



TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bertini Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2024 del R.G.E.

promossa da

***** *Omissis* *****

contro
***** *Omissis* *****

***** *Omissis* *****



<u>Incarico</u>	3
<u>Premessa</u>	3
<u>Descrizione</u>	3
<u>Lotto Unico</u>	3
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u>	3
<u>Titolarità</u>	3
<u>Confini</u>	4
<u>Consistenza</u>	4
<u>Cronistoria Dati Catastali</u>	4
<u>Dati Catastali</u>	5
<u>Precisazioni</u>	6
<u>Patti</u>	6
<u>Stato conservativo</u>	6
<u>Parti Comuni</u>	7
<u>Servitù, censo, livello, usi civici</u>	7
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	7
<u>Stato di occupazione</u>	8
<u>Provenienze Ventennali</u>	8
<u>Formalità pregiudizievoli</u>	8
<u>Normativa urbanistica</u>	9
<u>Regolarità edilizia</u>	9
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	10
<u>Stima / Formazione lotti</u>	10
<u>Riepilogo bando d'asta</u>	14
<u>Lotto Unico</u>	14
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2024 del R.G.E.</u>	15
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 214.700,00 arrotondati</u>	15

All'udienza del 08/04/2025, il sottoscritto Geom. Bertini Luciano, con studio in Via Ascoli, 4 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email geom.lucianobertini@gmail.com, PEC luciano.bertini@geoperc.it, Tel. 050 878630, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Montopoli nn. 5/7

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione unifamiliare, articolato su due piani fuori terra, correddato da circostante resede esclusivo (bene comune non censibile, F. 3 p.la 546 sub. 7), sul quale insistono tre piccoli manufatti, di cui uno non legittimato urbanisticamente e uno di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato. L'immobile è ubicato nel Comune di Montopoli in Val d'Arno località San Romano, Via Montopoli nn. 5/7, ed è composto da un appartamento (F. 3 p.la 546 sub. 6), sviluppato in parte al piano terreno e in parte al piano primo, con soprastante sottotetto non abitabile, e da un'autorimessa con accessori posta al piano terreno (F. 3 p.la 546 sub. 5).

L'appartamento è accessibile direttamente dalla pubblica via attraverso il resede esclusivo e scala esterna. Al piano terreno (h. ml. 2,10) si compone di cucina, lavatoio, ripostiglio, una camera e scala interna di collegamento al piano primo. Al piano primo, al quale si accede sia tramite la predetta scala interna che tramite la scala principale esterna, si trovano l'ingresso-soggiorno, la cucina, due disimpegni, un bagno e quattro camere.

L'autorimessa, anch'essa accessibile dalla pubblica via mediante il resede esclusivo, si compone di un vano principale ad uso autorimessa e di un'ampia zona retrostante adibita a disimpegno, dalla quale si accede ai locali accessori: WC, anti-WC, locale caldaia e ripostiglio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Montopoli nn. 5/7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione è completa.

Lo scrivente comunque ha integrato con il titolo di proprietà, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, le visure storiche e la documentazione anagrafica.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 4/6)

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)
- **** Omissis **** (Usufrutto 4/6)



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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)
- **** Omissis **** (Usufrutto 4/6)



I dati sono stati rilevati dalla dichiarazione notarile della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, allegata al fascicolo telematico integrata dallo scrivente con l'atto di provenienza prodotto in allegato alla presente.



L'immobile, nel suo complesso, confina:

A nord con proprietà **** Omissis ****, a est con viabilità pubblica denominata Via Montopoli; a sud con proprietà **** Omissis ****; a ovest con con viabilità pubblica denominata Via Piemonte; salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza Piano
Abitazione principale (P1)	113,70 mq	134,50 mq	1	134,50 mq	0,00 m
Terrazzi	9,40 mq	9,40 mq	0,25	2,35 mq	0,00 m
Abitazione porzione PT (h=2,10)	65,00 mq	78,70 mq	0,6	47,22 mq	0,00 m
Autorimessa con accessori	50,20 mq	60,95 mq	0,5	30,48 mq	0,00 m
Manufatto in muratura	8,90 mq	10,20 mq	0,25	2,55 mq	0,00 m
Manufatto in metallo	3,90 mq	4,30 mq	0,15	0,64 mq	0,00 m
Resede piantumato e pavimentato	322,00 mq	322,00 mq	0,07	22,54 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				240,28 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	
Superficie convenzionale complessiva:				240,28 mq	%

La superficie utilizzata (rilevata in parte direttamente e in parte dalle planimetrie catastali) è la Superficie Esterna Lorda (SEL), determinata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari, delle Linee Guida ABI e del Manuale del CNG (ex norma UNI 10750). A tale superficie sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione, reperiti in letteratura e adeguati dallo scrivente al mercato locale.

Le superfici sono riferite alle superfici legittimate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/2011 al 17/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 546, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10 vani Superficie catastale 221 mq Piano T-1



Dal 14/12/2011 al 17/02/2012

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 3, Part. 546, Sub. 5
Categoria C6
Cl.U, Cons. 49
Superficie catastale 51
mq

Dal 17/02/2012 al 01/06/2012

**** Omissis ****

Rendita € 189,80
Piano T
Catasto **Fabbricati**
Fg. 3, Part. 546, Sub. 6
Categoria A2
Cl.4, Cons. 10 vani
Superficie catastale
221 mq
Rendita € 1.061,32

Dal 17/02/2012 al 01/06/2012

**** Omissis ****

Piano T-1
Catasto **Fabbricati**
Fg. 3, Part. 546, Sub. 5
Categoria C6
Cl.U, Cons. 49
Superficie catastale 52
mq

Dal 01/06/2012 al 14/04/2025

**** Omissis ****

Rendita € 189,80
Piano T
Catasto **Fabbricati**
Fg. 3, Part. 546, Sub. 6
Categoria A2
Cl.4, Cons. 10 vani
Superficie catastale
221 mq
Rendita € 1.061,32
Piano T-1
Catasto **Fabbricati**
Fg. 3, Part. 546, Sub. 5
Categoria C6
Cl.U, Cons. 49
Superficie catastale 51
mq

Dal 01/06/2012 al 14/04/2025

**** Omissis ****

Rendita € 189,80
Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Catasto fabbricati (CF)			Dati di classamento			Rendita	Piano	Graffato
						Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Piano					
3	546	5			C6	U	49	51 mq	T	189,8 €				
3	546	6			A2	4	10 vani	221 mq	T-1	1061,32 €				

Corrispondenza catastale

I dati indicati nel verbale di pignoramento sono corrispondenti alle certificazioni catastali in atti.

Gli immobili (abitazione e autorimessa) non presentano differenze rilevanti ai fini catastali.

Si rileva comunque che sul resede (F. 3 P.la 546 sub. 7 BCNC) la struttura metallica classificata come canile risulta di maggiori dimensioni, e ad essa è attigua un'ulteriore struttura similare, priva di rappresentazione catastale. Entrambe queste differenze sono prive di titolo edilizio e verosimilmente non sono regolarizzabili.

PRECISAZIONI

Dalla certificazione anagrafica risulta che:

la Sig.ra **** Omissis **** è di stato civile libero per decesso del coniuge **** Omissis *** e nessuna annotazione si rileva dal relativo Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio.

il Sig. **** Omissis **** risulta coniugato con la Sig.ra **** Omissis *** e dal relativo Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio risulta l'annotazione: 18/06/2012 - Con atto in data 01/06/2012 rep. n. 39777 del notaio Roberto Rosselli del distretto notarile di PISA; gli sposi: **** Omissis *** e **** Omissis *** hanno stipulato convenzione patrimoniale di separazione dei beni. Empoli, lì 18/06/2012. L'ufficiale Dello Stato Civile.

PATTI

Per gli immobili in questione, a seguito di indagine di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza (che precisa che la documentazione antecedente al 1992 non è più presente nei loro archivi), è stato comunicato che non risultano in essere contratti di locazione e/o di altro tipo

STATO CONSERVATIVO

Tenuto conto dell'epoca di costruzione (abitabilità risalente al 1969/1970) e della conseguente vetustà, l'immobile si presenta in condizioni manutentive ordinarie, pur evidenziando alcune criticità. All'interno, al piano terreno si rilevano diffuse tracce di umidità di risalita con parziale degrado dell'intonaco; al piano primo sono presenti aree con formazione di muffe da condensa. I soffitti interni presentano in alcuni punti sfogliature della pellicola pittorica, verosimilmente riconducibili a infiltrazioni meteoriche di modesta entità. Le scale interne in travertino mostrano alcune scheggiature. Gli infissi esterni, nel complesso usurati per esposizione agli agenti atmosferici, presentano segni evidenti di degrado maggiormente evidenti sul portoncino d'ingresso in legno e sulla porta in metallo dell'autorimessa.

All'esterno, le murature presentano tracce di muffe, macchie da percolazione di acque meteoriche e aloni da fumo in corrispondenza di una canna fumaria terminante a filo parete, oltre a distacchi localizzati della pellicola pittorica e porzioni di intonaco degradato per umidità di risalita; si osservano inoltre alcune crepe nell'intonaco. Tratti della pavimentazione esterna in porfido a opus incertum risultano sconnessi. L'intonaco del sotto gronda mostra porzioni deteriorate, verosimilmente per effetto di infiltrazioni meteoriche. Si segnala infine un malfunzionamento al sistema fognario.

Le recinzioni risultano in parte interessate da fenomeni di umidità di risalita. Sul lato posteriore del resede si trova un muro di contenimento in calcestruzzo (altezza stimata circa 3 m, sviluppo lineare circa 17 m) a margine di una viabilità pubblica. L'ispezione visiva ha evidenziato un avanzato stato di degrado: sono presenti lesioni verticali e orizzontali su gran parte della superficie, umidità diffusa e vegetazione che penetra nelle fessurazioni. In alcuni tratti si riscontra un marcato rigonfiamento, indicativo di una spinta attiva del terreno retrostante e di una possibile anomalia strutturale. Tali condizioni suggeriscono una potenziale compromissione della stabilità del muro e rendono opportuna una valutazione tecnica specialistica. Pur considerando che la viabilità pubblica sovrastante il muro possa implicare una potenziale responsabilità dell'ente proprietario della strada per gli interventi di manutenzione e stabilità, la situazione attuale del muro rappresenta un vizio palese che compromette la piena fruibilità e sicurezza del resede. Questa condizione genera incertezza, la possibilità di contenziosi legali e disagi per la proprietà, riducendo l'attrattività e la commerciabilità dell'immobile sul mercato.

L'esposizione dell'immobile può definirsi normale; i locali risultano arredati, sufficientemente aerati e di dimensioni adeguate alla tipologia e destinazione d'uso. Complessivamente, le condizioni riscontrate richiedono interventi di manutenzione ordinaria diffusa e, per le situazioni più critiche (in particolare il muro di contenimento), l'attivazione di interventi di manutenzione straordinaria o di verifica specialistica strutturale.

PARTI COMUNI

Le porzioni immobiliari oggetto della presente non risultano formalmente inserite in un contesto condominiale. Tuttavia, si segnala la possibile presenza di elementi condivisi di fatto, limitatamente alle recinzioni a confine con immobili adiacenti, per le quali potrebbero sussistere rapporti di comunione o servitù derivanti dallo stato dei luoghi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in questione non gode di servitù attive e non risulta gravato da servitù passive, salvo quanto eventualmente derivante dallo stato dei luoghi, in particolare con riferimento alle recinzioni a confine, e fatte salve le servitù legali, i vincoli previsti dagli strumenti urbanistici e regolamenti locali, nonché quanto risultante dai pubblici registri.

Dall'esame dell'atto di provenienza e della documentazione notarile prodotta in atti non risultano servitù attive o passive formalmente costituite o dichiarate.

Non si rilevano censi, livelli né usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in muratura, con tramezzature interne anch'esse in muratura. Gli orizzontamenti e la copertura, del tipo a capanna a più falde con manto in tegole marsigliesi, sono realizzati in latero-cemento. Le facciate esterne e le murature interne risultano intonacate al civile.

I pavimenti dell'appartamento e dei locali accessori al piano terreno sono in piastrelle di gres porcellanato (o similari). Le pareti della cucina al piano terreno e al piano primo risultano rivestite in piastrelle di ceramica (o similari) in corrispondenza delle apparecchiature. Anche i bagni, posti uno per piano, risultano rivestiti in ceramica e sono dotati di sanitari e rubinetterie di qualità commerciale.

Le aperture esterne, dotate di soglie e riquadrature in travertino, sono costituite, al piano primo, da infissi in legno con vetrocamera di modesto spessore e avvolgibili, mentre al piano terreno si trovano infissi in alluminio e vetro.

Gli infissi interni sono in legno tamburato liscio. Il portoncino d'ingresso è in legno massello a bozze.

La scala interna, in latero-cemento, risulta rivestita in travertino, mentre quella esterna è rivestita in pietra ed è dotata, come il terrazzo, di ringhiera metallica.

Il circostante resede, interamente delimitato da recinzioni su tutti i lati, è pavimentato in porfido a opus incertum e presenta alcune aiuole piantumate con prato, arbusti e alberi a medio fusto.

Nel resede si trova un piccolo fabbricato terraneo ad uso sgombero, in muratura intonacata al civile, con copertura a capanna in latero-cemento e manto in tegole marsigliesi. Adiacente a tale manufatto è presente un canile in struttura metallica tamponata con rete, dotato di una copertura presumibilmente in fibrocemento (eternit) e pertanto soggetta alla normativa specifica vigente.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con mascherine su prese e interruttori. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas metano, posta al piano terreno, con radiatori in metallo verniciato installati in tutti i locali.

Considerata l'epoca di costruzione, le finiture dell'immobile possono complessivamente definirsi di livello medio, con alcuni elementi che per materiali e tipologia costruttiva risultano lievemente superiori allo standard dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento in questione è occupato dal debitore e familiari come si rileva dallo stato di famiglia.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti compravendita				Raccolta N°
Dal 28/12/1967	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°		
		Notar Mario Banti da San Miniato	28/12/1967			
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.		Reg. part.
		Livorno	23/02/1968	1742	1152	
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
		Rogante	Data	successione legittima	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/02/2012			
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2012 al 01/06/2012	**** Omissis ****	Rogante	Data	accettazione tacita dell'eredità	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli Roberto Sede SAN MINIATO (PI)	01/06/2012			
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	08/06/2012	8089	5956	
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2012	**** Omissis ****	Rogante	Data	compravendita	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ROSELLI ROBERTO Sede SAN MINIATO (PI)	01/06/2012	39778	17500	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	08/06/2012	8090	5957	
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°

I dati sono stati rilevati dalla dichiarazione notarile della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, allegata al fascicolo telematico

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni



• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Livorno il 08/06/2012

Reg. gen. 8091 - Reg. part. 1166

Quota: 1/1

Importo: € 460.000,00

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

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

Capitale: € 230.000,00

Rogante: Notaio ROSELLI ROBERTO Sede SAN MINIATO (PI)

Data: 01/06/2012

N° repertorio: 39779

N° raccolta: 17501



• **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Livorno il 20/03/2018

Reg. gen. 4530 - Reg. part. 692

Importo: € 167.441,60

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 83.720,80

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA

Data: 20/03/2018

N° repertorio: 1041

N° raccolta: 8718



Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Livorno il 21/11/2024

Reg. gen. 19715 - Reg. part. 14043

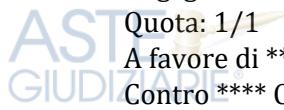
Quota: 1/1

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

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



I dati sono stati rilevati dalla dichiarazione notarile della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, allegata al fascicolo telematico.



NORMATIVA URBANISTICA



L'edificio in questione ricade in zona B1 - Zone di saturazione residenziale disciplinate dall'Art. 36 delle Norme di Attuazione del vigente Regolamento Edilizio.

Pericolosità Sismica S3 - elevata



La costruzione del fabbricato oggetto di stima è avvenuta in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Montopoli in Val d'Arno:

Pratica edilizia 868/68 permesso a costruire del 10.4.1968 per costruzione di casa d'abitazione;





Pratica edilizia n. 43/69 permesso a costruire del 18.4.1969 variante a casa per civile abitazione;

Abitabilità n. 868 del 6.6.1969 per abitazione (cinque vani più accessori);

Abitabilità n. 868/43 del 10.2.1970 per fondi di casa per civile abitazione;

Concessione edilizia in sanatoria n. 33/94 relativa a pratica di condono edilizio L. 47/85 n. 591/86 del 31.7.1986 prot. n. 7338 relativa alla costruzione di locali accessori sulla corte e relativa al cambio d'uso dei locali al piano terreno;

Attestazione di conformità in sanatoria n. 35/2011 del 24.11.2011 pratica n. 244/2011 per modifiche interne ed esterne a fabbricato per civile abitazione;

A seguito degli accertamenti eseguiti, lo scrivente ha rilevato alcune difformità di modesta entità rispetto ai titoli sopra elencati, riconducibili a irregolarità geometriche, inesattezze grafiche non rilevanti, modifiche minime di configurazione.

Tali difformità, ai sensi dell'art. 34-bis, comma 2 del D.P.R. 380/2001, non costituiscono violazioni edilizie ma sono soggette alle modalità previste dal comma 3 del medesimo articolo e dall'art. 198 della L.R.T. 65/2014, ferme restando le altre normative di settore.

Si precisa che per la porzione dell'appartamento ubicata al piano terreno, avente altezza interna pari a m 2,10, seppur legittimata ai sensi della L. 47/1985, non presenta i requisiti minimi previsti dal D.M. 5 luglio 1975.

Inoltre, si segnala che i due locali accessori sulla corte, già oggetto del condono edilizio (pratica n. 591/1986 - concessione n. 33/1994), pur essendo rappresentati graficamente nella sanatoria del 2011 (pratica n. 244/2011), non risultano menzionati nella relativa relazione tecnica, fatto che genera un'incertezza sulla loro piena legittimazione.

Inoltre, è stata rilevata sul resede la presenza di una struttura metallica classificata come canile, di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato, affiancata da un'ulteriore struttura similare non rappresentata catastalmente. Entrambe le opere risultano prive di titolo edilizio e verosimilmente non regolarizzabili.

In considerazione dell'incertezza giuridica derivante da quanto sopra esposto nella valutazione è stato applicato un deprezzamento del valore complessivo, proporzionato alla natura secondaria delle porzioni coinvolte, ma tale da riflettere l'incertezza economica connessa alla loro condizione, assorbendo potenziali oneri per eventuali regolarizzazioni o opere di rimozione/messa in pristino.

All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi dell'art. 6 del Dlgs 192/2005 (s.m.e.).

Alla data della presente, non risultano indicate ai certificati di abitabilità le dichiarazioni di conformità degli impianti.



Le porzioni immobiliari oggetto della presente non risultano inserite in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni in questione costituiscono un lotto unico poiché l'autorimessa con accessori al piano terreno (F. 3 p.la 546 sub. 5) è complementare all'abitazione (F. 3 p.la 546 sub. 6).

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

• **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Montopoli nn. 5/7

Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione unifamiliare, articolato su due piani fuori terra, corredata da circostante resede esclusivo (bene comune non censibile, F. 3 p.la 546 sub. 7), sul quale insistono tre piccoli manufatti, di cui uno non legittimato urbanisticamente e uno di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato. L'immobile è ubicato nel Comune di Montopoli in Val d'Arno località San Romano, Via Montopoli nn. 5/7, ed è composto da un appartamento (F. 3 p.la 546 sub. 6), sviluppato in parte al piano terreno e in parte al piano primo, con soprastante sottotetto non abitabile, e da un'autorimessa con accessori posta al piano terreno (F. 3 p.la 546 sub. 5). L'appartamento è accessibile direttamente dalla pubblica via attraverso il resede esclusivo e scala esterna. Al piano terreno (h. ml. 2,10) si compone di cucina, lavatoio, ripostiglio, una camera e scala interna di collegamento al piano primo. Al piano primo, al quale si accede sia tramite la predetta scala interna che tramite la scala principale esterna, si trovano l'ingresso-soggiorno, la cucina, due disimpegni, un bagno e quattro camere. L'autorimessa, anch'essa accessibile dalla pubblica via mediante il resede esclusivo, si compone di un vano principale ad uso autorimessa e di un'ampia zona retrostante adibita a disimpegno, dalla quale si accede ai locali accessori: WC, anti-WC, locale caldaia e ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 546, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 546, Sub. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (4/6), Proprietà (2/6), Usufrutto (4/6)

Valore di stima del bene: € 262.000,00 arrotondati

Per determinare il più probabile valore di mercato lo scrivente ha ritenuto di adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare e attraverso l'analisi del segmento immobiliare.

A tale fine è stata svolta una ricerca di mercato attraverso la consultazione dei portali immobiliari con i quali sono stati individuati immobili offerti in vendita comparabili con quello oggetto di stima.

I suddetti dati si sono rivelati in linea con i macro dati rilevabili in letteratura e nei siti specialistici di rilevazione.

Nell'ambito del processo estimale, tenuto conto delle fonti di rilevazione utilizzate e del relativo processo d'elaborazione dati, gli elementi raccolti sono stati analizzati e sviluppati al fine di identificare il più probabile valore di mercato in relazione alle caratteristiche dell'unità immobiliare in questione.

Il valore unitario medio di mercato è risultato essere di €. 1.090,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Montopoli nn. 5/7	240,28 mq	1.090,00 €/mq	€ 261.905,20	100,00%	€ 261.905,20

Valore di stima: € 261.905,20



Valore di stima: € 262.000,00 arrotondati



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8,00	%



Valore finale di stima: € 214.700,00 arrotondati



RISCHIO ASSUNTO PER MANCATA GARANZIA PER VIZI, VIZI OCCULTI:



In considerazione dell'assenza di garanzie tipica della vendita coattiva, della mancanza delle certificazioni impiantistiche e della presenza di difetti murari localizzati sul muro di confine retrostante il resede si è applicato un deprezzamento forfettario del 10%. Tale deprezzamento tiene conto anche del riflesso negativo di queste condizioni sull'appetibilità dell'immobile.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA



In considerazione delle irregolarità geometriche che, pur non costituendo violazione edilizia, richiedono una regolarizzazione formale; della presenza di manufatti accessori in corpo staccato inclusi in una pratica di sanatoria ma con dubbia piena legittimazione; delle porzioni in ampliamento non regolarizzabili; e del riflesso negativo di queste condizioni sull'appetibilità dell'immobile, lo scrivente ritiene congruo applicare un deprezzamento forfettario dell'8%.



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.

San Giuliano Terme, li 25/06/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bertini Luciano

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Altri allegati - 1) Documentazione Fotografica.
- ✓ Altri allegati - 2) Titolo di proprietà
- ✓ Altri allegati - 3) Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- ✓ Altri allegati - 4) Planimetria catastale abitazione (F. 3 p.lla 546 sub. 6).





- ✓ Altri allegati - 5) Planimetria catastale autorimessa (F. 3 p.lla 546 sub. 5).
- ✓ Altri allegati - 6) Visura storica abitazione (F. 3 p.lla 546 sub. 6).
- ✓ Altri allegati - 7) Visura storica autorimessa (F. 3 p.lla 546 sub. 5).
- ✓ Altri allegati - 8) Certificazioni anagrafiche.
- ✓ Altri allegati - 9) Comunicazione anagrafe tributaria.
- ✓ Altri allegati - 10) Versione per la privacy.



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



LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Montopoli nn. 5/7

Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione unifamiliare, articolato su due piani fuori terra, corredata da circostante resede esclusivo (bene comune non censibile, F. 3 p.lla 546 sub. 7), sul quale insistono tre piccoli manufatti, di cui uno non legittimato urbanisticamente e uno di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato. L'immobile è ubicato nel Comune di Montopoli in Val d'Arno località San Romano, Via Montopoli nn. 5/7, ed è composto da un appartamento (F. 3 p.lla 546 sub. 6), sviluppato in parte al piano terreno e in parte al piano primo, con soprastante sottotetto non abitabile, e da un'autorimessa con accessori posta al piano terreno (F. 3 p.lla 546 sub. 5). L'appartamento è accessibile direttamente dalla pubblica via attraverso il resede esclusivo e scala esterna. Al piano terreno (h. ml. 2,10) si compone di cucina, lavatoio, ripostiglio, una camera e scala interna di collegamento al piano primo. Al piano primo, al quale si accede sia tramite la predetta scala interna che tramite la scala principale esterna, si trovano l'ingresso-soggiorno, la cucina, due disimpegni, un bagno e quattro camere. L'autorimessa, anch'essa accessibile dalla pubblica via mediante il resede esclusivo, si compone di un vano principale ad uso autorimessa e di un'ampia zona retrostante adibita a disimpegno, dalla quale si accede ai locali accessori: WC, anti-WC, locale caldaia e ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 546, Sub. 5, CATEGORIA C6 - Fg. 3, Part. 546, Sub. 6, CATEGORIA A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (4/6), Proprietà (2/6), Usufrutto (4/6)

Destinazione urbanistica: L'edificio in questione ricade in zona B1 - Zone di saturazione residenziale disciplinate dall'Art. 36 delle Norme di Attuazione del vigente Regolamento Edilizio. Pericolosità Sismica S3 - elevata

Prezzo base d'asta: € 214.700,00 arrotondati



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 214.700,00 ARROTONDATI

Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Montopoli nn. 5/7		
Diritto reale:	Bene N° 1 - Villetta Nuda proprietà Quota Proprietà 4/6 Usufrutto 2/6 Usufrutto 4/6		
Tipologia immobile:	Villetta Superficie 240,28 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 546, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 546, Sub. 6, Categoria A2		
Stato conservativo:	Tenuto conto dell'epoca di costruzione (abitabilità risalente al 1969/1970) e della conseguente vetustà, l'immobile si presenta in condizioni manutentive ordinarie, pur evidenziando alcune criticità. All'interno, al piano terreno si rilevano diffuse tracce di umidità di risalita con parziale degrado dell'intonaco; al piano primo sono presenti aree con formazione di muffle da condensa. I soffitti interni presentano in alcuni punti sfogliature della pellicola pittorica, verosimilmente riconducibili a infiltrazioni meteoriche di modesta entità. Le scale interne in travertino mostrano alcune scheggiature. Gli infissi esterni, nel complesso usurati per esposizione agli agenti atmosferici, presentano segni evidenti di degrado maggiormente evidenti sul portoncino d'ingresso in legno e sulla porta in metallo dell'autorimessa. All'esterno, le murature presentano tracce di muffle, macchie da percolazione di acque meteoriche e aloni da fumo in corrispondenza di una canna fumaria terminante a filo parete, oltre a distacchi localizzati della pellicola pittorica e porzioni di intonaco degradato per umidità di risalita; si osservano inoltre alcune crepe nell'intonaco. Tratti della pavimentazione esterna in porfido a opus incertum risultano sconnessi. L'intonaco del sotto gronda mostra porzioni deteriorate, verosimilmente per effetto di infiltrazioni meteoriche. Si segnala infine un malfunzionamento al sistema fognario. Le recinzioni risultano in parte interessate da fenomeni di umidità di risalita. Sul lato posteriore del resede si trova un muro di contenimento in calcestruzzo (altezza stimata circa 3 m, sviluppo lineare circa 17 m) a margine di una viabilità pubblica. L'ispezione visiva ha evidenziato un avanzato stato di degrado: sono presenti lesioni verticali e orizzontali su gran parte della superficie, umidità diffusa e vegetazione che penetra nelle fessurazioni. In alcuni tratti si riscontra un marcato rigonfiamento, indicativo di una spinta attiva del terreno retrostante e di una possibile anomalia strutturale. Tali condizioni suggeriscono una potenziale compromissione della stabilità del muro e rendono opportuna una valutazione tecnica specialistica. Pur considerando che la viabilità pubblica sovrastante il muro possa implicare una potenziale responsabilità dell'ente proprietario della strada per gli interventi di manutenzione e stabilità, la situazione attuale del muro rappresenta un vizio palese che compromette la piena fruibilità e sicurezza del resede. Questa condizione genera incertezza, la possibilità di contenziosi legali e disagi per la proprietà, riducendo l'attrattività e la commerciabilità dell'immobile sul mercato. L'esposizione dell'immobile può definirsi normale; i locali risultano arredati, sufficientemente aerati e di dimensioni adeguate alla tipologia e destinazione d'uso. Complessivamente, le condizioni riscontrate richiedono interventi di manutenzione ordinaria diffusa e, per le situazioni più critiche (in particolare il muro di contenimento), l'attivazione di interventi di manutenzione straordinaria o di verifica specialistica strutturale.		
Descrizione:	Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione unifamiliare, articolato su due piani fuori terra, corredata da circostante resede esclusivo (bene comune non censibile, F. 3 p.la 546 sub. 7), sul quale insistono tre piccoli manufatti, di cui uno non legittimato urbanisticamente e uno di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato. L'immobile è ubicato nel Comune di Montopoli in Val d'Arno località San Romano, Via Montopoli nn. 5/7, ed è composto da un appartamento (F. 3 p.la 546 sub. 6), sviluppato in parte al piano terreno e in parte al piano primo, con soprastante sottotetto non abitabile, e da un'autorimessa con accessori posta al piano terreno (F. 3 p.la 546 sub. 5). L'appartamento è accessibile direttamente dalla pubblica via attraverso il resede esclusivo e scala esterna. Al piano terreno (h. ml. 2,10) si compone di cucina, lavatoio, ripostiglio, una camera e scala interna di collegamento al piano primo. Al piano primo, al quale si accede sia tramite la predetta scala interna che tramite la scala principale esterna, si trovano l'ingresso-soggiorno, la cucina, due disimpegni, un bagno e quattro camere. L'autorimessa, anch'essa accessibile dalla pubblica via mediante il resede esclusivo, si compone di un vano principale ad uso autorimessa e di un'ampia zona retrostante adibita a disimpegno, dalla quale si accede ai locali accessori: WC, anti-WC, locale caldaia e ripostiglio. N.D.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		