

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Romano Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 229/2018 del R.G.E.

promossa da

BANCO DESIO TOSCANA SPA

Codice fiscale: 05091600485

FIRENZE (FI)

BANCA DI CREDITO COOEPRATIVO DI SIGNA

Codice fiscale: 00649880481

SIGNA (FI)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico.....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 229/2018 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 378.000,00	13



INCARICO

All'udienza del 11/12/2018, il sottoscritto Geom. Romano Paolo, con studio in Via Tommaso Rook, 39 - 56100 - Pisa (PI), email studiopaoloromano@gmail.com, PEC paolo.romano@geopec.it, Tel. 335 6293916, Fax 050 532951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Otto Marzo nc.1 (Coord. Geografiche: <https://goo.gl/maps/fqKkEVT7NNp>)

DESCRIZIONE

In Comune di Santa Croce Sull'Arno, Via 8 Marzo nc.1, angolo Via Del Castellare, villetta facente parte di un edificio bifamiliare, con accesso indipendente articolata su tre piani fuori terra e un interrato. La zona è prettamente residenziale, ai margini del centro di Santa Croce Sull'Arno, completamente urbanizzata e ben servita dai pubblici servizi.(DOC.1)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Otto Marzo nc.1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

•

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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



I beni immobili sono pervenuti all'esecutato in forza di compravendita ai rogiti del Notaio Roberto Rosselli in data 28/11/2008 rep.n.33977/13579 (DOC.3)

CONFINI

l'unità immobiliare confina con beni di proprietà di Buti Renzo, Luti Marianelli, Via Del Castellare, Via 8 Marzo s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	166,00 mq	206,00 mq	1,00	206,00 mq	2,70 m	T-1
Cantina	24,00 mq	30,00 mq	0,65	19,50 mq	2,10 m	Seminterrato
Soffitta	40,00 mq	45,50 mq	0,65	29,58 mq	2,10 m	Sottotetto
Balcone scoperto	52,00 mq	52,00 mq	0,25	13,00 mq	0,00 m	t-1-s
Autorimessa	25,70 mq	31,64 mq	0,50	15,82 mq	3,35 m	T
Giardino	350,00 mq	350,00 mq	0,10	35,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				318,90 mq		
Incidenza condominiale:				-15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				271,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In Comune di Santa Croce Sull'Arno, Via 8 Marzo nc.1, angolo Via Del Castellare, villetta facente parte di un edificio bifamiliare, con accesso indipendente articolata su tre piani fuori terra e un interrato. E' composta, al piano interrato, da cantina con scala di accesso interna esclusiva che conduce direttamente all'appartamento; al piano terra, avente accesso da giardino esclusivo, da ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, ripostiglio, disimpegno e vano scala che conduce al piano primo, nonché garage con servizio igienico; al piano primo, da tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio e quattro terrazzi, oltre vano scala che conduce alla soffitta dove si trova un locale con terrazzo. Completa la consistenza immobiliare, quale pertinenza della villetta, il resede esclusivo circostante tre lati, completamente recintato, sul quale si trova il pozzo.



"Incidenza Condominiale". In detto riquadro (unica possibilità per la rigidità del programma) abbiamo inserito un coefficiente del -15% da considerare sulla superficie commerciale poiché i prezzi medi di mercato rilevati sono riferiti ad unità immobiliari medie di circa 90/100 mq. Superfici commerciali inferiori saranno interessate da coefficienti aggiuntivi, quelle superiori - il ns caso - saranno interessate da un coefficiente riduttivo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/02/2006		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 16, Part. 353, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 Rendita € 1.115,03 Piano S1-T-1-2
Dal 20/02/2006 al 12/10/2009		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 16, Part. 353, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 Rendita € 1.115,03 Piano S1-T-1-2

VEDI DOC.4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
F	16	353	3		A2	4	8,5	268	1115,03	S-T-1-2	
F	16	353	4		C6	2	26	29	150,39	T	

Corrispondenza catastale

I beni immobili corrispondono

STATO CONSERVATIVO



L'immobile risulta ad oggi in stato conservativo ottimo.(DOC.5).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste servitù di appoggio sul muro di cinta del giardino di tubazione del metano a favore di altre proprietà così come indicato nell'atto Notaio Rosselli del 10.01.1991. (DOC.3)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta esposto ad Ovest, la struttura portante verticale in muratura, orizzontamenti in latero cemento, copertura a "capanna in latero cemento", facciate intonacate al civile e tinteggiate. Pareti interne in forati di laterizio intonacati al civile, pavimenti interni in parquet di legno massello, scale interne in pietra lucida con ringhiere in vetro. Infissi esterni in legno laccato bianco muniti di vetro-camera e persiane anch'esse in legno. Infissi Interni in legno massello laccato bianco. Impianto elettrico sottotraccia a 220v, impianto allarme, impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni a gas metano. Giardino perimetrale su tre lati.

Nel complesso l'immobile si presenta in ottime condizioni con finiture di pregio superiori alla media di mercato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è occupato dall'esecutato ed i suoi familiari.(DOC.6)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 10/01/1991 al 22/02/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROSSELLI	10/01/1991	2900	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	26/01/1991	1552	1296
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 22/02/2006 al 28/11/2008		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROSSELLI	22/02/2006	29661	10327
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	09/03/2006	5264	3084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2008 al 01/03/2019		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROSSELLI	28/11/2008	33977	13579
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	11/12/2008	26695	16399
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Vedi DOC.2,3,4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISA aggiornate al 14/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Legale** derivante da Mutuo Ipotecario
 Iscritto a Pisa il 11/12/2008
 Reg. gen. 26696 - Reg. part. 5548
 Quota: 1/1
 Importo: € 560.000,00
 A favore di BANCO DESIO TOSCANA SPA
 Contro
 Capitale: € 280.000,00



Rogante: Not.Roberto ROSSELLI

Data: 28/11/2008

N° repertorio: 33978

N° raccolta: 13580

- **Ipoteca Legale** derivante da Mutuo Ipotecario

Iscritto a Pisa il 07/06/2012

Reg. gen. 127834 - Reg. part. 11304

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SIGNA

Contro

Capitale: € 1.750.000,00

Rogante: Notaio Ugo De Crescenzo

Data: 06/06/2012

N° repertorio: 127834

N° raccolta: 11304

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

VEDI DOC.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il maggior fabbricato cui le u.i. fanno parte è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.45 del 6.9.1977 (pratica n.128 del 1977) e successiva variante prot.n.15480 del 21.10.1980 e successivamente è stato oggetto di lavori di cui:

- pratica n.14/91 prot.n.6754 del 21.03.1991 modifiche interne art.26 legge 47/85
- Autorizzazione Edilizia n.152 del 22.09.1992 per modifiche prosettiche
- Autorizzazione Edilizia n.41 del 15.04.1993 prat.n.18/93 prot.n.2366 per la realizzazione di pozzo
- Autorizzazione Edilizia n.74 del 19.06.1998 prat.n.263/98 prot.n.10270 per la modifica del pozzo
- D.I.A. prot.n.37 del 27.01.2009 PRATICA N.2079
- VARIANTE A D.I.A. prot.37-2009 del 23.09.2009 pratica n.17414
- Abitabilità è stata attestata in data 22/09/2006 N.75-2006 prot.n.22950
- Abitabilità n.69-2009 in conseguenza di DIA N.37-2009

VEDI DOC.7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



I beni immobili risultano urbanisticamente e catastalmente conformi allo stato autorizzato ad eccezione del piccolo bagno realizzato nel ripostiglio del piano sottotetto. Tale difformità non risulta sanabile poiché non si possono rispettare le altezze minime interne imposte dalla normativa in materia igienico-sanitaria. Per tale difformità è pertanto necessario il ripristino dello stato dei luoghi con rimozione degli apparecchi igienico-sanitari e gli impianti in esso presenti. Il costo del ripristino si può aggirare intorno ad €. 1.000,00 (mille/00) circa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Otto Marzo nc.1
In Comune di Santa Croce Sull'Arno, Via 8 Marzo nc.1, angolo Via Del Castellare, villetta facente parte di un edificio bifamiliare, con accesso indipendente articolata su tre piani fuori terra e un interrato. La zona è prettamente residenziale, ai margini del centro di Santa Croce Sull'Arno, completamente urbanizzata e ben servita dai pubblici servizi.(DOC.1)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 353, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 16, Part. 353, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 378.000,00
Determinazione del Valore.
Il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del probabile valore venale applicando il metodo di stima sintetico-comparativo in base a valori unitari di consistenza, nella fattispecie il "metro quadro" (Metodo del confronto di mercato), sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile e tenuto altresì conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili stessi e delle caratteristiche di globalità del bene.
I valori ordinari di cui appresso sono stati personalizzati all'immobile in esame mediante l'utilizzazione di coefficienti di differenziazione che rappresentano sia moltiplicatori per la destinazione d'uso sia moltiplicatori per permettere di correggere le quotazioni medie di mercato in funzione delle caratteristiche e stato dell'immobile da stimare così come stabilito dalle istruzioni contenute nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.12480 del 26 marzo 1966 e quanto nella cosiddetta Legge sull'Equo-Canone nonché, Norme UNI 10750.
Dal confronto dei valori immobiliari di scala nazionale (Consulente Immobiliare), dei valori al mq. rilevati per le compravendite recenti pubblicate dalla Fimaa di Pisa e Provincia sul Borsino Immobiliare 2016, Osservatorio OMI Agenzia Del Territorio, sito web Borsino Immobiliare, Il Consulente Immobiliare del SOLE 24 ORE e recenti valori immobiliari di immobili sul mercato,



riteniamo che il valore medio al mq. di immobili nuovi simili a quello da stimare vengono oggi compravenduti a circa €1.470,00/mq. (millequattrocentosettantatre/00).

Valore a nuovo = €1.470,00 x 271,07 mq. = €398.427,00

Detrazione per Vetustà e stato di manutenzione: € 1.470,00 x 0.95 (coefficiente di vetustà) = €1.400,00 arr

€1.400,00,00 x 271,07 mq. = € 379.498,00

Detrazioni per ripristino ripostiglio piano mansarda €1.000,00

Valore = (€379.498,00-€1.000,00) = € 378.498,00

Valore Venale piena proprietà = €378.000,00 arr. (trecentosettantottomila/00)

Incidenza al mq. = 378.000,00:271.07 mq. = €1.394,47

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Otto Marzo nc.1	271,07 mq	13.944.738,00 €/mq	€ 378.000,00	100,00	€ 378.000,00
Valore di stima:					€ 378.000,00

Valore di stima: € 378.000,00

Valore finale di stima: € 378.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 07/03/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Romano Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOC.1 - UBICAZIONE
- ✓ Altri allegati - DOC.2 - RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ Altri allegati - DOC.3 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - DOC.4 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - DOC.5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC.6 - CERTIFICATI ANAGRAFICI
- ✓ Altri allegati - DOC.7 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ Altri allegati - DOC.8 - INVIO PERIZIA ALLE PARTI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Otto Marzo nc.1
In Comune di Santa Croce Sull'Arno, Via 8 Marzo nc.1, angolo Via Del Castellare, villetta facente parte di un edificio bifamiliare, con accesso indipendente articolata su tre piani fuori terra e un interrato. La zona è prettamente residenziale, ai margini del centro di Santa Croce Sull'Arno, completamente urbanizzata e ben servita dai pubblici servizi.(DOC.1)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 353, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 16, Part. 353, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 378.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 229/2018 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 378.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Otto Marzo nc.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 353, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 16, Part. 353, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	271,07 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in stato conservativo ottimo.(DOC.5).		
Descrizione:	In Comune di Santa Croce Sull'Arno, Via 8 Marzo nc.1, angolo Via Del Castellare, villetta facente parte di un edificio bifamiliare, con accesso indipendente articolata su tre piani fuori terra e un interrato. La zona è prettamente residenziale, ai margini del centro di Santa Croce Sull'Arno, completamente urbanizzata e ben servita dai pubblici servizi.(DOC.1)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it