
  Percentuale interessi: 10,15 %
  Rogante: Tribunale di Pisa
  Data: 04/04/2019
  N° repertorio: 513

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
  Trascritto a Livorno il 13/07/1996
  Reg. gen. 8322 - Reg. part. 4953
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Livorno il 05/08/2025
  Reg. gen. 14503 - Reg. part. 10263
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Operativo il bene ricade all'interno dei "Tessuti Urbani a Prevalente Funzione Residenziale" nei "Tessuti di frangia" in "Zona B1 - aree con edifici a prevalente tipologia mono-bifamiliare"; normata dall'art. 44 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Il più ampio fabbricato cui l'unità in oggetto fa parte è stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967, successivamente l'unità ha subito degli interventi edilizi per i quali sono state presentate le seguenti pratiche edilizie :
- Concessione edilizia n. 27 del 19/03/1977;
- Concessione Edilizia n. 39 del 16/04/1991;
- Art. 26 l. 47/85 del 14/06/1991 Prot. n. 6756;
- D.I.A. del 08/03/1996 Prat. n. 79/96 Prot. 3318;
- D.I.A. del 14/03/2000 Prat. n. 110 Prot. 5072.

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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nei titoli edilizi che hanno interessato l'immobile in quanto sono state realizzate delle opere edilizie senza la presentazione di alcun titolo abilitativo.
Per la precisione le opere in assenza di titolo consistono in :
- chiusura della piccola veranda prospiciente l'ingresso dell'abitazione mediante l'apposizione di nuovi infissi;
- variazioni interne circa l'apertura e chiusura di vani porta interni e apertura di nuovo vano porta anche su muri portanti senza la dovuta pratica strutturale presso il Genio Civile di Pisa;
- istallazione nel resede esclusivo retrostante l'abitazione di un manufatto in lamiera ad uso magazzino.

Per la regolarizzazione dell'immobile occorrerà rimuovere il manufatto in lamiera posto sul resede dell'abitazione e per le restanti difformità presentare Segnalazione Certificata di inizio attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 209bis della L.R.T. 65/2014, comprensiva di tutte le eventuali autorizzazioni.

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Nazario Sauro n. 164, piano T.
  Alloggio per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato di quattro piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, cucina, n. 2 disimpegni, n. 2 camere, studio, n. 2 servizi igienici oltre ad un piccolo fabbricato accessorio ad uso lavanderia posto sul lato nord-est e resede esclusivo che circonda l'abitazione su tre lati sul quale insiste anche una baracca in lamiera.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 465, Sub. 3, Categoria A2, Graffato Subalterno 7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 167.000,00
  La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo
  corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicandolo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ponsacco (PI) - via Nazario Sauro n. 164, piano T.	134,30 mq	1.243,00 €/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
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	15.300,00	€

Valore finale di stima: **€ 135.000,00**

La valutazione dei fabbricati è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.
Invece il terreno è stato stimato con il metodo di stima comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati in occasione del sopralluogo ed in considerazione degli atti di compravendita effettuati nell'ultimo periodo di beni similari in zona in cui è ubicato l'immobile. Mediante un incrocio dei dati catastali con le compravendite del periodo suddetto è stato acquisito un atto di compravendita di un bene simile e precisamente Atto del Not. Vittorio di Lella del 30/05/2025 rep. 25818. Da una valutazione dell'atto indicato, confrontando l'immobile in oggetto con il suddetto bene simile, ricadente nello stesso segmento di mercato immobiliare, di cui si conoscono i relativi prezzi e carateristiche, è stato possibile accertare un valore al mq. di superficie lorda. Il valore complessivo del terreno è stato determinato applicando al valore unitario la superficie del bene.
Infine al valore totale complessivo ricavato sono stati applicati dei deprezzamenti per la regolarizzazione urbanistica e catastale e il rischio assunto per la mancata garanzia.

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 17/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lupi Umberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto mappa catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rapporto di valutazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto di comodato

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Nazario Sauro n. 164, piano T.
  Alloggio per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato di quattro piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, cucina, n. 2 disimpegni, n. 2 camere, studio, n. 2 servizi igienici oltre ad un piccolo fabbricato accessorio ad uso lavanderia posto sul lato nord-est e resede esclusivo che circonda l'abitazione su tre lati sul quale insiste anche una baracca in lamiera.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 465, Sub. 3, Categoria A2, Graffato Subalterno 7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano Operativo il bene ricade all'interno dei "Tessuti Urbani a Prevalente Funzione Residenziale" nei "Tessuti di frangia" in "Zona B1 - aree con edifici a prevalente tipologia mono-bifamiliare"; normata dall'art. 44 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 135.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - via Nazario Sauro n. 164, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 465, Sub. 3, Categoria A2, Graffato Subalterno 7	**Superficie**	134,30 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un sufficiente stato di conservazione benchè siano presenti dei fenomeni di umidità in alcuni locali dell'abitazione.		
Descrizione:	Alloggio per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato di quattro piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, cucina, n. 2 disimpegni, n. 2 camere, studio, n. 2 servizi igienici oltre ad un piccolo fabbricato accessorio ad uso lavanderia posto sul lato nord-est e resede esclusivo che circonda l'abitazione su tre lati sul quale insiste anche una baracca in lamiera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal padre **** Omissis **** con il quale è stato stipulato un contratto di comodato ad uso abitativo registrato all'agenzia delle Entrate di Pontedera in data 02/02/2017 al n. 279.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Livorno il 13/07/1996
  Reg. gen. 8323 - Reg. part. 1430
  Importo: € 185.924,48
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 61.974,83
  Spese: € 123.949,65
  Percentuale interessi: 12,00 %
  Rogante: Edda Michelangeli
  Data: 11/07/1996
  N° repertorio: 207769
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Livormo il 05/04/2019
  Reg. gen. 5667 - Reg. part. 981
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 76.709,01
  Spese: € 32.290,99
  Percentuale interessi: 10,15 %
  Rogante: Tribunale di Pisa
  Data: 04/04/2019
  N° repertorio: 513
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Livorno il 05/08/2025
  Reg. gen. 14503 - Reg. part. 10263
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****