

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cei David, nell'Esecuzione Immobiliare 219/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	11
Patti.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	12
Stato conservativo	12

Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T.....	18
Lotto 2.....	19
Descrizione.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20

Titolarità	20
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	21
Precisazioni	22
Patti	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima / Formazione lotti	26
Lotto 1	26
Lotto 2	30
Riserve e particolarità da segnalare	33
Riepilogo bando d'asta	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 219/2024 del R.G.E.	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 372.000,00	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 65.000,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	37
Bene N° 1 - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2	37
Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T	37

All'udienza del 20/01/2025, il sottoscritto Geom. Cei David, con studio in Via Confina Fucecchio, 3 - 56029 - Santa Croce sull'Arno (PI), email geometra.davidcei@yahoo.it, PEC david.cei@geopec.it, Tel. 329 2298053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato residenziale del tipo quadrifamiliare, di cui le unità immobiliari pignorate costituiscono il 50 % del complesso immobiliare totale, costruito su lotto di terreno isolato.

L'unità immobiliare in oggetto è articolata su tre piani fuori terra ed è composta al piano terra da ingresso, disimpegno, corridoio, ripostiglio e sala pranzo al piano terra, attraverso vano scala si raggiunge il piano primo dove sono ubicati i vani cucina-pranzo, ampio salone soggiorno, 3 camere di cui una con stanza armadi, n. 2 bagni e n. 3 terrazze, oltre a vano scala secondario proveniente dal piano terra e vano scala che conduce alla mansarda, costituita da ampio vano su due livelli con accesso ad ampia terrazza esterna. I tre lati liberi esterni sono contornati da giardino a comune con le altre due unità immobiliari costituenti l'intera proprietà pignorata.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare adibita a garage di pertinenza dell'immobile descritto al punto 1, facente parte di più ampio fabbricato residenziale del tipo quadrifamiliare, composto al proprio interno da unico ampio vano ad uso garage.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2

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

La documentazione risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

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

La documentazione risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2

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.

E' stato richiesta il Certificato contestuale di residenza e stato civile da cui si evince che la **** Omissis **** di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni con il **** Omissis **** è residente in via Sant'Andrea n. 47.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

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.

E' stato richiesta il Certificato contestuale di residenza e stato civile da cui si evince che la **** Omissis **** di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni con il **** Omissis **** è residente in via Sant'Andrea n. 47.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare pignorata, confina con proprietà **** Omissis ****, residua proprietà dell'esecutata su più lati, s.s.a. e/o diversi confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata, confina con corte comune su più lati e residua proprietà dell'esecutato, s.s.a. e/o diversi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	335,00 mq	392,00 mq	1	392,00 mq	2,90 m	T-1
Mansarda abitabile	62,00 mq	65,00 mq	0,7	45,50 mq	3,00 m	2
Terrazza	110,00 mq	116,00 mq	0,25	29,00 mq	0,00 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				466,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				466,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	43,00 mq	52,00 mq	0,6	31,20 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				31,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 538, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 14,5 Superficie catastale 490 mq Rendita € 2.396,36 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 538, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 48 Superficie catastale 52 mq Rendita € 277,65 Piano T

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	538	1		A2	5	14,5	490 mq	2396,36 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel sopralluogo effettuato il 14/02/2025 alla presenza del custode e dell'esecutata, è stato possibile riscontrare alcune lievi difformità al piano terra ed al piano primo, mentre la mansarda risulta assai più ampia di quella rappresentata sulla planimetria catastale.

Sarà necessario provvedere, dopo il decreto di trasferimento e nei termini di legge (120 gg.), provvedere alla variazione catastale a seguito di sanatoria edilizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	538	2		C6	2	48	52 mq	277,65 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stata richiesta il Certificato contestuale di residenza e stato civile da cui si evince che la **** Omissis **** di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni con il **** Omissis **** è residente in via Sant'Andrea n. 47.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stata richiesta il Certificato contestuale di residenza e stato civile da cui si evince che la **** Omissis **** di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni con il **** Omissis **** è residente in via Sant'Andrea n. 47.

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2

Alla data del sopralluogo del 14/02/2025 l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

Alla data del sopralluogo del 14/02/2025 l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2**

L'unità immobiliare pignorata risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, anche se necessita di alcuni lavori di ordinaria manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, anche se necessita di alcuni lavori di ordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2**

Il complesso immobiliare, di cui l'unità immobiliare pignorata è parte è costituito da alcune parti condominiali come previsto dal codice civile e nello specifico presenta il resede che circonda la proprietà dell'esecutato su tre lati a comune delle tre unità immobiliari pignorate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

Il complesso immobiliare, di cui l'unità immobiliare pignorata è parte è costituito da alcune parti condominiali come previsto dal codice civile e nello specifico presenta il resede che circonda la proprietà dell'esecutato su tre lati a comune delle tre unità immobiliari pignorate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2**

Sul terreno costituente resede pertinenziale a comune delle tre unità immobiliari pignorate, come indicato nell'atto di provenienza del terreno su cui sorge il fabbricato, individuato al Catasto Terreni del Comune di Santa Croce sull'Arno, nel foglio 14, particella 538, esiste l'obbligo contrattuale di frazionare una striscia di terreno della larghezza costante di ml. 3,75 e la lunghezza di ml. 25,80 da destinare a proseguimento di Via

Cimabue, sulla quale esiste diritto di passo a piedi e con qualsiasi mezzo, a favore di tutti gli acquirenti e suoi aventi titolo. (atto notaio Marino Marcantonio del 29/07/1977, rep. ./.).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

Sul terreno costituente resede pertinenziale a comune delle tre unità immobiliari pignorate, come indicato nell'atto di provenienza del terreno su cui sorge il fabbricato, individuato al Catasto Terreni del Comune di Santa Croce sull'Arno, nel foglio 14, particella 538, esiste l'obbligo contrattuale di frazionare una striscia di terreno della larghezza costante di ml. 3,75 e la lunghezza di ml. 25,80 da destinare a proseguimento di Via Cimabue, sulla quale esiste diritto di passo a piedi e con qualsiasi mezzo, a favore di tutti gli acquirenti e suoi aventi titolo. (atto notaio Marino Marcantonio del 29/07/1977, rep. . / .).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2

Trattasi di fabbricato costruito in struttura intelaiata in C.A. con muri di tamponamento in laterizio forato, completamente intonacata al civile e imbiancata all'interno ed esterno. Infissi interni ed esterni in legno, manto di copertura in laterizio, con gronde in C.A. a faccia vista.

Pavimenti interni, in parte in ceramica, in parte in marmo ed in parte in legno (camere). Rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Pavimenti esterni in laterizio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

Trattasi di fabbricato costruito in struttura intelaiata in C.A. con muri di tamponamento in laterizio forato, completamente intonacata al civile e imbiancata all'interno ed esterno. Infissi interni ed esterni in legno, manto di copertura in laterizio, con gronde in C.A. a faccia vista.

Pavimenti interni in ceramica. Pavimenti esterni in laterizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato dall'esecutata con il proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutata con il proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1977	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARINO MARCANTONIO	29/07/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	04/08/1977		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1977	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARINO MARCANTONIO	29/07/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	04/08/1977		
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 10/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO**
Trascritto a PISA il 11/12/2024
Reg. gen. - Reg. part.
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 259,00 compreso bolli e imposte.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 10/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 11/12/2024

Reg. gen. - Reg. part.

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 259,00 compreso bolli e imposte.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte è ubicato in zona "Q2" ambiti di qualificazione a prevalente funzione residenziale, del vigente Regolamento Urbanistico, normato dall'art. 15.2.2 delle N.T.A.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte è ubicato in zona "Q2" ambiti di qualificazione a prevalente funzione residenziale, del vigente Regolamento Urbanistico, normato dall'art. 15.2.2 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2

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

L'edificio di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. del 04/08/1977 e successive varianti del 28/07/1978 e del 26/01/1980, ed è stata resa Abitabile con Autorizzazione n. del 05/02/1982.

Successivamente a tale data non si sono riscontrati titoli edilizi ad eccezione della Comunicazione di Inizio Lavori per interventi di manutenzione Straordinaria n. /2011 del 16/11/2011, prot. per l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura.

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.

Dal sopralluogo effettuato il 14/02/2025, dal confronto con la planimetria catastale in atti dal 28/10/1983, con i suddetti titoli riscontrati presso il Comune di Santa Croce sull'Arno e lo stato dei luoghi sono emerse alcune lievi difformità ai piani terra e primo, mentre il piano secondo (mansarda) risulta del tutto difforme con importante aumento di S.U.L.

Tale difformità dovrà essere sanata nei termini di legge e comporterà il pagamento degli oneri di urbanizzazione, il costo di costruzione per la superficie ampliata, oltre ad una sanzione pecuniaria (oblazione) da € 1.032,00 ad € 10.320,00 come previsto dal DPR 380/2001, come modificato dalla Legge 105/2024 e come chiarito dalle linee di indirizzo del MIT del 30/01/2025, salvo il conguaglio che il Comune può richiedere. Il costo complessivo compreso di spese tecniche e variazione catastale, dovrà essere stimato prudenzialmente in € 15.000,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

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.

L'edificio di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. del 04/08/1977 e successive varianti del 28/07/1978 e del 26/01/1980, ed è stata resa Abitabile con Autorizzazione n. del 05/02/1982.

Successivamente a tale data non si sono riscontrati titoli edilizi ad eccezione della Comunicazione di Inizio Lavori per interventi di manutenzione Straordinaria n. /2011 del 16/11/2011, prot. per l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura.

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.

Nel sopralluogo del 14/02/2025, sono state rilevate lievi difformità, rientranti nell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, che non costituiscono di fatto abusi edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri o vincoli condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri o vincoli condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato residenziale del tipo quadrifamiliare, di cui le unità immobiliari pignorate costituiscono il 50 % del complesso immobiliare totale, costruito su lotto di terreno isolato.

L'unità immobiliare in oggetto è articolata su unico piano fuori terra con accesso indipendente attraverso corte comune con gli immobili facenti parte del lotto 1. Tale unità è composta al proprio interno, da pranzo-soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, bagno e camera.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione 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.

Chiedere certificato contestuale residenza, famiglia e stato civile

CONFINI

L'unità immobiliare pignorata, confina con residua proprietà dell'esecutata su più lati e corte comune, s.s.a. e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 538, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 71 mq Rendita € 468,30 Piano T

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	14	538	3		A2	3	4,5	71 mq	468,3 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stato richiesta il Certificato contestuale di residenza e stato civile da cui si evince che la **** Omissis **** di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni con il **** Omissis **** è residente in via Sant'Andrea n. 47.

PATTI

Alla data del sopralluogo del 14/02/2025 l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, anche se necessita di alcuni lavori di ordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI

Il complesso immobiliare, di cui l'unità immobiliare pignorata è parte è costituito da alcune parti condominiali come previsto dal codice civile e nello specifico presenta il resede che circonda la proprietà dell'esecutato su tre lati a comune delle tre unità immobiliari pignorate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul terreno costituente resede pertinenziale a comune delle tre unità immobiliari pignorate, come indicato nell'atto di provenienza del terreno su cui sorge il fabbricato, individuato al Catasto Terreni del Comune di Santa Croce sull'Arno, nel foglio 14, particella 538, esiste l'obbligo contrattuale di frazionare una striscia di terreno della larghezza costante di ml. 3,75 e la lunghezza di ml. 25,80 da destinare a proseguimento di Via Cimabue, sulla quale esiste diritto di passo a piedi e con qualsiasi mezzo, a favore di tutti gli acquirenti e suoi aventi titolo. (atto notaio Marino Marcantonio del 29/07/1977, rep. ./.).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato costruito in struttura intelaiata in C.A. con muri di tamponamento in laterizio forato, completamente intonacata al civile e imbiancata all'interno ed esterno. Infissi interni ed esterni in legno, manto di copertura in laterizio, con gronde in C.A. a faccia vista.

Pavimenti interni in ceramica, Rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica. Pavimenti esterni in laterizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare pignorata risulta occupata dalla figlia dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1977	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARINO MARCANTONIO	29/07/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	04/08/1977		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 10/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 11/12/2024

Reg. gen. - Reg. part.

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 259,00 compreso bolli e imposte.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte è ubicato in zona "Q2" ambiti di qualificazione a prevalente funzione residenziale, del vigente Regolamento Urbanistico, normato dall'art. 15.2.2 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

L'edificio di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. del 04/08/1977 e successive varianti del 28/07/1978 e del 26/01/1980, ed è stata resa Abitabile con Autorizzazione n. del 05/02/1982.

Successivamente a tale data non si sono riscontrati titoli edilizi ad eccezione della Comunicazione di Inizio Lavori per interventi di manutenzione Straordinaria n. /2011 del 16/11/2011, prot. per l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura.

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.

Nel sopralluogo del 14/02/2025, sono state rilevate lievi difformità, rientranti nell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, che non costituiscono di fatto abusi edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri o vincoli condominiali.

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.

L'esperto stimatore ha ritenuto opportuna la formazione di n. 2 lotti, al fine di rendere più agevole la vendita. Il lotto n. 1 sarà costituito dai beni descritti ai punti 1 e 2 e più nel dettaglio l'abitazione principale, porzione di bifamiliare costruita su lotto singolo, oltre a garage pertinenziale posto all'interno del volume principale, mentre il lotto n. 2 sarà costituito dal bene n. 3, appartamento ubicato interamente al piano terra con accesso autonomo dal prospetto laterale destro, attraverso corte comune.

Tutte le vendite relative ai suddetti beni non saranno soggette ad IVA.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato residenziale del tipo quadrifamiliare, di cui le unità immobiliari pignorate costituiscono il 50 % del complesso immobiliare totale, costruito su lotto di terreno isolato. L'unità immobiliare in oggetto è articolata su tre piani fuori terra ed è composta al piano terra da ingresso, disimpegno, corridoio, ripostiglio e sala pranzo al piano terra, attraverso vano scala si raggiunge il piano primo dove sono ubicati i vani cucina-pranzo, ampio salone soggiorno, 3 camere di cui una con stanza armadi, n. 2 bagni e n. 3 terrazze, oltre a vano scala secondario proveniente dal piano terra e vano scala che conduce alla mansarda, costituita da ampio vano su due livelli con accesso ad ampia terrazza esterna. I tre lati liberi esterni sono contornati da giardino a comune con le altre due unità immobiliari costituenti l'intera proprietà pignorata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 538, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 453.438,00

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio

il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T
Trattasi di unità immobiliare adibita a garage di pertinenza dell'immobile descritto al punto 1, facente parte di più ampio fabbricato residenziale del tipo quadrifamiliare, composto al proprio interno da unico ampio vano ad uso garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 538, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.326,40
Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.
L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in

fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2	466,50 mq	972,00 €/mq	€ 453.438,00	100,00%	€ 453.438,00
Bene N° 2 - Garage Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T	31,20 mq	972,00 €/mq	€ 30.326,40	100,00%	€ 30.326,40
Valore di stima:					€ 483.764,40

Valore di stima: € 484.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€
Mancato periodo di commercializzazione	5,00	%
Stato di possesso	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 372.000,00

La stima è stata effettuata per la ricerca del più probabile valore di mercato.

Il metodo utilizzato è quello del confronto diretto con il segmento di mercato di riferimento (MCA), i cui risultati sono sintetizzati, nella scheda di calcolo allegata alla perizia.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27

dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Nello specifico sono state analizzate due compravendite di edifici appartenenti al medesimo segmento di mercato (costruzione su lotto singolo) ubicate nelle immediate vicinanze del fabbricato oggetto di valutazione.

- Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Dami del 31/07/2024, rep. , rac.

- Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Dami del 16/07/2024, rep. , rac.

Tali compravendite sono avvenute in un periodo di analisi compreso negli ultimi 12 mesi in linea con gli IVS.

Al valore di mercato così determinato, andranno applicate le opportune detrazioni e nel caso specifico:

- € 15.000,00 per la sanatoria della mansarda;

- il 5% del valore di mercato per il mancato periodo di commercializzazione;

- il 10% del valore di mercato per lo stato di possesso e la tipologia di vendita forzata;

- il 5 % per la stato di uso e manutenzione non ottimale.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T
Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato residenziale del tipo quadrifamiliare, di cui le unità immobiliari pignorate costituiscono il 50 % del complesso immobiliare totale, costruito su lotto di terreno isolato. L'unità immobiliare in oggetto è articolata su unico piano fuori terra con accesso indipendente attraverso corte comune con gli immobili facenti parte del lotto 1. Tale unità è composta al proprio interno, da pranzo-soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, bagno e camera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 538, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 76.250,00

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio

il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T	61,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 76.250,00	100,00%	€ 76.250,00
Valore di stima:					€ 76.250,00

Valore di stima: € 76.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato periodo di commercializzazione	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima: € 65.000,00

La stima è stata effettuata per la ricerca del più probabile valore di mercato.

Il metodo utilizzato è quello del confronto diretto con il segmento di mercato di riferimento (MCA), i cui risultati sono sintetizzati, nella scheda di calcolo allegata alla perizia.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Nello specifico sono state analizzate due compravendite di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato (appartamento in maggiore consistenza) ubicate nelle immediate vicinanze del fabbricato oggetto di valutazione.

- Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Leonardo Ruta del 28/03/2024, rep. ., rac. .

Tale compravendita è avvenuta in un periodo di analisi compreso negli ultimi 18 mesi in linea con gli IVS.

Al valore di mercato così determinato, andranno applicate le opportune detrazioni e nel caso specifico:

- il 5% del valore di mercato per il mancato periodo di commercializzazione;
- il 5% del valore di mercato per lo stato di possesso e la tipologia di vendita forzata;

- il 5 % per la stato di uso e manutenzione non ottimale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile oggetto di pignoramento è dotato di impianto fotovoltaico di cui non si conoscono le caratteristiche tecniche e per tale motivo non ne è stato tenuto di conto, prudenzialmente nella stima dell'immobile stesso.

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.

Santa Croce sull'Arno, li 13/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cei David

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO PROVENIENZA TERRENO EDIFICATO
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.I.L.
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - ABITABILITA'
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCHEDA CALCOLO M.C.A. LOTTO 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCHEDA CALCOLO M.C.A. LOTTO 2
- ✓ N° 20 Foto - FOTO LOTTO 1
- ✓ N° 8 Foto - FOTO LOTTO 2

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2
Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato residenziale del tipo quadrifamiliare, di cui le unità immobiliari pignorate costituiscono il 50 % del complesso immobiliare totale, costruito su lotto di terreno isolato. L'unità immobiliare in oggetto è articolata su tre piani fuori terra ed è composta al piano terra da ingresso, disimpegno, corridoio, ripostiglio e sala pranzo al piano terra, attraverso vano scala si raggiunge il piano primo dove sono ubicati i vani cucina-pranzo, ampio salone soggiorno, 3 camere di cui una con stanza armadi, n. 2 bagni e n. 3 terrazze, oltre a vano scala secondario proveniente dal piano terra e vano scala che conduce alla mansarda, costituita da ampio vano su due livelli con accesso ad ampia terrazza esterna. I tre lati liberi esterni sono contornati da giardino a comune con le altre due unità immobiliari costituenti l'intera proprietà pignorata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 538, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte è ubicato in zona "Q2" ambiti di qualificazione a prevalente funzione residenziale, del vigente Regolamento Urbanistico, normato dall'art. 15.2.2 delle N.T.A.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T
Trattasi di unità immobiliare adibita a garage di pertinenza dell'immobile descritto al punto 1, facente parte di più ampio fabbricato residenziale del tipo quadrifamiliare, composto al proprio interno da unico ampio vano ad uso garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 538, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte è ubicato in zona "Q2" ambiti di qualificazione a prevalente funzione residenziale, del vigente Regolamento Urbanistico, normato dall'art. 15.2.2 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 372.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T
Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato residenziale del tipo quadrifamiliare, di cui le unità immobiliari pignorate costituiscono il 50 % del complesso immobiliare totale, costruito su lotto di terreno isolato. L'unità immobiliare in oggetto è articolata su unico piano fuori terra con accesso indipendente attraverso corte comune con gli immobili facenti parte del lotto 1. Tale unità è composta al proprio interno, da pranzo-soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, bagno e camera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 538, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte è ubicato in zona "Q2" ambiti di qualificazione a prevalente funzione residenziale, del vigente Regolamento Urbanistico, normato dall'art. 15.2.2 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 65.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 219/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 372.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 538, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	466,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, anche se necessita di alcuni lavori di ordinaria manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato residenziale del tipo quadrifamiliare, di cui le unità immobiliari pignorate costituiscono il 50 % del complesso immobiliare totale, costruito su lotto di terreno isolato. L'unità immobiliare in oggetto è articolata su tre piani fuori terra ed è composta al piano terra da ingresso, disimpegno, corridoio, ripostiglio e sala pranzo al piano terra, attraverso vano scala si raggiunge il piano primo dove sono ubicati i vani cucina-pranzo, ampio salone soggiorno, 3 camere di cui una con stanza armadi, n. 2 bagni e n. 3 terrazze, oltre a vano scala secondario proveniente dal piano terra e vano scala che conduce alla mansarda, costituita da ampio vano su due livelli con accesso ad ampia terrazza esterna. I tre lati liberi esterni sono contornati da giardino a comune con le altre due unità immobiliari costituenti l'intera proprietà pignorata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata con il proprio nucleo familiare.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 538, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	31,20 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, anche se necessita di alcuni lavori di ordinaria manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare adibita a garage di pertinenza dell'immobile descritto al punto 1, facente parte di più ampio fabbricato residenziale del tipo quadrifamiliare, composto al proprio interno da unico ampio vano ad uso garage.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata con il proprio nucleo familiare.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Sant'Andrea, 47, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 538, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	61,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, anche se necessita di alcuni lavori di ordinaria manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di più ampio fabbricato residenziale del tipo quadrifamiliare, di cui le unità immobiliari pignorate costituiscono il 50 % del complesso immobiliare totale, costruito su lotto di terreno isolato. L'unità immobiliare in oggetto è articolata su unico piano fuori terra con accesso indipendente attraverso corte comune con gli immobili facenti parte del lotto 1. Tale unità è composta al proprio interno, da pranzo-soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, bagno e camera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare pignorata risulta occupata dalla figlia dell'esecutata.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T-1-2

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 11/12/2024

Reg. gen. - Reg. part.

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 11/12/2024

Reg. gen. - Reg. part.

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA SANT'ANDREA, 47, PIANO T

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 11/12/2024

Reg. gen. - Reg. part.

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura