

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Silvestri Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 218/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Viale Saffo 7/9	3
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Viale Saffo 7/9	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Viale Saffo 7/9	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Viale Saffo 7/9	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Viale Saffo 7/9	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Viale Saffo 7/9	6
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Viale Saffo 7/9	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Viale Saffo 7/9	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 218/2021 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 122.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

All'udienza del 15/06/2022, il sottoscritto Arch. Silvestri Roberto, con studio in Via Augusto Righi 20 - 56121 - Pisa (PI), email ro.silvestri@awn.it, PEC roberto.silvestri3@archiworldpec.it, Tel. 3283198260, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Viale Saffo 7/9
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Viale Saffo 7/9

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIALE SAFFO 7/9

Villetta a schiera di un complesso di due, composta al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno e w.c., oltre a terrazza comunicante con soggiorno e cucina, al piano primo da ampio disimpegno, tre camere di cui una con grande balcone e servizio igienico. Un ampio resede circonda l'abitazione su tre lati. Il fabbricato si trova in un'area di completamento urbano in zona a spiccata destinazione residenziale al margine est del comune di Santa Croce Sull'Arno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'accesso agli immobili è stato effettuato il giorno 06.09.2022 alla presenza della debitrice **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIALE SAFFO 7/9

Locale ad uso garage e piccolo ripostiglio sottoscala di pertinenza esclusiva di villetta a schiera di un complesso di due.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'accesso agli immobili è stato effettuato il giorno 06.09.2022 alla presenza della debitrice **** Omissis ****.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione catastale è stata integrata dalle planimetrie catastali e dall'aggiornamento delle visure catastali.

Si segnala che nella dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico catastale e ipotecaria ventennale, non viene citata la trascrizione pregiudizievole n. 1907 r.p. n. 2862 r.g. del 16.02.2018 verbale di pignoramento immobili, documento comunque presente negli allegati alla stessa.

Tale pignoramento ha generato la procedura esecutiva n. 54/2018 RGE del Tribunale di Pisa dichiarata improcedibile dal G.E. dott. Giovanni Zucconi il 17.12.2019.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

NOTE

Il signor **** Omissis **** è deceduto il giorno 23.01.2013 e gli eredi legittimi hanno rinunciato all'eredità. Con procedura n. 2708/2018 RGVG del Tribunale di Pisa è stato nominato l'avv. **** Omissis **** curatore dell'eredità giacente.

CONFINI

L'immobile confina a nord con Viale Saffo, a sud con particella 905, a est con proprietà **** Omissis **** e a ovest con proprietà **** Omissis **** e con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIALE SAFFO 7/9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	137,00 mq	1,00	137,00 mq	2,80 m	T-1
Balcone scoperto	23,00 mq	23,00 mq	0,30	6,90 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	23,00 mq	23,00 mq	0,30	6,90 mq	0,00 m	1
Resede	324,00 mq	324,00 mq	0,10	30,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				180,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				180,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIALE SAFFO 7/9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,12 mq	23,94 mq	1,00	23,94 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIALE SAFFO 7/9**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/1984 al 26/06/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 762, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,55 Piano T-1
Dal 26/06/1984 al 23/12/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 762, Sub. 2

		Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,55 Piano T-1
Dal 23/12/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 762, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,55 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 762, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 788,89 Piano T-1
Dal 01/01/1994 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 762, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 131 mq Rendita € 676,43 Piano T-1
Dal 29/11/2022 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 762, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 676,43 Piano T-1 Graffato 952/1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL ARNO (PI) - VIALE SAFFO 7/9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/1984 al 26/06/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 762, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 mq Rendita € 0,06 Piano T
Dal 26/06/1984 al 23/12/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 762, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 mq Rendita € 0,06 Piano T
Dal 23/12/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 762, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 mq Rendita € 0,06 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 762, Sub. 1

		Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 mq Rendita € 142,23 Piano T
Dal 01/01/1994 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 762, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 85,16 Piano T
Dal 30/11/2022 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 762, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 22 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 110,21 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIALE SAFFO 7/9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
16	762	5			A2	3	6,5 vani	162 mq	676,43 €	T-1	952/1

Corrispondenza catastale

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

Non sussisteva corrispondenza catastale nella planimetria catastale in atti dal 08/06/1984 prot. 1096/1984, in quanto il resede (particella 952) era ancora contraddistinto come ente urbano al Catasto Terreni e non ancora passato al Catasto fabbricati, inoltre per l'accesso all'abitazione vi sono n. 2 gradini e non 3, è presente una porta di comunicazione tra il corridoio e il disimpegno che collega il garage al PT, l'accesso al terrazzo della cucina è in posizione differente.

Tramite recupero di Bene Comune Non Censibile il resede (particella 952) è stato identificato al Catasto Fabbricati mediante procedura DOCFA il giorno 25/11/2022 con protocollo PI0081493 e successivamente, tramite fusione-diversa distribuzione degli spazi interni, il resede è stato fuso con l'abitazione principale mediante procedura DOCFA il giorno 29/11/2022 con protocollo PI0081927. La planimetria catastale può dirsi conforme.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIALE SAFFO 7/9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	762	1		C6	1	22 mq	24 mq	110,21 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Non sussisteva corrispondenza catastale nella planimetria catastale in atti dal 08/06/1984 prot. 1095/1984, in quanto per collegare l'autorimessa al disimpegno vi sono n. 2 gradini e non 3, inoltre è presente una porta di comunicazione tra il corridoio e il disimpegno che collega il garage.

La planimetria catastale è stata aggiornata mediante procedura DOCFA il giorno 30/11/2022 con protocollo PI0082348 che può dirsi conforme.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo è appena sufficiente, vi sono tracce di infiltrazioni di acqua dalla copertura e tracce di umidità di risalita nell'autorimessa, oltre che nella parete est della cucina dovuta al riempimento esterno della porzione di terrazzo prospiciente la finestra. Il balcone al P1 necessita di manutenzione per migliorarne l'impermeabilizzazione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato è una bifamiliare, le parti a comune risultano essere il muro maestro centrale che divide le due unità immobiliari, il muro di cinta che le divide e la copertura che risulta continua per tutta l'estensione del fabbricato senza discontinuità. Sono comunque parti comuni tutte le parti così come regolate dall'art. 1117 del codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto emerge dalla lettura dell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Giulio Rizzo di Castelfranco di Sotto, è stata garantita la "legittima provenienza, legittimo possesso, libero e pacifico godimento e disponibilità di quanto trasferito, la libertà da oneri, pesi o vincoli ... ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi, dei vincoli derivanti da regolamenti o piani comunali e locali in genere ..."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con struttura portante mista muratura/cemento armato. Muratura ordinaria per le pareti, cordoli, travi e scale in cemento armato. Solai, soffitti e tetto in conglomerato cementizio misto a c.a. Tamponamenti in laterizio, copertura a padiglione con manto di tegole tipo marsigliese, pluviali in rame. Le facciate sono intonacate e tinteggiate con alcune parti lasciate a cemento come le gronde e i balconi. Le pareti interne sono anch'esse intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di monocottura, battiscopa in legno. Porte in legno tamburato, finestre e portefinestre in legno con piccola vetrocamera, persiane in legno tinteggiate color verde, davanzali e soglie in pietra arenaria grigio scuro. I due servizi igienici presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche e rubinetterie in ottone cromato. Il bagno di servizio al PT è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia a pavimento, il bagno principale al P1 è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca. I balconi al PT sono pavimentati in cotto, al P1 sono pavimentati in piastrelle ceramiche entrambi hanno parapetti in cemento a vista. L'autorimessa è dotata di porta basculante in lamiera rivestita in legno, pavimento in piastrelle ceramiche e impianto di luce e acqua corrente. Si accede al sottotetto non abitabile tramite botola posizionata nel disimpegno al piano primo.

L'ampio resede ha un cancello carrabile ed uno pedonale, i marciapiedi e le aree carrabili sono realizzati in lastre di porfido posato ad "opus incertum".

L'abitazione è dotata dell'impianto elettrico, gas, acqua, antenna tv, fognatura comunale. Gli impianti sono sottotraccia, il riscaldamento è autonomo tramite caldaia murale a gas metano con scarico fumi a tetto. Corpi scaldanti in ghisa. Al P1 vi è un monosplit per il condizionamento posizionato nel grande disimpegno.

Lo stato manutentivo è appena sufficiente, vi sono tracce di infiltrazioni di acqua dalla copertura e tracce di umidità di risalita nell'autorimessa, oltre che nella parete est della cucina dovuta al riempimento esterno della porzione di terrazzo prospiciente la finestra. Il balcone al P1 necessita di manutenzione per migliorarne l'impermeabilizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono occupati dalla **** Omissis **** e dal figlio maggiorenne **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1984 al 23/12/1985	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Rizzo	26/06/1984	1948	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa	21/07/1984		7094
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PU sede di San Miniato	11/07/1984	1099	109
Dal 23/12/1985	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Rizzo	23/12/1985	7630	720
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa	21/01/1996	1290	1022
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PU sede San Miniato	09/01/1986	109	111

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.

L'atto di provenienza è inserito in allegato alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 29/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pisa il 25/01/2010
 Reg. gen. 1246 - Reg. part. 229
 Quota: 1/1
 Importo: € 29.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 20.977,88
 Spese: € 5.500,00
 Interessi: € 2.522,12

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 18/01/2013
Reg. gen. 980 - Reg. part. 125
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 6.236,95
Spese: € 2.500,00
Interessi: € 4.263,05

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento esattoriale**

Trascritto a Pisa il 18/03/2008
Reg. gen. 5934 - Reg. part. 3654
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 16/02/2018
Reg. gen. 2862 - Reg. part. 1907
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 07/10/2021
Reg. gen. 20701 - Reg. part. 14624
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Vi sono altre formalità a carico di **** Omissis **** comproprietario per 1/2, evidenziate nell'ispezione ipotecaria allegata alla certificazione notarile.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono nei comparti di trasformazione urbanistica di rilievo urbano, di completamento a contenuto residenziale e/o di servizio del Comune di Santa Croce sull'Arno, T2c(PA) art. 15.3.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato costruito con Concessione Edilizia n.607 del 24.01.1981, successiva variante in corso d'opera del 11.03.1982 e Concessione Edilizia n.1046 del 22.02.1984 per ultimazione opere. In data 28.05.1984 è stata rilasciata dal Sindaco di Santa Croce sull'Arno il permesso di abitabilità.

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 vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto di variante del 11.03.1982.

Al piano terra il disimpegno che collega la cucina e il bagno con il soggiorno è stato diviso in due da una parete, la nicchia della zona cottura della cucina è più profonda, la larghezza del bagno supera le tolleranze edilizie.

Al piano primo la camera lato est è di forma e dimensioni differenti, la camera e il bagno lato sud hanno larghezza che supera le tolleranze edilizie.

Sul retro del resede è stato realizzato un pergolato con struttura in legno delle dimensioni di 4,60 x 4,02 ml e con altezza variabile da 2,35 ml a 3,20 ml addossato alla parete sud del fabbricato. Nella parte superiore è stato predisposto un telo ombreggiante. Il pergolato propriamente detto deve essere aperto anche nella parte superiore per non ricorrere ad autorizzazioni comunali (CILA ex art. 136 comma 2 lett. a-ter LR 65/2014). Trattasi comunque di struttura leggera di facile amovibilità sia per quanto riguarda il telo ombreggiante che per la struttura in legno.

Per regolarizzare le difformità sarà necessario un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regionale n. 65/2014 previo pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

L'edificio è stato costruito antecedentemente all'entrata in vigore dell'obbligo delle dichiarazioni di conformità degli impianti (Legge 46/1990). Gli impianti possono dirsi conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione. In alternativa potrà essere richiesta una completa revisione con rilascio della relativa dichiarazione di rispondenza (DiRi).

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.

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, del bene che deve essere valutato, sono tutta una serie di condizioni

estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, etc....) e condizioni intrinseche (ovvero proprie dell'unità immobiliare come il suo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, etc....). La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.

Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", definito nel Codice delle Valutazioni Immobiliari come Market Comparison Approach (MCA). Il MCA è un procedimento di stima del prezzo 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 noto. Il MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Criterio di stima: la stima è eseguita, come già detto, attraverso il Market Comparison Approach (MCA), rapportata alla superficie esterna lorda (SEL), comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerati l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti nonché lo stato di conservazione, di manutenzione e vetustà. I valori di stima a riferimento, sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i borsini immobiliari della FIMAA (Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari), OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici a disposizione e verificate sul posto mediante rilievo metrico.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Viale Saffo 7/9

Villetta a schiera di un complesso di due, composta al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno e w.c., oltre a terrazza comunicante con soggiorno e cucina, al piano primo da ampio disimpegno, tre camere di cui una con grande balcone e servizio igienico. Un ampio resede circonda l'abitazione su tre lati. Il fabbricato si trova in un'area di completamento urbano in zona a spiccata destinazione residenziale al margine est del comune di Santa Croce Sull'Arno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 762, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 952/1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore immobile destinazione residenziale:

- I dati OMI per il Comune di Santa Croce sull'Arno zona centrale/capoluogo forniscono valori compresi tra €/mq 970,00 e €/mq 1.400,00 per le abitazioni civili;

- il borsino immobiliare fornisce valori compresi tra €/mq 1096,00 e €/mq 1289,00 per ville e porzioni di villa;

- La ricerca sugli annunci immobiliari della zona ha prodotto valori compresi tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.300,00 per immobili simili

Considerato l'attuale periodo del mercato immobiliare e i valori di riferimento trovati, la superficie e lo stato manutentivo si valuta il prezzo in ragione di €/mq 1.300,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Viale Saffo 7/9

Locale ad uso garage e piccolo ripostiglio sottoscala di pertinenza esclusiva di villetta a schiera di un complesso di due.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 762, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore immobile destinazione autorimessa:

- I dati OMI per il Comune di Santa Croce sull'Arno zona centrale/capoluogo forniscono valori compresi tra €/mq 475,00 e €/mq 690,00;

- il borsino immobiliare fornisce valori compresi tra €/mq 424,00 e €/mq 665,00;

Considerato l'attuale periodo del mercato immobiliare e i valori di riferimento trovati, la superficie e lo stato manutentivo si valuta il prezzo in ragione di €/mq 650,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Santa Croce sull'Arno (PI) - Viale Saffo 7/9	180,80 mq	1.300,00 €/mq	€ 235.040,00	50,00%	€ 117.520,00
Bene N° 2 - Garage Santa Croce sull'Arno (PI) - Viale Saffo 7/9	23,94 mq	650,00 €/mq	€ 15.561,00	50,00%	€ 7.780,50
Valore di stima:					€ 125.300,50

Valore di stima: € 125.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 122.000,00

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 01/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Silvestri Roberto

1. Dichiarazione notarile sostitutiva 567 cpc
2. Aggiornamento visure storiche catastali
3. Denunce di variazione catastale DOCFA
4. Planimetrie Catastali
5. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
6. Atto di provenienza
7. Documentazione fotografica
8. Concessione Edilizia n. 607/1981
9. Autorizzazione per variante anno 1982
10. Concessione Edilizia n. 1046/1984
11. Abitabilità anno 1984
12. Planimetrie di progetto
13. Estratto Regolamento Urbanistico
14. Comunicazione inizio operazioni peritali

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Viale Saffo 7/9
Villetta a schiera di un complesso di due, composta al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno e w.c., oltre a terrazza comunicante con soggiorno e cucina, al piano primo da ampio disimpegno, tre camere di cui una con grande balcone e servizio igienico. Un ampio resede circonda l'abitazione su tre lati. Il fabbricato si trova in un'area di completamento urbano in zona a spiccata destinazione residenziale al margine est del comune di Santa Croce Sull'Arno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 762, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 952/1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Viale Saffo 7/9
Locale ad uso garage e piccolo ripostiglio sottoscala di pertinenza esclusiva di villetta a schiera di un complesso di due. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 762, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono nei comparti di trasformazione urbanistica di rilievo urbano, di completamento a contenuto residenziale e/o di servizio del Comune di Santa Croce sull'Arno, T2c(PA) art. 15.3.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 122.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 218/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Viale Saffo 7/9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 762, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 952/1	Superficie	180,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo è appena sufficiente, vi sono tracce di infiltrazioni di acqua dalla copertura e tracce di umidità di risalita nell'autorimessa, oltre che nella parete est della cucina dovuta al riempimento esterno della porzione di terrazzo prospiciente la finestra. Il balcone al P1 necessita di manutenzione per migliorarne l'impermeabilizzazione.		
Descrizione:	Villetta a schiera di un complesso di due, composta al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno e w.c., oltre a terrazza comunicante con soggiorno e cucina, al piano primo da ampio disimpegno, tre camere di cui una con grande balcone e servizio igienico. Un ampio resede circonda l'abitazione su tre lati. Il fabbricato si trova in un'area di completamento urbano in zona a spiccata destinazione residenziale al margine est del comune di Santa Croce Sull'Arno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla **** Omissis **** e dal figlio maggiorenne **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Viale Saffo 7/9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 762, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	23,94 mq
Descrizione:	Locale ad uso garage e piccolo ripostiglio sottoscala di pertinenza esclusiva di villetta a schiera di un complesso di due.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla **** Omissis **** e dal figlio maggiorenne **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 25/01/2010

Reg. gen. 1246 - Reg. part. 229

Quota: 1/1

Importo: € 29.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 20.977,88

Spese: € 5.500,00

Interessi: € 2.522,12

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 18/01/2013

Reg. gen. 980 - Reg. part. 125

Quota: 1/1

Importo: € 13.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 6.236,95

Spese: € 2.500,00

Interessi: € 4.263,05

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento esattoriale**

Trascritto a Pisa il 18/03/2008

Reg. gen. 5934 - Reg. part. 3654

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 16/02/2018

Reg. gen. 2862 - Reg. part. 1907

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 07/10/2021

Reg. gen. 20701 - Reg. part. 14624

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****