

## TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Silvestri Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Nota:

Il presente elaborato viene redatto e depositato in data 15.05.2026 in rettifica e integrale sostituzione del precedente depositato in data 05.06.2025, al fine di emendare errori materiali nell'identificazione catastale.



|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 3  |
| Premessa.....  | 3  |
| Descrizione.....   | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                      | 3  |
| Titolarietà.....   | 3  |
| Confini.....   | 4  |
| Consistenza.....   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                  | 4  |
| Dati Catastali.....  | 5  |
| Stato conservativo.....  | 6  |
| Parti Comuni.....  | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                         | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                      | 6  |
| Stato di occupazione.....  | 7  |
| Provenienze Ventennali.....                                      | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                   | 8  |
| Normativa urbanistica.....                                       | 9  |
| Regolarità edilizia.....   | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                               | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....                                    | 11 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2022 del R.G.E..... | 15 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.000,00</b> .....      | 15 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....     | 16 |



All'udienza del 11/02/2025, il sottoscritto Arch. Silvestri Roberto, con studio in Via Augusto Righi 20 - 56121 - Pisa (PI), email ro.silvestri@awn.it, PEC roberto.silvestri3@archiworldpec.it, Tel. 3283198260, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - Via di Cortona n.28

## DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, veranda, disimpegno notte, camera matrimoniale, locale armadi e bagno, oltre a locale ripostiglio con accesso dall'esterno, resede esclusivo con accesso dalla veranda e marciapiede esclusivo antistante l'alloggio. L'immobile è situato all'interno del centro storico del Comune di Vecchiano con presenza di parcheggi e servizi alla collettività.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito il giorno 21.02.2025 alla presenza del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'I.V.G. di Pisa, del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nipote del debitore ed occupante l'immobile insieme alla sua famiglia e del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* padre del debitore.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale è stata integrata con la visura storica aggiornata, la planimetria catastale aggiornata, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa.

## 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)

### CONFINI

Il cespite confina a nord e a sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est con passo a comune Sub. 3 e 4 della particella 627 ed ai Sub. 1 e 2 della particella 584, salvo se altri.

### CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                                   | 58,68 mq         | 74,00 mq         | 1            | 74,00 mq                 | 2,75 m  | T     |
| Ripostiglio                                  | 7,45 mq          | 9,18 mq          | 0,25         | 2,29 mq                  | 2,75 m  | T     |
| Resede esclusivo                             | 43,00 mq         | 43,00 mq         | 0,10         | 4,30 mq                  | 0,00 m  | T     |
| Loggia                                       | 9,24 mq          | 11,65 mq         | 0,3          | 3,50 mq                  | 2,73 m  | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>84,09 mq</b>          |         |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | %       |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>84,09 mq</b>          |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 10/12/1998 al 30/06/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 33, Part. 627, Sub. 1, Zc. 1<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4 vani<br>Rendita € 276,82<br>Piano T<br>Graffato part. 584 |
| Dal 30/06/2005 al 07/10/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 33, Part. 627, Sub. 3, Zc. 1<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4 vani<br>Rendita € 276,82<br>Piano T                       |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
|                              |                   | Graffato part. 584, Sub. 1   |
| Dal 07/10/2005 al 16/11/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 33, Part. 627, Sub. 3, Zc. 1<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4 vani<br>Rendita € 276,82<br>Piano T<br>Graffato part. 584, Sub. 1                                 |
| Dal 16/11/2006 al 04/06/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 33, Part. 627, Sub. 3, Zc. 1<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4,5 vani<br>Superficie catastale 88 mq<br>Rendita € 311,42<br>Piano T<br>Graffato part. 584, Sub. 1 |
| Dal 04/06/2025 al 05/06/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 33, Part. 627, Sub. 3, Zc. 1<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 4,5 vani<br>Superficie catastale 84 mq<br>Rendita € 311,42<br>Piano T<br>Graffato part. 584, Sub. 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |                   |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|-------------------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |                   |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato          |
|                         | 33     | 627   | 3    | 1                   | A4        | 2      | 4,5 vani    | 84 mq                | 311,42 € | T     | part. 584, Sub. 1 |

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti dal 16.11.2006 presentava alcune difformità quali la mancanza della parte sottoscala nel locale ripostiglio/centrale termica.

La planimetria è stata aggiornata mediante DOCFA prot. n. PI0062678 del 04.06.2025 e può quindi dirsi conforme. (All. 05, 07)

Lo stato conservativo dell'appartamento è buono.

## PARTI COMUNI

Si accede all'abitazione dalla via di Cortona a mezzo di passo comune denominato Corte Grossi (foglio 33 particella 341) e diritto di passo su proprietà di terzi come risulta nell'atto di divisione ai rogiti del notaio D'Alessandro di Pisa in data 19.11.1977 rep.n. 463/182 trascritto a Pisa il 2.12.1977 al n. 8711 particolare.

Striscia di terreno antistante il fabbricato destinata a passo, rappresentata al Catasto Fabbricati del comune di Vecchiano nel foglio 33 particelle 627 sub 5 e 584 sub 3, classificate Bene Comune Non Censibile (passo) ai subalterni 3 e 4 della particella 627 e ai subalterni 1 e 2 della particella 584 del foglio 33; detta striscia di terreno è gravata da servitù di passo a favore della proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) o suoi aventi causa, come precisato nell'atto del notaio D'Alessandro sopra citato.

Sono comunque parti comuni tutte le parti così come regolate dall'art. 1117 del codice civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di provenienza del notaio Annalisa Di Perna di Vecchiano, l'immobile non risulta gravato da servitù, censi, livelli e usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il maggior fabbricato di cui gli immobili della presente perizia fanno parte, è realizzato con struttura portante in muratura, tamponamenti in muratura, facciate intonacate e tinteggiate, copertura a padiglione con manto in tegole di cotto. Gronde e pluviali in rame. Il tutto in buone condizioni di manutenzione.

L'appartamento ha pavimenti e battiscopa in grès porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato. Il tutto in buone condizioni di manutenzione. Infissi esterni compreso la porta finestra per l'ingresso all'appartamento in pvc pellicolato tipo legno, dotati di vetrocamera e persiane oscuranti sempre in pvc pellicolato tipo legno, tranne gli infissi della veranda.

Davanzali e soglie in travertino classico. La parete su cui si attesta il mobile cucina è rivestita interamente in piastrelle di ceramica fino ad una altezza di 1,60 ml, Il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di grès porcellanato fino ad una altezza di circa 2,10 ml ed è provvisto di box doccia, wc, bidet e lavabo con rubinetteria in ottone cromato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, riscaldamento autonomo con caldaia classica con alimentazione a gas metano e radiatori in alluminio (veranda, camera e locale armadi) e in acciaio (bagno, cucina, soggiorno), impianto idrosanitario, antenna tv e condizionatore monosplit esclusivamente in soggiorno, camera matrimoniale e veranda. Il resede è delimitato da una siepe sui lati sud ed est e dal muro di cinta dell'abitazione confinante sul lato ovest. Su gran parte del resede è presente una pavimentazione in lastre di cemento e pietra di dimensioni 60x60 cm, è dotato di mobile lavatoio da esterno con presenza di lavatrice ed asciugatrice e due unità esterne per il condizionamento. Gran parte del resede è coperta da una tettoia di dimensioni 5,00x3,70 ml con altezza massima di circa 2,84 ml e minima di circa 2,60 ml, il tutto realizzato da una struttura leggera in ferro zincato costituita da n.2 montanti, due mezze capriate ancorate alla parete d'ambito e n. 5 travetti di dimensioni 40x80 mm sui quali poggiano dei pannelli in OSB coperti da manto impermeabile in guaina ardesiata. Dal marciapiede esclusivo esterno si ha accesso al locale ripostiglio dotato di porta in legno e vetro in cattivo stato manutentivo, pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in monocottura, impianto elettrico e caldaia murale. Tutti gli impianti sono eseguiti sottotraccia e sono stati



probabilmente realizzati durante la ristrutturazione avvenuta nell'anno 2006. Dai pochi documenti pervenuti dal Comune di Vecchiano per la richiesta di accesso all'archivio, non sono state trovate Dichiarazioni di Conformità degli impianti.

Nel complesso lo stato manutentivo dell'immobile è buono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nipote del debitore), dalla moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla figlia minore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                      |                |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|---|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 10/12/1998 al 07/10/2005 | **** Omissis **** | <b>Successione</b>                        |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                            | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |   | 10/12/1998     | 80                   | 715                |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                       |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                             | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Servizi di pubblicità immobiliare di Pisa | 24/07/2002     | 14763                | 9968               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                      |                |                      |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>                            | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
| Dal 07/10/2005 al 04/06/2025 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                      |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                            | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Annalisa Di Perna                         | 07/10/2005     | 15302                | 5199               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                       |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                             | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Servizi di pubblicità immobiliare di Pisa | 11/10/2005     | 22050                | 12572              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                      |                |                      |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>                            | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
| Agenzia Entrate di Pisa      | 10/10/2005        | 5401                                      | Serie 1T       |                      |                    |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per la Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Di Perna Annalisa del 7 ottobre 2005 repertorio n. 15302/5199 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa in data 16 giugno 2022 al numero di registro generale 12768 e numero di registro particolare 9122 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Pisa in data 23 settembre 1983, [redacted] per diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] per diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCEU al Foglio 33, particella 627, Subalterno 3 graffato con Foglio 33, particella 584, Subalterno 1 e contro Grossi Tina nata a Vecchiano (PI) in data 31 maggio 1924 C.F. [redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data 10 dicembre 1998.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 16/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 11/10/2005  
Reg. gen. 22051 - Reg. part. 5004  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: Notaio Di Perna Annalisa  
Data: 07/10/2005

### Trascrizioni

- **Sequestro Preventivo**  
Trascritto a Pisa il 07/01/2020  
Reg. gen. 109 - Reg. part. 85  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 09/03/2022

Reg. gen. 4555 - Reg. part. 3283

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**NORMATIVA URBANISTICA**

Gli immobili della presente perizia ricadono nell'UTOE 3 - Vecchiano, nelle "Aree storiche - edifici recenti nel sedime di una corte" (Zone A) (Art. 26 NTA). (All. 17)

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Dalla lettura dell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Annalisa Di Perna (All. 10) si evince che:

- Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967.
- il fabbricato è stato ampliato e sopraelevato in forza di concessione edilizia n. 290 rilasciata dal comune di Vecchiano in data 21 luglio 1977;
- per opere eseguite in difformità rispetto alla concessione edilizia sopra citata, a seguito di domande di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, il comune di Vecchiano ha rilasciato concessioni edilizie in sanatoria n. 47 in data 17 marzo 1990 e n. 84 in data 18 aprile 1990.

Successivamente alla compravendita è stato eseguito un intervento di ristrutturazione edilizia per adeguamento funzionale ed igienico di cui alla Pratica Edilizia n. 53/2006, DIA n. 2620 del 16 febbraio 2006.

Dalla ricerca presso l'Archivio Comunale sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- COND-969/1986, COND 1281/1986, 204/1989 e 424/2005. Pratiche non trasmesse in quanto al momento non reperibili presso gli archivi comunali (All. 11);
- Pratica Edilizia n. 290/1977. Pratica non trasmessa poiché riferita ad altra unità immobiliare non oggetto di richiesta, nonostante sia citata nell'atto di provenienza (All. 12).

Per tutte le pratiche non trovate si è richiesto un chiarimento all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vecchiano prima con mail del 26.03.2025 indirizzata al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (All. 13) e successivamente con PEC del 31.03.2025 all'attenzione dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (All. 14). Entrambe le richieste non hanno sortito alcun riscontro.

**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.

Con la scarsa documentazione in possesso, il sottoscritto ha proceduto a verificare la conformità urbanistica esclusivamente facendo riferimento allo stato finale con variante della DIA n. 2620 del 16 febbraio 2006 - Pratica Edilizia n. 53/2006.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato allegato allo stato finale con variante della DIA n. 2620/2006.

Non è stata realizzata la parete divisoria il bagno e l'antibagno, la loggia è stata trasformata in veranda con la sua chiusura mediante infissi in pvc. Attualmente il locale viene utilizzato come sala da pranzo ed è dotato di termosifone per il riscaldamento invernale, condizionatore per il raffrescamento estivo, impianto elettrico e tv. Nel resede è stata realizzata una tettoia con struttura in ferro ancorata alla parete d'ambito e sorretta da due montanti sempre in ferro sul lato opposto. La struttura è coperta con pannelli di OSB con soprastante impermeabilizzazione in guaina ardesiata, il tutto per una superficie di circa 18,50 mq. Nel locale ripostiglio/centrale termica è stata ricavata un'ulteriore superficie nella parte più alta del sottoscala corrispondente al pianerottolo di sbarco soprastante. La profondità è di 4,62 ml invece di 4,20 dovuta al fatto che i muri perimetrali hanno spessori di circa la metà di quella graficizzata sull'elaborato. La finestra del bagno è spostata più verso il lato nord e di dimensioni superiori (80 cm invece di circa 60 cm), la parete del bagno ha uno spessore inferiore così come la parete ovest a confine con l'altra proprietà in corrispondenza della veranda e della cucina. La nicchia presente in soggiorno è spostata verso il centro della parete.

#### INTERVENTI PER RENDERE CONFORME L'IMMOBILE

La trasformazione della loggia in veranda rappresenta una trasformazione di superficie accessoria in superficie utile oltre ad aumentare il volume dell'immobile. Secondo quanto riportato dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Vecchiano, gli interventi ammessi devono essere a parità di volume e di superficie utile. Gli infissi della loggia andranno rimossi e ripristinata una portafinestra nel vano porta lato sud del posto cottura.

Sempre l'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione vieta di occupare con costruzioni corti, giardini, orti, cortili, chiostre, spazi interni e in genere tutti gli spazi liberi delle aree storiche. La tettoia andrà quindi rimossa.

Dovrà essere realizzato l'antibagno come da progetto presentato con la DIA n. 2620 del 16 febbraio 2006. I costi per la messa in pristino sono stati computati in 14.000,00 euro (All. 18). Data la disposizione dei sanitari andrà rifatto completamente tutto il bagno.

Per sanare le altre difformità interne ed esterne riscontrate sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 LRT n. 65/2014. I costi per le spese tecniche e diritti di segreteria si suppongono in 2.500,00 euro, la sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso. Si suppongono 1.500,00 euro di sanzione.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è amministratore di condominio e le spese comuni vengono gestite tra i proprietari al bisogno.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - Via di Cortona n. 28

Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, veranda, disimpegno notte, camera matrimoniale, locale armadi e bagno, oltre a locale ripostiglio con accesso dall'esterno, resede esclusivo con accesso dalla veranda e marciapiede esclusivo antistante l'alloggio. L'immobile è situato all'interno del centro storico del Comune di Vecchiano con presenza di parcheggi e servizi alla collettività.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 627, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4, Graffato part. 584, Sub. 1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, del bene che deve essere valutato, sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, etc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie dell'unità immobiliare come il suo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, etc...). La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", definito nel Codice delle Valutazioni Immobiliari come Market Comparison Approach (MCA). Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Criterio di stima: la stima è eseguita, come già detto, attraverso il Market Comparison Approach (MCA), rapportata alla superficie esterna lorda (SEL), comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerati l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti nonché lo stato di conservazione, di manutenzione e vetustà. I valori di stima a riferimento, sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i borsini immobiliari, OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici a disposizione e verificate sul posto mediante rilievo metrico.

I dati OMI per il Comune di Vecchiano zona Centrale/Capoluogo forniscono valori compresi tra €/mq 1.200,00 e €/mq 1.900,00 per le abitazioni civili in normale stato manutentivo; il Borsino Immobiliare fornisce valori compresi tra €/mq 1.123,00 e €/mq 1.717,00 per le abitazioni in stabili di fascia media.

La ricerca di immobili simili sugli annunci immobiliari della zona di Vecchiano capoluogo ha prodotto valori di 1.200 €/mq per immobili da ristrutturare fino a valori di 2.200 €/mq per immobili ristrutturati provvisti di impianto fotovoltaico, riscaldamento a pavimento, e isolamento termico per una classe energetica A3 Considerato l'attuale periodo del mercato immobiliare, i valori di riferimento trovati, la superficie e lo stato manutentivo si valuta il prezzo in ragione di €/mq 1.700,00

Alla voce deprezzamenti si sono stimati:

- Le opere di smontaggio della tettoia, degli infissi della loggia e la realizzazione dell'antibagno (All. 18)

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1 -</b><br>Appartamento<br>Vecchiano (PI) - Via di<br>Cortona n.28 | 84,09 mq                 | 1.700,00 €/mq   | € 142.953,00       | 100,00%          | € 142.953,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 142.953,00 |

Valore di stima: € 143.000,00 in cifra tonda

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento  | Valore   | Tipo |
|--|----------|------|
| Rifacimento bagno, smontaggio infissi della loggia, smontaggio tettoia | 14000,00 | €    |
| Spese tecniche per SCIA in sanatoria                                   | 2500,00  | €    |
| Sanzione amministrativa SCIA in sanatoria (ipotesi)                    | 1500,00  | €    |

Valore finale di stima: € 125.000,00

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 15/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Silvestri Roberto

1. Certificazione notarile
2. Certificazione notarile (integrativa)
3. Estratto di mappa
4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
5. Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione DOCFA
6. Visura catastale storica
7. Planimetria catastale
8. Rilievo metrico dell'immobile
9. Documentazione fotografica
10. Atto di provenienza Notaio Di Perna anno 2005
11. AA-43-2005 Comunicazione rilascio atti
12. AA-50-2005 Comunicazione rilascio atti
13. Mail del 26.03.2025
14. Pec del 31.03.2025
15. DIA n. 53/2006
16. Fine lavori con elaborati grafici DIA n. 53/2006
17. Estratto Regolamento Urbanistico Comune di Vecchiano
18. Computo Metrico Estimativo opere per la messa in pristino



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vecchiano (PI) - Via di Cortona n.28  
Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, veranda, disimpegno notte, camera matrimoniale, locale armadi e bagno, oltre a locale ripostiglio con accesso dall'esterno, resede esclusivo con accesso dalla veranda e marciapiede esclusivo antistante l'alloggio. L'immobile è situato all'interno del centro storico del Comune di Vecchiano con presenza di parcheggi e servizi alla collettività.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 627, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4, Graffato part. 584, Sub. 1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili della presente perizia ricadono nell'UTOE 3 - Vecchiano, nelle "Aree storiche - edifici recenti nel sedime di una corte" (Zone A) (Art. 26 NTA). (All. 17)

Prezzo base d'asta: € 125.000,00



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00**

| Bene N° 1 - Appartamento                         |   |                   |          |
|--|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                               | Vecchiano (PI) - Via di Cortona n.28  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                            | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                       | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 627, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4, Graffato part. 584, Sub. 1   | <b>Superficie</b> | 84,09 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                       | Lo stato conservativo dell'appartamento è buono.  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                              | Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno, composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, veranda, disimpegno notte, camera matrimoniale, locale armadi e bagno, oltre a locale ripostiglio con accesso dall'esterno, rese e esclusivo con accesso dalla veranda e marciapiede esclusivo antistante l'alloggio. L'immobile è situato all'interno del centro storico del Comune di Vecchiano con presenza di parcheggi e servizi alla collettività. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                   | No  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni e Art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                     | Occupato da terzi senza titolo  |                   |          |



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 11/10/2005  
Reg. gen. 22051 - Reg. part. 5004  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: Notaio Di Perna Annalisa  
Data: 07/10/2005

**Trascrizioni**

- **Sequestro Preventivo**  
Trascritto a Pisa il 07/01/2020  
Reg. gen. 109 - Reg. part. 85  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 09/03/2022  
Reg. gen. 4555 - Reg. part. 3283  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

