



TRIBUNALE DI PISA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassulini Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2024 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca.....	8
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca.....	10
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	11



Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca	11
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca	16
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca	22
Stima / Formazione lotti	22
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 143/2024 del R.G.E.	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 163.704,00	28



All'udienza del 04/12/2024, il sottoscritto Arch. Grassulini Giacomo, con studio in Via Michelangelo, 7 - 56038 - Ponsacco (PI), email giacomo.grassulini@awn.it, PEC giacomo.grassulini@archiworldpec.it, Tel. 0587 731511, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca

DESCRIZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA N.575**

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione corredata da due resedi, posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Santa Maria a Monte, frazione Montecalvoli, via Francesca n.575 (cfr. All. 3).

Il bene è collocato in più ampio fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed uno seminterrato ed è formato da 8 unità immobiliari: quattro abitazioni, compresa quella in oggetto, disposte due a piano terra, due a piano primo e le quattro autorimesse a piano seminterrato (cfr. All. 4).

L'abitazione sita al piano terreno è composta da ingresso-soggiorno-pranzo cucina, disimpegno della zona notte, camera matrimoniale, cameretta, bagno, e due logge una sul lato est di ingresso ed una sul lato ovest; ha quali pertinenze un resede sul fronte principale ed altro resede esclusivo posto sul retro (cfr. All. 5/A).

L'accesso al bene avviene da via Francesca attraverso i cancelli pedonale e carrabile posti sul confine est del resede esclusivo, antistante il fronte principale del fabbricato. (cfr. All. 8, foto 1 e 2).

Dal Bene 2 mediante una scala esterna esclusiva si può accedere al resede posteriore dell'abitazione.

La superficie lorda dell'abitazione è di mq.64,80, quella netta misura mq.57,05; la superficie lorda delle logge è di mq.21,10, quella netta di mq.17,15; mentre la superficie lorda dei resedi è di mq.185,10 e quella netta misura mq.170,75.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA



Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un autorimessa, pertinente all'abitazione (Bene 1 nella presente relazione), posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Santa Maria a Monte, frazione Montecalvoli, via Francesca (cfr. All. 3).

Il bene è collocato in più ampio fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed uno seminterrato ed è formato da 8 unità immobiliari: quattro abitazioni disposte due a piano terra, due a piano primo e le quattro autorimesse a piano seminterrato, compresa quella in oggetto (cfr. All. 4).

L'autorimessa, costituita da un unico locale, è accessibile attraverso una rampa carrabile a comune (individuata al catasto fabbricati nel Foglio 28, particella 1163 sub. 10) prospiciente via Francesca. Dall'autorimessa attraverso una scaletta esterna si può accedere al giardino dell'abitazione (Bene 1 nella presente relazione) (cfr. All. 5/B e All. 8, foto da 13 a 16).

La superficie linda dell'autorimessa è di mq.38,55, quella netta misura mq.34,25.



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.

ASTE LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA N.575

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA N.575

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.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA N.575

Il bene, costituito da appartamento con i resede, anteriore e posteriore, confina a nord in parte con la proprietà dei signori **** Omissis ****, in parte con la rampa di accesso alle autorimesse a comune identificata al catasto con il sub.10, ed in parte con il resede di accesso all'appartamento del primo piano di proprietà **** Omissis ****, ad est con via Francesca, a sud con proprietà dei signori, **** Omissis **** e ad ovest con le proprietà delle signore **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA

Il bene, costituito dall'autorimessa, confina per tutto il lato est e quello nord in parte con il sottosuolo corrispondente al resede di cui al Bene 1 e per la parte restante del lato nord con la rampa e l'area di accesso all'autorimessa, il lato est confina con la proprietà **** Omissis **** ed il lato sud con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA N.575

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano



Abitazione	57,05 mq	64,80 mq	1	64,80 mq	2,70 m	T
Logge anteriore e posteriore	17,15 mq	21,10 mq	0,40	8,44 mq	2,70 m	T
Resede anteriore e posteriore	170,75 mq	185,10 mq	0,10	18,51 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:			91,75 mq			
Incidenza condominiale:			0,00	%		
Superficie convenzionale complessiva:			91,75 mq			

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	34,25 mq	38,55 mq	0,60	23,13 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:			23,13 mq			
Incidenza condominiale:			0,00	%		
Superficie convenzionale complessiva:			23,13 mq			

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA N.575**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1985 al 04/03/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 641 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12170 Reddito dominicale € 59,71 Reddito agrario € 34,57
Dal 04/03/1987 al 11/03/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 775 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2550 Reddito dominicale € 12,51 Reddito agrario € 7,24
Dal 11/03/1987 al 19/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 775 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1090 Reddito dominicale € 5,35 Reddito agrario € 3,10



Dal 19/10/2005 al 21/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 1093 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 732 Reddito dominicale € 3,59 Reddito agrario € 2,08
Dal 21/11/2005 al 29/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 1093 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 732 Reddito dominicale € 3,59 Reddito agrario € 2,08
Dal 29/04/2008 al 08/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 1163 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 732
Dal 08/05/2008 al 19/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1163, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 336,73 Piano S1-T
Dal 19/10/2010 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1163, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 336,73 Piano S1-T
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1163, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 336,73 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 03/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1163, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 82 mq Rendita € 336,73 Piano S1-T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. All.2 e All.5/A).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1985 al 04/03/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 641 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12170 Reddito dominicale € 59,71 Reddito agrario € 34,57



Dal 04/03/1987 al 11/03/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 775 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2550 Reddito dominicale € 12,51 Reddito agrario € 7,24
Dal 11/03/1987 al 19/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 775 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1090 Reddito dominicale € 5,35 Reddito agrario € 3,10
Dal 19/10/2005 al 21/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 1093 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 732 Reddito dominicale € 3,59 Reddito agrario € 2,08
Dal 21/11/2005 al 29/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 1093 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 732 Reddito dominicale € 3,59 Reddito agrario € 2,08
Dal 29/04/2008 al 08/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 1163 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 732
Dal 08/05/2008 al 19/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1163, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 34 Rendita € 52,68 Piano S1
Dal 19/10/2010 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1163 Categoria C6 Cl.1, Cons. 34 Rendita € 52,68 Piano S1
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1163, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 34 Rendita € 52,68 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 03/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1163, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 34 Superficie catastale 41 mq Rendita € 52,68 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA N.575

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1163	6		A2	2	4	82 mq	336,73 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. All.2 e All.5/A).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1163	2		B6	1	34	41 mq	52,68 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

PATTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA N.575**

Il proprietario del bene ha la facoltà di accedere al tetto per le esigenze connesse all'installazione e riparazione antenna TV attraverso il soprastante appartamento di altra proprietà (sub.8).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA N.575**

Nel corso del sopralluogo è stato constatato il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA

Nel corso del sopralluogo è stato constatato il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare.

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA N.575**

Il bene è parte di un più ampio edificio formato da unità immobiliari aventi diversa proprietà. L'unità immobiliare oggetto della procedura condivide con le altre unità immobiliari tutti gli enti e strutture di uso comune del fabbricato; inoltre con i subalerni 2 (di cui al Bene 2 dalla presente relazione), 4 e 8, rappresentati al Catasto Fabbricati, ha in comune sia la rampa ed area di accesso alle autorimesse, identificata con il subalterno 10 ed al locale tecnico, identificato con il subalterno 12, posto sotto la scala esterna di pertinenza del bene in oggetto (sub.6), che parte dalla rampa e area di accesso alle autorimesse (cfr. All.4).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA

Il bene è parte di un più ampio edificio formato da unità immobiliari aventi diversa proprietà.

L'unità immobiliare oggetto della procedura condivide con le altre unità immobiliari tutti gli enti e strutture di uso comune del fabbricato; inoltre con i subalerni 2 (di cui al Bene 2 dalla presente relazione), 4 e 8, rappresentati al Catasto Fabbricati, ha in comune sia la rampa ed area di accesso alle autorimesse, identificata



con il subalterno 10 ed al locale tecnico, identificato con il subalterno 12, posto sotto la scala esterna di pertinenza del bene in oggetto (sub.6), che parte dalla rampa e area di accesso alle autorimesse (cfr. All.4).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA N.575

Dalla relazione notarile (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive oltre a quella di passaggio attraverso il resede del sub.5 dello scarico dei liquami raccolti dalla cucina e dal bagno e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutata sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA

Dalla relazione notarile (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutata sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA N.575

- Struttura portante:

Il fabbricato ha la struttura in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio.

Il solaio del piano terra è a lastre di calcestruzzo, mentre il solaio del primo piano è in laterizio e cemento.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno sottoterra.

La copertura del tetto del fabbricato è a capanna con il manto in laterizio.

L'altezza utile dei vani del piano terreno è di ml.2,70 all'intradosso del solaio.

- Finiture e impianti:

I tramezzi sono realizzati in muratura di laterizi intonacati.

I paramenti murari all'esterno e l'interno del bene sono finiti ad intonaco civile tinteggiato.

All'interno dell'unità i pavimenti di tutti i vani ed i rivestimenti delle pareti della cucina e del bagno sono in ceramica.

L'infisso di ingresso all'abitazione è un portoncino in legno formato da un telaio di legno con ampie vetrature; le finestre sono anch'esse in legno con doppi vetri ed oscuramento costituito da persiane.

Le porte interne sono di legno tamburato.

Gli apparecchi igienico-sanitari nel bagno sono di tipo standard.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico è autonomo con caldaia a gas murale, posta all'esterno dell'unità immobiliare, gli elementi radianti di tipo verticale sono situati in tutti i vani

dell'appartamento.

- Resedi esclusive:

Il resede anteriore ha due ingressi dalla strada: uno è pedonale dal quale mediante un percorso pavimentato a piastrelle di grès si giunge alla porta di accesso all'appartamento; l'altro è carrabile ed è utilizzato per il parcheggio del veicolo nel resede. L'area di parcheggio è pavimentata con due file parallele di lastre di calcestruzzo disposte in corrispondenza della carreggiata di un veicolo. Nel resede è presente anche un pergolato realizzato con aste di legno.

Il resede posteriore accessibile sia da un cancelletto pedonale situato in adiacenza al lato nord del fabbricato, raggiungibile dalla scala esterna che parte dalla rampa di accesso all'autorimessa (Bene 2 della presente relazione), sia dalla cucina dell'appartamento. L'area del resede posteriore in parte è a prato ed in parte è lastricata con pietre.

I due resedi sono delimitati da muretti in blocchi con sovrastante cimasa entrambe in calcestruzzo.

- Stato di manutenzione:

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che complessivamente l'immobile è mantenuto in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA

- Struttura portante:

Il fabbricato ha la struttura in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio.

Il solaio del piano terra è a lastre di calcestruzzo, mentre il solaio del primo piano è in laterizio e cemento.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno sottoterra.

La copertura del tetto del fabbricato è a capanna con il manto in laterizio.

L'altezza utile dell'autorimessa è di ml.2,40 all'intradosso del solaio.

- Finiture e impianti:

I paramenti murari all'esterno e l'interno del bene sono finiti ad intonaco civile tinteggiato.

All'interno dell'unità la pavimentazione è in grès.

L'infisso di ingresso è una serranda basculante in metallo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

- Stato di manutenzione:

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che complessivamente l'immobile è mantenuto in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA N.575

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA N.575

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1985 al 03/06/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Galeazzo Martini con sede in Pontedera	01/06/1985	203436	22509
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	15/06/1985	5870	4139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/06/2001 al 21/11/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione ##in morte di Giusti Oriana##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/06/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	30/11/2001	10	972
Dal 21/11/2005 al 19/10/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Rosselli	21/11/2005	20190	10353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità	01/12/2005	26289	14855



		Immobiliare di Pisa		
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	
			Vol. N°	
Dal 21/11/2005 al 11/09/2017	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità ##in morte di Giusti Oriana avvenuta il 3.6.2001##		
Registrazione				
	Rogante	Data	Repertorio N°	
	Notario Roberto Rosselli	21/11/2005	29190	
	10353			
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	
	Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	11/09/2017	16117	
			11000	
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	
			Vol. N°	
Dal 19/10/2010 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Atto di variazione della sede sociale		
Registrazione				
	Rogante	Data	Repertorio N°	
	Notario Roberto Rosselli	19/10/2010	37128	
			15707	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	
	Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	02/11/2010	20314	
			12475	
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	
			Vol. N°	
Dal 13/10/2011 al 03/02/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita		
Registrazione				
	Rogante	Data	Repertorio N°	
	Notario Roberto Rosselli	13/10/2011	38756	
			16819	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	
	Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	27/10/2011	18779	
			12067	
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	
			Vol. N°	



Confronta Allegato n.1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1985 al 03/06/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Galeazzo Martini con sede in Pontedera	01/06/1985	203436	22509
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	15/06/1985	5870	4139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/06/2001 al 21/11/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione ##in morte di Giusti Oriana##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/06/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	30/11/2001	10	972
Dal 21/11/2005 al 19/10/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Rosselli	21/11/2005	20190	10353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	01/12/2005	26289	14855



Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2005 al 11/09/2017			
**** Omissis ****			
Accettazione tacita di eredità ##in morte di Giusti Oriana avvenuta il 3.6.2001##			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Roberto Rosselli	21/11/2005	29190	10353
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	11/09/2017	16117	11000
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2010 al 13/10/2011			
**** Omissis ****			
Atto di variazione della sede sociale			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Roberto Rosselli	19/10/2010	37128	15707
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	02/11/2010	20314	12475
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/2011 al 03/02/2025			
**** Omissis ****			
Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Roberto Rosselli	13/10/2011	38756	16819
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	27/10/2011	18779	12067
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Registrazione



Confronta Allegato n.1



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA N.575

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 05/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 01/12/2005
Reg. gen. 26290 - Reg. part. 5907
Quota: 1/1

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

Rogante: Notaio Roberto Rosselli
Data: 21/11/2005
N° repertorio: 29191
N° raccolta: 10354

Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 11 febbraio 2010 ai nn.2496/515 di frazionamento in quota, tra le altre la QUOTA N.12, [REDACTED] sull'unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati del comune di Santa Maria a Monte nel Foglio28, mappale 1163, sub.6 e sub.2.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pisa il 05/07/2024
Reg. gen. 15865 - Reg. part. 11615
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato n.1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 05/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pisa il 01/12/2005

Reg. gen. 26290 - Reg. part. 5907

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Notaio Roberto Rosselli

Data: 21/11/2005

N° repertorio: 29191

N° raccolta: 10354

Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 11 febbraio 2010 ai nn.2496/515 di frazionamento in quota, tra le altre la QUOTA N.12,

sull'unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati del comune di Santa Maria a Monte nel Foglio28, mappale 1163, sub.6 e sub.2.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pisa il 05/07/2024

Reg. gen. 15865 - Reg. part. 11615

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato n.1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA N.575

Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 5 Montecalvoli, compresa nel Subsistema degli insediamenti urbani prevalente funzione residenziale, regolata dall'Art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA

Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 5 Montecalvoli, compresa nel Subsistema degli insediamenti urbani prevalente funzione residenziale, regolata dall'Art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA N.575

L'immobile 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.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Santa Maria a Monte, per l'immobile risultano agli atti i seguenti documenti:

(A) - PERMESSO DI COSTRUIRE N.5/68 del 18.11.2005, Pratica Edilizia n.2004/381/0 , rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte a **** Omissis ****, per la "Realizzazione di nuova costruzione di fabbricato plurifamiliare composto da n.4 unità abitative sull'area censita al catasto nel F.28, part. 775, in via Francesca" (cfr. All.6/A);

(B) - VARIANTE FINALE depositata in data 13.10.2008, prot.15773 [REDACTED] (cfr. All.6/B);

(C) - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI depositata il 15.10.2008 prot.15916 [REDACTED] (cfr. All.6/C);

(D) - ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' depositata il 16.10.2008 prot.15944 (cfr. All.6/D).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento completo dei radiatori negli ambienti, alimentati da caldaia indipendente a metano, entrambi gli impianti sono forniti della Dichiarazione di Conformità dell'impianto a Regola d'Arte.

Alla data delle operazioni peritali l'unità immobiliare è risultata priva dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i. Deve essere precisato che al momento della vendita dell'immobile dovrà essere prodotto l'Attestato di Prestazione energetica, secondo la normativa vigente in materia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA

L'immobile 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.



Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Santa Maria a Monte, per l'immobile risultano agli atti i seguenti documenti:

(A) – PERMESSO DI COSTRUIRE N.5/68 del 18.11.2005, Pratica Edilizia n.2004/381/0 , rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte a **** Omissis ****, per la "Realizzazione di nuova costruzione di fabbricato plurifamiliare composto da n.4 unità abitative sull'area censita al catasto nel F.28, part. 775, in via Francesca" (cfr. All.6/A);

(B) – VARIANTE FINALE depositata in data 13.10.2008, prot.15773 [REDACTED]

(cfr. All.6/B);

(C) – COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI depositata il 15.10.2008 prot.15916 da [REDACTED]

(cfr. All.6/C);

(D) – ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' depositata il 16.10.2008 prot.15944 (cfr. All.6/D).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento completo dei radiatori negli ambienti, alimentati da caldaia indipendente a metano, entrambi gli impianti sono forniti della Dichiarazione di Conformità dell'impianto a Regola d'Arte.

Alla data delle operazioni peritali l'unità immobiliare è risultata priva dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i. Deve essere precisato che al momento della vendita dell'immobile dovrà essere prodotto l'Attestato di Prestazione energetica, secondo la normativa vigente in materia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA N.575

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è compreso in un più ampio edificio formato da 4 unità immobiliari abitative con le autorimesse, per le quali non è stato costituito il condominio. Per il fabbricato non è prevista alcuna spesa annuale e non è stato riferito che siano in programma straordinarie.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA FRANCESCA

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è compreso in un più ampio edificio formato da 4 unità immobiliari abitative con le autorimesse, per le quali non è stato costituito il condominio. Per il fabbricato non è prevista alcuna spesa annuale e non è stato riferito che siano in programma straordinarie.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione corredato da due resedi, posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Santa Maria a Monte, frazione Montecalvoli, via Francesca n.575 (cfr. All. 3). Il bene è collocato in più ampio fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed uno seminterrato ed è formato da 8 unità immobiliari: quattro abitazioni, compresa quella in oggetto, disposte due a piano terra, due a piano primo e le quattro autorimesse a piano seminterrato (cfr. All. 4). L'abitazione sita al piano terreno è composta da ingresso-soggiorno-pranzo cucina, disimpegno della zona notte, camera matrimoniale, cameretta, bagno, e due logge una sul lato est di ingresso ed una sul lato ovest; ha quali pertinenze un resede sul fronte principale ed altro resede esclusivo posto sul retro (cfr. All. 5/A). L'accesso al bene avviene da via Francesca attraverso i cancelli pedonale e carrabile posti sul confine est del resede esclusivo, antistante il fronte principale del fabbricato. (cfr. All. 8, foto 1 e 2). Dal Bene 2 mediante una scala esterna esclusiva si può accedere al resede posteriore dell'abitazione. La superficie lorda dell'abitazione è di mq.64,80, quella netta misura mq.57,05; la superficie lorda delle logge è di mq.21,10, quella netta di mq.17,15; mentre la superficie lorda dei resedi è di mq.185,10 e quella netta misura mq.170,75.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1163, Sub. 6, Categoria A2

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

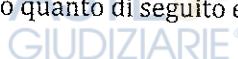
Valore di stima del bene: € 137.625,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2024), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2023, dal Borsinoimmobiliare.it (febbraio 2025) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2024 1° SEMESTRE

Comune: Santa Maria a Monte

Zona: Suburbana / MONTECALVOLI, S. DONATO, CINQUE CASE, CERRETTI, FALORNI, PONTICELLI E Z.I.A.



- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2023

Comune: Santa Maria a Monte

Zona: MONTECALVOLI, S. DONATO, CINQUE CASE, CERRETTI, FALORNI, PREGIUNTINO, PONTICELLI

Abitazioni dotate di impianti a norma di legge: 800,00 - 1100,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Santa Maria a Monte

Zona: MONTECALVOLI, S. DONATO, CINQUE CASE, CERRETTI, FALORNI PONTICELLI

Abitazioni in stabili di fascia media:

Valore Minimo 905,00 €/mq

Valore Medio 1.053,00 €/mq

Valore Massimo 1.200,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1.500,00 (Vu/mq).

• Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un autorimessa, pertinente all'abitazione (Bene 1 nella presente relazione), posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Santa Maria a Monte, frazione Montecalvoli, via Francesca (cfr. All. 3). Il bene è collocato in più ampio fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed uno seminterrato ed è formato da 8 unità immobiliari: quattro abitazioni disposte due a piano terra, due a piano primo e le quattro autorimesse a piano seminterrato, compresa quella in oggetto (cfr. All. 4). L'autorimessa, costituita da un unico locale, è accessibile attraverso una rampa carrabile a comune (individuata al catasto fabbricati nel Foglio 28, particella 1163 sub. 10) prospiciente via Francesca. Dall'autorimessa attraverso una scaletta esterna si può accedere al giardino dell'abitazione (Bene 1 nella presente relazione) (cfr. All. 5/B e All. 8, foto da 13 a 16). La superficie linda dell'autorimessa è di mq.38,55, quella netta misura mq.34,25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1163, Sub. 2, Categoria B6

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

Valore di stima del bene: € 34.695,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2024), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2023, dal Borsinoimmobiliare.it (febbraio 2025) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2024 1° SEMESTRE

Comune: Santa Maria a Monte

Zona:Suburbana / MONTECALVOLI, S. DONATO, CINQUE CASE, CERRETTI, FALORNI, PONTICELLI E Z.I.A.

Residenziale, Abitazioni civili: 1000,00 - 1.400,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2023

Comune: Santa Maria a Monte

Zona: MONTECALVOLI, S. DONATO, CINQUE CASE, CERRETTI, FALORNI, PREGIUNTINO, PONTICELLI





Abitazioni dotate di impianti a norma di legge: 800,00 - 1100,00 €/mq



-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Santa Maria a Monte

Zona: MONTECALVOLI, S. DONATO, CINQUE CASE, CERRETTI, FALORNI PONTICELLI

Abitazioni in stabili di fascia media:

Valore Minimo 905,00 €/mq

Valore Medio 1.053,00 €/mq

Valore Massimo 1.200,00 €/mq



Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1.500,00 (Vu/mq).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575	91,75 mq	1.500,00 €/mq	€ 137.625,00	100,00%	€ 137.625,00
Bene N° 2 - Garage Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca	23,13 mq	1.500,00 €/mq	€ 34.695,00	100,00%	€ 34.695,00
Valore di stima:					€ 172.320,00



Valore di stima: € 172.320,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Applicazione della detrazione per l'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione	5,00	%

Valore finale di stima: € 163.704,00



Il valore finale di stima del bene oggetto di esecuzione, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., potrebbe essere arrotondato ad € 163.700,00 (Euro centosessantremilasettecento/00) per adottarlo come base d'asta.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Risposte alle richieste del mandato non contemplate negli argomenti precedenti:

A) La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 30.1.2025 alle ore 14,30 con il sopralluogo presso il bene sottoposto ad esecuzione (cfr. All. 10), è stata inviata a mezzo posta il 28.1.2025, rispettivamente:

- alla parte esecutata **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 11);
- al legale del precedente, **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 11);

B) Il giorno 30.1.2025, data fissata per il sopralluogo, non era presente né l'esegutato e neppure un suo delegato. Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 3.2.2025 e per la parte esecutata era presente **** Omissis ****, il quale ha permesso l'accesso al bene (cfr. All. 7/A e 7/B).

C) Il bene pignorato non è oggetto di altri provvedimenti giudiziari;

D) - il bene in oggetto risulta accampionato;

- non occorrono frazionamenti;
- il bene è correttamente intestato all'esecutata;
- la documentazione catastale ed ipotecaria è completa;
- del bene in oggetto sono state eseguite riprese fotografiche (cfr All. 8);
- la descrizione sintetica dei beni è redatta su scheda separata;
- la documentazione depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia e dei relativi allegati;

Il C.T.U. in data 7.1.2025 ha provveduto ad inviare copia della presente relazione mediante raccomandata di posta ordinaria alla parte esecutata e di posta elettronica certificata al legale della parte procedente (cfr. All. 12 e All. 13).

La documentazione che viene depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia nella versione integrale ed in quella per la privacy e dei relativi allegati.

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.

Ponsacco, li 07/02/2025



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile;
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica Comune di Santa Maria a Monte: Catasto Terreni F.28, P.1163 (cfr. All. 2/A); Catasto Fabbricati F.28, P.1163 sub.6 (cfr. All. 2/B); Catasto Fabbricati F.28, P.1163 sub. 2 (cfr. All. 2/C);
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Comune di Santa Maria a Monte F.28;
- ✓ N° 4 Altri allegati - Catasto Fabbricati: Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni;
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Comune di Santa Maria a Monte F.28, P.1163 sub.6 (cfr. All. 5/A); F.28, P.1163 sub.2 (cfr. All. 5/B);
- ✓ N° 6 Altri allegati - Permesso di Costruire n.05/68 del 18.11.2005 (cfr. All.6/A); Variante Finale del 13.10.2008 prot.15773 (cfr. All.6/B); Comunicazione Fine Lavori del 15.10.2008 prot.15916 (cfr. All.6/C), Attestazione di Agibilità del 16.10.2008 prot.15944 (cfr. All.6/D);
- ✓ N° 7 Altri allegati - ? N° Altri allegati - Verbali di Sopralluogo del 30.1.2025 (cfr. All. 7/A) e del 3.2.2025 (cfr. All. 7/B);
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Esito dell'interrogazione all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione in corso;
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazione inizio Operazioni inviata al debitore ed al legale del creditore precedente;
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ricevuta di accettazione di raccomandata A/R alla debitrice ed al legale del creditore Procedente;
- ✓ N° 12 Altri allegati - Comunicazione termine delle operazioni inviata alle parti;
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ricevuta di Accettazione Raccomandata postale alla parte esecutata e Ricevuta di Consegna P.E.C. al legale del creditore precedente per la trasmissione della relazione peritale;



LOTTO UNICO**• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575**

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione corredato da due resedi, posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Santa Maria a Monte, frazione Montecalvoli, via Francesca n.575 (cfr. All. 3). Il bene è collocato in più ampio fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed uno seminterrato ed è formato da 8 unità immobiliari: quattro abitazioni, compresa quella in oggetto, disposte due a piano terra, due a piano primo e le quattro autorimesse a piano seminterrato (cfr. All. 4). L'abitazione sita al piano terreno è composta da ingresso-soggiorno-pranzo cucina, disimpegno della zona notte, camera matrimoniale, cameretta, bagno, e due logge una sul lato est di ingresso ed una sul lato ovest; ha quali pertinenze un resede sul fronte principale ed altro resede esclusivo posto sul retro (cfr. All. 5/A). L'accesso al bene avviene da via Francesca attraverso i cancelli pedonale e carrabile posti sul confine est del resede esclusivo, antistante il fronte principale del fabbricato. (cfr. All. 8, foto 1 e 2). Dal Bene 2 mediante una scala esterna esclusiva si può accedere al resede posteriore dell'abitazione. La superficie lorda dell'abitazione è di mq.64,80, quella netta misura mq.57,05; la superficie lorda delle logge è di mq.21,10, quella netta di mq.17,15; mentre la superficie lorda dei resedi è di mq.185,10 e quella netta misura mq.170,75.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1163, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 5 Montecalvoli, compresa nel Sub-sistema degli insediamenti urbani prevalente funzione residenziale, regolata dall'Art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

• Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un autorimessa, pertinente all'abitazione (Bene 1 nella presente relazione), posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Santa Maria a Monte, frazione Montecalvoli, via Francesca (cfr. All. 3). Il bene è collocato in più ampio fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed uno seminterrato ed è formato da 8 unità immobiliari: quattro abitazioni disposte due a piano terra, due a piano primo e le quattro autorimesse a piano seminterrato, compresa quella in oggetto (cfr. All. 4). L'autorimessa, costituita da un unico locale, è accessibile attraverso una rampa carrabile a comune (individuata al catasto fabbricati nel Foglio 28, particella 1163 sub. 10) prospiciente via Francesca. Dall'autorimessa attraverso una scaletta esterna si può accedere al giardino dell'abitazione (Bene 1 nella presente relazione) (cfr. All. 5/B e All. 8, foto da 13 a 16). La superficie lorda dell'autorimessa è di mq.38,55, quella netta misura mq.34,25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1163, Sub. 2, Categoria B6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno dell'UTOE 5 Montecalvoli, compresa nel Sub-sistema degli insediamenti urbani prevalente funzione residenziale, regolata dall'Art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 163.704,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 143/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.704,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca n.575		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1163, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	91,75 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato constatato il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione corredato da due resedi, posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Santa Maria a Monte, frazione Montecalvelli, via Francesca n.575 (cfr. All. 3). Il bene è collocato in più ampio fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed uno seminterrato ed è formato da 8 unità immobiliari: quattro abitazioni, compresa quella in oggetto, disposte due a piano terra, due a piano primo e le quattro autorimesse a piano seminterrato (cfr. All. 4). L'abitazione sita al piano terreno è composta da ingresso-soggiorno-pranzo cucina, disimpegno della zona notte, camera matrimoniale, cameretta, bagno, e due logge una sul lato est di ingresso ed una sul lato ovest; ha quali pertinenze un resede sul fronte principale ed altro resede esclusivo posto sul retro (cfr. All. 5/A). L'accesso al bene avviene da via Francesca attraverso i cancelli pedonale e carrabile posti sul confine est del resede esclusivo, antistante il fronte principale del fabbricato. (cfr. All. 8, foto 1 e 2). Dal Bene 2 mediante una scala esterna esclusiva si può accedere al resede posteriore dell'abitazione. La superficie lorda dell'abitazione è di mq.64,80, quella netta misura mq.57,05; la superficie lorda delle logge è di mq.21,10, quella netta di mq.17,15; mentre la superficie lorda dei resedi è di mq.185,10 e quella netta misura mq.170,75.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI) - Via Francesca		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1163, Sub. 2, Categoria B6	Superficie	23,13 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato constatato il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un autorimessa, pertinente all'abitazione (Bene 1 nella presente relazione), posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Santa Maria a Monte, frazione Montecalvelli, via Francesca (cfr. All. 3). Il bene è collocato in più ampio fabbricato condominiale disposto su tre piani fuori terra ed uno seminterrato ed è formato da 8 unità immobiliari: quattro abitazioni disposte due a piano terra, due a piano primo e le quattro autorimesse a piano seminterrato, compresa quella in oggetto (cfr. All. 4). L'autorimessa, costituita da un unico locale, è accessibile attraverso una rampa carrabile a comune (individuata al catasto fabbricati nel Foglio 28, partecilla 1163 sub. 10) prospiciente via Francesca. Dall'autorimessa attraverso una scaletta esterna si può accedere al giardino dell'abitazione (Bene 1 nella presente relazione) (cfr. All. 5/B e All. 8, foto da 13 a 16). La superficie lorda dell'autorimessa è di mq.38,55, quella netta misura mq.34,25.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009