

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giannini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 442.132,23	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

In data 10/12/2024, il sottoscritto Geom. Giannini Paolo, con studio in Via di Ricorboli, 6R - 50100 - Firenze (FI), email geom.giannini@gmail.com, PEC paolo.giannini@geopec.it, Tel. 055318998, Fax 055 9029915, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2025 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) - Via Umberto Saba 13, piano T-1 (Coord. Geografiche: Latitudine 43.71237 Longitudine 10.77588)

Trattasi di un fabbricato del tipo "villino" unifamiliare, disposto su due piani e libero su quattro lati. La villetta al suo interno è composta da: ingresso, cucina abitabile e sala da pranzo, salone doppio, bagno, ampio locale ripostiglio e piccolo locale ripostiglio-lavanderia sottoscala, al piano terra. Il piano terra a mezzo di un piccolo vano disimpegno accessibile anche dal resede esterno, è direttamente collegato al locale autorimessa, dotato di portone basculante per l'accesso carrabile dal resede. Al piano primo, a cui si accede mediante la scala che si diparte dall'ingresso, l'ampio disimpegno della zona notte, che affaccia sul balcone con loggia, distribuisce: una camera doppia con affaccio sull'ampio terrazzo a lastrico, e quattro camere singole. Tutte le camere sono dotate di cabine armadi a muro; al piano primo è presente il secondo bagno. Il villino è circondato dal resede esclusivo in parte a verde ed in parte pavimentato per sosta e parcheggio di almeno di autoveicoli.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Umberto Saba 13, 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.

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

**** Omissis ****_**** Omissis ****_**** Omissis ****_**** Omissis ****, pubblica via su più lati, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	170,20 mq	230,70 mq	1	230,70 mq	2,90 m	T-1
Balcone scoperto	1,90 mq	1,90 mq	0,25	0,47 mq	0,00 m	
Terrazza	36,30 mq	36,30 mq	0,25	9,07 mq	0,00 m	1
Loggia	10,35 mq	12,42 mq	0,40	4,97 mq	0,00 m	T-1
Autorimessa	16,50 mq	20,77 mq	0,50	10,38 mq	2,90 m	T
Giardino	460,00 mq	460,00 mq	0,18	82,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				338,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				338,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Di seguito si riportano le superfici nette dei singoli locali.

Piano terra:

loggia 2.85 mq
ingresso 10.10 mq
cucina-pranzo 26.85 mq
disimpegno 2.90 mq
ripostiglio 1.25 mq
soggiorno 28.80 mq
ripostiglio 7.00 mq
ripostiglio-lavanderia 6.00 mq
bagno wc 6.75 mq

Piano primo:

disimpegno 10.10 mq
camera 1 9.25 mq
ripostiglio 1.70 mq
camera 2 12.30 mq
camera 3 12.30 mq
camera 4 13.50 mq
camera 5 14.65 mq
bagno wc 6.75 mq
loggia 2.85 mq
balcone 1.90 mq
terrazzo 36.30 mq

Autorimessa 16.50 mq

giardino (parte a verde e parte pavimentato) 460 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1985 al 26/01/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 211, Sub. 2 Categoria D1 Piano T-1 Graffato 312-324 sub 1- 325-326-336
Dal 26/01/1988 al 24/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 211, Sub. 6 Categoria D1 Piano T-1
Dal 24/06/1988 al 24/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 211-312-324-325-326-336, Sub. 2-1 Categoria D1
Dal 24/06/1998 al 18/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 211, Sub. 6 Categoria D1 Piano T-1
Dal 24/06/1998 al 18/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 211, Sub. 6

		Categoria D1
Dal 18/06/1999 al 24/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 211, Sub. 7 Categoria F1, Cons. 7.190 mq
Dal 18/06/1999 al 24/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 211, Sub. 7 Categoria F1, Cons. 7190 mq Piano T
Dal 24/09/1999 al 02/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1608 Categoria F1, Cons. 600 mq
Dal 24/09/1999 al 02/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 211, Sub. 7 Categoria F1, Cons. 7190 mq Piano T
Dal 02/10/2000 al 01/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1608 Categoria F1, Cons. 600 mq Piano T
Dal 02/10/2000 al 01/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1608 Categoria F1, Cons. 600 mq
Dal 01/07/2005 al 05/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 15, Part. 1608, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 92,55 Piano t
Dal 01/07/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1608, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.597,01 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 05/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1608, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 228 mq Rendita € 1.597,01 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1608	1		A7	2	9,5 vani	228 mq	1597,01 €	T-1	

ASTE GIUDIZIARIE®	15	1608	2		C6	2	ASTE GIUDIZIARIE®	16	20 mq	92,55 €	T	
-------------------	----	------	---	--	----	---	-------------------	----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

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

Per quanto attiene alla corrispondenza degli atti catastali, ho proceduto a verificarne i dati identificativi riscontrando che al Catasto Fabbricati del detto Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), le porzioni immobiliari come sopra descritte risultano correttamente rappresentate e censite.

Ho poi proceduto a riscontrare lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali in atti, rilevando la conformità delle planimetrie allo stato di fatto ai sensi dell'art 29, comma 1-bis della L. 52/85 introdotto dalla L. 122/2010, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

PRECISAZIONI

Si precisa che:

- l'area sulla quale insistono le predette unità è parte del progetto di ristrutturazione urbanistica della zona di recupero BR n. 18 per la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale convenzionato con il Comune di Santa Croce sull'Arno con atto a rogito del Notaio Roberto Rosselli di San Miniato in data 3 novembre 1999 - repertorio n. 1.119, registrato a San Miniato il giorno 9 novembre 1999 al n. 1.103 e trascritto a Pisa in data 25 novembre 1999 Registro Particolare n. 12.189, nonché successiva convenzione edilizia sottoscritta dalla **** Omissis **** (in atto identificata come **** Omissis ****) con il Comune di Santa Croce sull'Arno, giusto atto amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale **** Omissis **** in data 18 giugno 2004, formalità trascritta a Pisa il giorno 13 luglio 2004 Registro Particolare n. 9.005.
- a favore di detti beni era stata costituita dall'allora proprietaria **** Omissis **** servitù di passo pedonale e carrabile su di una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari 3 (tre) lungo il confine sud del lotto n. 4 (quattro) del piano di recupero della zona BR 18 e su porzione di passaggio pedonale, striscia individuata da porzione delle particelle 1601, 1606, 1607 e 1609 del foglio 15; nel citato atto di provenienza era previsto che detta servitù si sarebbe estinta allorquando fosse stato realizzato l'accesso pedonale e carrabile al lotto in oggetto direttamente dalla Via Ottone Rosai.

STATO CONSERVATIVO

Il villino oggetto della presente procedura esecutiva è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda il fabbricato (strutture, finiture, impianti) che l'area esterna di pertinenza esclusiva (giardino, resede pavimentato, recinzione della proprietà).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato residenziale del tipo "villino unifamiliare" di due piani fuori terra posto in comune di Santa Croce sull'Arno (PI), via Umberto Saba n. 13. L'immobile in parola, a cui si accede da detta via sia dal

cancello pedonale che insiste sulla recinzione perimetrale in muratura e che conduce all'ingresso principale, che dal cancello carrabile anch'esso insistente sulla recinzione perimetrale in muratura, che introduce alla porzione a resede carrabile di pertinenza esclusiva, si compone di otto vani locali oltre servizi, ripostigli, disimpegni ed autorimessa con esposizione nordest-sudovest.

La porzione immobiliare in parola, di altezza media interna pari a 2.90 mt, presenta strutture verticali in muratura portante, con rivestimento ad intonaco civile e tinteggiate ai silicati di calce, copertura principale a falde inclinate con manto a embrici di laterizio, copertura dei locali accessori del tipo a lastrico, con pavimentazione in gress per esterni, docciature in rame, infissi esterni con vetrocamera con persiane in PVC; le pareti interne sono in muratura, tinteggiate; la pavimentazione interna è in graniglia di marmo; gli infissi interni sono in legno tamburato; la scala interna è in muratura con rivestimento in marmo. Il portoncino di ingresso è in legno con specchiature in vetro. I servizi igienici, dotati di vaso wc, bidet, vasca e lavabo, presentano pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico.

Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche e tecnologiche, si segnala la presenza di impianto elettrico sottotraccia impianto idrico e termico con termosifoni in alluminio.

L'autorimessa è dotata di portoncino basculante.

E' presente impianto di allarme.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato con la propria famiglia ()

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1998 al 02/10/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cammuso Tommaso	24/06/1998	35198	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/10/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli Roberto	02/10/2000	20651	6392
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pisa	25/10/2000	16397	10314
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		a San Miniato	17/10/2000	794	Serie 1 V

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 verrà inserito come allegato.

Alla predetta Signora **** Omissis ****, meglio sopra generalizzata, l'area edificabile sulla quale sono state realizzate le unità immobiliari in oggetto è pervenuta - in regime patrimoniale della separazione dei beni - in epoca anteriore al ventennio dalla Società **** Omissis **** - INDUSTRIA LEGNO DERIVATI TANNICI SOCIETA' PER AZIONI con sede in San Miniato (codice fiscale **** Omissis ****), in ordine ad atto pubblico di compravendita ai rogiti Notaio Roberto Rosselli di San Miniato in data 2 ottobre 2000 - repertorio n. 20.651 fascicolo n. 6.392, registrato a San Miniato il giorno 17 ottobre 2000 al n. 794, Serie 1V e trascritto a Pisa in data 25 ottobre 2000 Registro Particolare n. 10.314.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di fideiussione
Iscritto a Pisa il 15/02/2007
Reg. gen. 3741 - Reg. part. 774
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00

Rogante: Notaio Leonardo Ruta di Fucecchio
Data: 30/01/2007
N° repertorio: 118261

- **Ipoteca volontaria** derivante da a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 03/10/2007

Reg. gen. 22147 - Reg. part. 6011

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Notaio Leonardo Ruta di Fucecchio

Data: 21/09/2007

N° repertorio: 119951

Note: A margine di detta ipoteca si rileva l'avvenuta annotazione di proroga della durata dell'ammortamento, formalità eseguita in data 11 maggio 2012 Registro Particolare n. 1.000.

- **Ipoteca volontaria** derivante da a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 28/02/2012

Reg. gen. 3229 - Reg. part. 439

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 70.000,00

Rogante: Notaio Roberto Rosselli di San Miniato

Data: 20/02/2012

N° repertorio: 39324

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 07/07/2023

Reg. gen. 13397 - Reg. part. 9889

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Al fine dell'esecuzione delle formalità di cancellazione saranno dovuti: - per ciascuna ipoteca volontaria la somma di Euro 35,00 (trentacinque/00) a titolo di tassa ipotecaria (codice tributo T93T); - per il pignoramento la complessiva somma di Euro 294,00 (duecentonovantaquattro/00) così suddivisa: Euro 200,00 (imposta ipotecaria: codice tributo T92T) Euro 59,00 (imposta di bollo: codice tributo T91T) Euro 35,00 (tassa ipotecaria: codice tributo T93T). Il versamento delle somme come sopra determinate dovrà avvenire con Mod. F24 ELIDE.

Oneri di cancellazione

Al fine dell'esecuzione delle formalità di cancellazione saranno dovuti:

- per ciascuna ipoteca volontaria la somma di Euro 35,00 (trentacinque/00) a titolo di tassa ipotecaria (codice tributo T93T);

- per il pignoramento la complessiva somma di Euro 294,00 (duecentonovantaquattro/00) così suddivisa: Euro 200,00 (imposta ipotecaria: codice tributo T92T) Euro 59,00 (imposta di bollo: codice tributo T91T) Euro 35,00

(tassa ipotecaria: codice tributo T93T).

Il versamento delle somme come sopra determinate dovrà avvenire con Mod. F24 ELIDE.

NORMATIVA URBANISTICA

Nella Variante n. 15 approvata con D.C.C. n. 59 del 27/07/2017 al Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 35 del 20/09/2002, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ricade in U.T.O.E. 1 (Santa Croce sull'Arno), nei SUBSISTEMI FUNZIONALI AREE RESIDENZIALI E DEI SERVIZI CORRELATI: Ambiti urbani di qualificazione saturi (Q1) art. 15.2.1 delle N.T.A..

L'immobile in parola non risulta essere ricompreso tra i beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, né ricade in area di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004 art. 136) né in area tutelata per legge (D.Lgs. 42/2004 art. 142). L'area non è altresì interessata dal vincolo idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 2444 del 12/01/2001 relativa a "COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE ALL'INTERNO DELLA ZONA BR 18 - LOTTO 3"
- Concessione edilizia n. 2745 del 24/09/2004 relativa a "RINNOVO E VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 2444 DEL 12.01.2001"
- Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 2444 del 12/01/2001 e successiva variante con C. E. n° 2745 del 24/09/2004

Con riferimento ai titoli succitati non risulta depositata Comunicazione di Fine Lavori né Attestazione di agibilità.

Non sono emersi ulteriori progetti e titoli autorizzativi in riferimento all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

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.

Dai riscontri effettuati sui luoghi, sono emerse lievi difformità consistenti in lievi variazioni metriche verosimilmente conseguenti ad una errata rappresentazione grafica, che tuttavia risultano riconducibili alle tolleranze costruttive ed esecutive considerate dall'art. 34-bis, comma 2, TU DPR 380/2001 e come tali non considerate violazioni edilizie.

Tuttavia preme segnalare che per l'immobile in parola eseguito in forza delle concessioni succitate non risulta depositata comunicazione di fine lavori né attestazione di agibilità pertanto i termini di validità dei titoli suddetti risultano scaduti.

Per quanto riguarda i lavori eseguiti prima della scadenza del termine di validità e conformi agli atti abilitativi, così come rappresentati nella variante in corso d'opera alla C.E. n. 2444 del 12/01/2001 e successiva C.E. n. 2745 del 24/09/2004, i medesimi sono da considerarsi legittimi.

L'immobile necessita di comunicazione di fine lavori e contestuale comunicazione di abitabilità, allegando la necessaria documentazione consistente in:

Dichiarazione di conformità dell'opera al progetto autorizzato

Certificati di collaudo statico e impiantistico

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Documentazione impianti: elettrico, termico, idraulico, ecc.

Documentazione antincendio, se dovuta

Documentazione acustica, se prevista

Certificazioni di superamento barriere architettoniche, se applicabile

Elaborato tecnico della copertura (dovrà essere posto in opera dispositivo di ancoraggio permanente detti anche "linee vita", "ganci anticaduta" o "sistemi anticaduta" così come previsto da D.Lgs. 81/2008 (Testo Unico Sicurezza) L.R. 65/2014 e s.m.i.)

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** - Villetta ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Umberto Saba 13, piano T-1

Trattasi di un fabbricato del tipo "villino" unifamiliare, disposto su due piani e libero su quattro lati. La villetta al suo interno è composta da: ingresso, cucina abitabile e sala da pranzo, salone doppio, bagno, ampio locale ripostiglio e piccolo locale ripostiglio-lavanderia sottoscala, al piano terra. Il piano terra a mezzo di un piccolo vano disimpegno accessibile anche dal resede esterno, è direttamente collegato al locale autorimessa, dotato di portone basculante per l'accesso carrabile dal resede. Al piano primo, a cui

si accede mediante la scala che si diparte dall'ingresso, l'ampio disimpegno della zona notte, che affaccia sul balcone con loggia, distribuisce: una camera doppia con affaccio sull'ampio terrazzo a lastrico, e quattro camere singole. Tutte le camere sono dotate di cabine armadi a muro; al piano primo è presente il secondo bagno. Il villino è circondato dal resede esclusivo in parte a verde ed in parte pavimentato per sosta e parcheggio di almeno di autoveicoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1608, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 15, Part. 1608, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 490.665,50

Per la valutazione del bene in parola si procede con metodo sintetico-comparativo, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche nonché il grado di manutenzione del medesimo come sopra richiamati.

La stima è riferita alla data indicata nel quesito, sulla scorta dello stato dei luoghi così come rilevato all'esito del sopralluogo esperito nel corso delle operazioni peritali, ed è ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un arco temporale corrispondente a quello oggetto di quesito od a questo molto prossimo. Ulteriormente sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensioni e taglio, dotazioni dei beni immobili, ubicazione, affacci e confini, stato di conservazione e manutenzione, collegamenti e accessi, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui i beni sono situati.

Lo scrivente ha altresì operato la ricerca di atti di compravendita di immobili similari per tipologia ed ubicazione, con data di stipula prossima a quella di stima, tuttavia la ricerca non ha dato esiti fruttuosi in tal senso; ha altresì consultato le indagini di mercato riportate dalle banche date nazionali, riferite al segmento temporale d'interesse.

Le fonti utilizzate per la valutazione di che trattasi al fine di avere un quadro esaustivo del segmento immobiliare di riferimento sono le seguenti:

-Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre 2024;

-Borsino Immobiliare riferito a mese di giugno 2025;

-Agenzie Immobiliari di zona, riferimenti e valutazioni attuali;

Valori reperiti:

-Agenzia delle Entrate - OMI

Provincia: PISA, Comune: SANTA CROCE SULL'ARNO Anno: 2024, secondo Semestre;

Zona OMI B1/Centrale/CAPOLUOGO e Z.I.A.

tipologia prevalente: abitazioni civili

VILLE E VILLINI - Stato conservativo: normale da €. 1.200,00 a €. 1.1.600,00 – superficie Lorda

-Borsino Immobiliare

Quotazioni di zona: Giugno 2025, Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO – zona CAPOLUOGO E Z.I.A.

Quotazioni: VILLE E VILLINI

Valore minimo Euro 1.111,00/mq

Valore medio Euro 1.210,00/mq

Valore massimo Euro 1.308,00/mq

-Agenzie immobiliari locali

Quotazioni ad attualità (maggio-giugno 2025), Comune di Santa Croce sull'Arno (PI)

Tipologia: Ville e Villini

Stato conservazione: medio

Valori di vendita: Min. 1.220,00 – Max. 1.750,00

A margine di tutto quanto sopra esposto, si indica quale più probabile valore di mercato del bene immobile in parola, tenuto conto delle caratteristiche e peculiarità del medesimo, nonché della sua appetibilità sul mercato immobiliare, espresso in Euro/mq di superficie commerciale il valore di Euro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Umberto Saba 13, piano T-1	338,39 mq	1.450,00 €/mq	€ 490.665,50	100,00%	€ 490.665,50
Valore di stima:					€ 490.665,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	24000,00	€
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 442.132,23

Il valore di mercato determinato deve essere abbattuto della somma pari a Euro 24.000,00 relativa a quanto previsto per riportare l'immobile oggetto della procedura esecutiva alla conformità urbanistica ed edilizia. Tenuto conto della particolare situazione del mercato delle aste (pagamento da effettuarsi in tempi brevi, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene) e le altre circostanze concomitanti, si ritiene congrua una riduzione del 5% del valore sopra indicato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di 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

Firenze, li 16/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giannini Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandata AR inizio OOPP (Aggiornamento al 15/06/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure storiche catastali (Aggiornamento al 15/04/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetrie catastali (Aggiornamento al 15/04/2025)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 13/06/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 10/06/2025)
- ✓ N° 6 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - rilievo stato dei luoghi (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto Notaio Rosselli del 02/10/2000 rep 20651 racc. 6392
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessioni edilizie
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia
- ✓ N° 11 Altri allegati - verbale operazioni peritali



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Umberto Saba 13, piano T-1
Trattasi di un fabbricato del tipo "villino" unifamiliare, disposto su due piani e libero su quattro lati. La villetta al suo interno è composta da: ingresso, cucina abitabile e sala da pranzo, salone doppio, bagno, ampio locale ripostiglio e piccolo locale ripostiglio-lavanderia sottoscala, al piano terra. Il piano terra a mezzo di un piccolo vano disimpegno accessibile anche dal resede esterno, è direttamente collegato al locale autorimessa, dotato di portone basculante per l'accesso carrabile dal resede. Al piano primo, a cui si accede mediante la scala che si diparte dall'ingresso, l'ampio disimpegno della zona notte, che affaccia sul balcone con loggia, distribuisce: una camera doppia con affaccio sull'ampio terrazzo a lastrico, e quattro camere singole. Tutte le camere sono dotate di cabine armadi a muro; al piano primo è presente il secondo bagno. Il villino è circondato dal resede esclusivo in parte a verde ed in parte pavimentato per sosta e parcheggio di almeno di autoveicoli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1608, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 15, Part. 1608, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nella Variante n. 15 approvata con D.C.C. n. 59 del 27/07/2017 al Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 35 del 20/09/2002, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ricade in U.T.O.E. 1 (Santa Croce sull'Arno), nei SUBSISTEMI FUNZIONALI AREE RESIDENZIALI E DEI SERVIZI CORRELATI: Ambiti urbani di qualificazione saturi (Q1) art. 15.2.1 delle N.T.A.. L'immobile in parola non risulta essere ricompreso tra i beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, né ricade in area di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004 art. 136) né in area tutelata per legge (D.Lgs. 42/2004 art. 142). L'area non è altresì interessata dal vincolo idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923.

Prezzo base d'asta: € 442.132,23



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 442.132,23**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Umberto Saba 13, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1608, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 15, Part. 1608, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	338,39 mq
Stato conservativo:	Il villino oggetto della presente procedura esecutiva è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda il fabbricato (strutture, finiture, impianti) che l'area esterna di pertinenza esclusiva (giardino, resede pavimentato, recinzione della proprietà).		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato del tipo "villino" unifamiliare, disposto su due piani e libero su quattro lati. La villetta al suo interno è composta da: ingresso, cucina abitabile e sala da pranzo, salone doppio, bagno, ampio locale ripostiglio e piccolo locale ripostiglio-lavanderia sottoscala, al piano terra. Il piano terra a mezzo di un piccolo vano disimpegno accessibile anche dal resede esterno, è direttamente collegato al locale autorimessa, dotato di portone basculante per l'accesso carrabile dal resede. Al piano primo, a cui si accede mediante la scala che si diparte dall'ingresso, l'ampio disimpegno della zona notte, che affaccia sul balcone con loggia, distribuisce: una camera doppia con affaccio sull'ampio terrazzo a lastrico, e quattro camere singole. Tutte le camere sono dotate di cabine armadi a muro; al piano primo è presente il secondo bagno. Il villino è circondato dal resede esclusivo in parte a verde ed in parte pavimentato per sosta e parcheggio di almeno di autoveicoli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato con la propria famiglia [REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di fideiussione
Iscritto a Pisa il 15/02/2007
Reg. gen. 3741 - Reg. part. 774
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Notaio Leonardo Ruta di Fucecchio
Data: 30/01/2007
N° repertorio: 118261
- **Ipoteca volontaria** derivante da a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 03/10/2007
Reg. gen. 22147 - Reg. part. 6011
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Leonardo Ruta di Fucecchio
Data: 21/09/2007
N° repertorio: 119951
Note: A margine di detta ipoteca si rileva l'avvenuta annotazione di proroga della durata dell'ammortamento, formalità eseguita in data 11 maggio 2012 Registro Particolare n. 1.000.
- **Ipoteca volontaria** derivante da a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 28/02/2012
Reg. gen. 3229 - Reg. part. 439
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio Roberto Rosselli di San Miniato
Data: 20/02/2012
N° repertorio: 39324

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 07/07/2023
Reg. gen. 13397 - Reg. part. 9889
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Al fine dell'esecuzione delle formalità di cancellazione saranno dovuti: - per ciascuna ipoteca volontaria la somma di Euro 35,00 (trentacinque/00) a titolo di tassa ipotecaria (codice tributo T93T);

- per il pignoramento la complessiva somma di Euro 294,00 (duecentonovantaquattro/00) così suddivisa: Euro 200,00 (imposta ipotecaria: codice tributo T92T) Euro 59,00 (imposta di bollo: codice tributo T91T) Euro 35,00 (tassa ipotecaria: codice tributo T93T). Il versamento delle somme come sopra determinate dovrà avvenire con Mod. F24 ELIDE.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

