

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Itri Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2025 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

All'udienza del 03/07/2025, il sottoscritto Arch. Itri Riccardo, con studio in Via Misericordia, 40 - 56025 - Pontedera (PI), email arch_istri@live.it, PEC riccardo.istri@archiworldpec.it, Tel. 347 6678915, Fax 0587 55444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - loc. San Miniato Basso Via Candiano n. 28, edificio SINGOLO FABBRICATO RESIDENZIALE DI DUE U.I. CON RE, scala -----, interno -----, piano T (Coord. Geografiche: NORD=41900 EST=39600)

DESCRIZIONE

L'appartamento a civile abitazione, (d'ora in poi lo citerò come appartamento), sito al P.T. di maggior fabbricato residenziale di due u.i. (P.T. e P.1° di cui quella al P.T. e oggetto di pignoramento), fabbricato di tipo isolato e libero su quattro lati con resede a comune, realizzato ante 1° Settembre 1967, (precisamente nel 1964) sito nel Comune di San Miniato (PI), e ubicato in loc. San Miniato Basso, prospiciente su via comunale Candiano civico 28.

Accesso all'appartamento P.T., tramite via comunale di Candiano e direttamente dal resede a comune.

Caratteristiche ambientali:

L'area dove è ubicato l'immobile e il bene immobile oggetto di stima suddetto, è di tipo residenziale semiestensiva, con fabbricati residenziali e resedi contigui tra loro, e formanti un tessuto edilizio lungo la via comunale di Candiano esaminata, e poi detta via si sviluppa ulteriormente -sia in ambiente periurbano, a contatto con aree agricole, con sviluppo edilizio formante nuclei di immobili residenziali sparsi a gruppi o singoli prospicienti su detta via -che nel suo opposto, si sviluppa con tessuto edilizio residenziale, e tramite via Petrarca, raggiunge la via Tosco Romagnola est, e qui si sviluppa l'abitato centrale di San Miniato Basso, con edificazioni attigue e contigue intensive sature di tipo residenziale, commerciale, direzionale, pubblica, di culto, lungo la via Tosco Romagnola est, su entrambi i lati, e a ridosso di essa, con presenza di parcheggi pubblici, giardini, ecc., da questa zona si raggiungono i centri abitati/cittadine quali Fucecchio, Empoli, Pontedera, tramite servizi di bus; si raggiunge brevemente la SGC FI-PI-LI, e nelle immediate vicinanze vi è la stazione FS linea Firenze-Pisa-Livorno.

caratteristiche Urbanistiche:

Il fabbricato residenziale, isolato e libero su quattro lati, di due u.i. -di cui la u.i. a P.T. oggetto di pignoramento-, con resede a comune, su via comunale di Candiano, per lo strumento urbanistico del Comune di San Miniato (PI), è ubicato in zona B di completamento non satura, ove è prevista espansione edilizia di bassa intensità, ad uso prevalentemente residenziale, con inserimento di servizi terziari, e rigenerazione urbana di fabbricati esistenti, e realizzazione di nuove infrastrutture (strade e parcheggi).

Appartamento P.T. nel particolare, h. 3,25 mt.:

- vano ingresso-soggiorno-pranzo con accesso dal resede a comune;
- vano cucina;
- vano ripostiglio;
- vano disimpegno giorno-notte;
- vano camera;
- vano bagno;
- vano lavanderia;

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.

Accesso all'immobile pignorato con I.V.G. PISA il giorno 17 SETTEMBRE 2025 ORE 10,00.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - loc. San Miniato Basso Via Candiano n. 28, edificio SINGOLO FABBRICATO RESIDENZIALE DI DUE U.I. CON RE, scala -----, interno -----, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione relazione notarile ipo-catastale al ventennio di cui all'ex art. 567 c.p.c., riguardante la cronistoria dei titoli e soggetti reali riguardanti l'immobile pignorato, dati catastali, nonché atto di provenienza, e formalità pregiudizievoli, è completa, pertanto vi è completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. già sopra richiamato.

Vedi documento allegato n. 1.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'esecutato, risulta separato legalmente.

CONFINI

L'appartamento P.T. con resede a comune, facente parte di più ampio fabbricato residenziale, confina con: resede a comune su quattro lati, via comunale Candiano, propr. [REDACTED] ed altri su due lati, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	88,00 mq	100,00 mq	0,00	0,00 mq	3,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale, del bene immobile oggetto di perizia, appartamento P.T. con resede a comune, di maggior fabbricato residenziale, è ben evidenziato nel documento allegato n. 5, da cui si evince tutti i passaggi dei soggetti reali e dei dati catastali, dall'impianto del 17.04.1997, ad oggi.

Si fa presente che il sub. 1 e il sub. 2 del foglio n. 18 -del Comune di San Miniato-, part. n. 465, sono stati soppressi, ed hanno creato il sub. 3 (appartamento P.T.) e il sub. 4 (appartamento P.1°), con il sub. 5 quale resede a comune.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

AGENZIA ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI PISA, UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO SERVIZI CATASTALI:

COMUNE DI SAN MINIATO, FOGLIO 18, PARTICELLA. 465, SUBALTERNO 3, CATEGORIA A/2, CLASSE 2°, CONSISTENZA 4,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE: TOTALE 97 MQ., TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 97 MQ., RENDITA €. 349,77, VIA CANDIANO N. 28, PIANO T.

vedi documenti allegati n. 2,3,4,5.

Va aggiornata la planimetria catastale, due volte, in quanto vi è la presenza di un vano porta, che collega l'ingresso-soggiorno pranzo, con il vano garage di altra proprietà che va rappresentata, e successivamente va presentata la planimetria catastale, senza il vano porta.

L'altezza dell'appartamento P.T. con resede a comune, è di mt. 3,25 e non mt. 3,20 aggiornare l'altezza.

La sanzione amministrativa è presente nel paragrafo: stima immobile.

Il Tabulatore Automatico, non funziona.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa, e vi è congruenza- al momento del pignoramento - tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento del bene immobile, quale appartamento P.T. con resede comune.

PATTI

Non vi sono particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite nell'atto di provenienza quali: particolari modi d'uso della cosa (bene immobile: appartamento P.T. con resede a comune), oneri reali, obbligazioni propter rem, ecc.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile: appartamento P.T. con resede a comune, oggetto di perizia, si può considerare nel suo stato generale manutentivo e conservativo interno ed esterno: BUONO.

PARTI COMUNI

Vi sono parti comuni quali: copertura fabbricato, murature perimetrali, solaio P.1° (soffitto), dove il bene immobile oggetto di stima: appartamento P.T. con resede a comune, rientra in piccola comunanza condominiale, con il soprastante appartamento P.1°, con resede a comune suddetto.

Non vi sono immobili contigui o attigui, in quanto il fabbricato di cui le due u.i. sopradette ne fanno parte, è isolato e libero su quattro lati, il suddetto bene immobile oggetto di stima, conserva gli autonomi identificativi catastali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene immobile pignorato, appartamento P.T. con resede a comune, non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

Il fabbricato residenziale su due livelli di due u.i. P.T. e P.1°, con resede a comune, cui fa parte la nostra u.i. - appartamento P.T. con resede a comune-, oggetto di perizia, è un fabbricato di tipo isolato, libero su quattro lati, di forma pressochè quadrangolare, realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE P.T. E P.1° CON RESEDE A COMUNE SUDETTO:

FONDAZIONI:

a platea in c.l.s. armato, fuori terra e solaio P.T. aereato;

ESPOSIZIONE:

NORD-EST-;

ALTEZZA INTERNA UTILE:

3,20 mt.;

STRUTTURE VERTICALI:

muratura a due teste di mattoni pieni, perimetrali e interne all'appartamento P.T. ove esse sono ubicate;

STRUTTURE ORIZZONTALI:

cordoli in c.a. perimetrali alle strutture verticali, e poggianti su di esse, solai di interpiano in latero-cemento tipo bausta;

PARETI INTERNE:

in muratura leggera di mattoni pieni e/o forati, ad una testa, parte di muratura interna di tipo portante;

COPERTURA:

STRUTTURA A PADIGLIONE:

solai tipo bausta in latero cemento, paretine inclinate di varie forme, in mattoni semipieni o forati con sopra tavelloni in laterizio e malta di cemento;

MANTO DI COPERTURA:

copertura a padiglione, con manto di copertura in elementi di cotto di tipo marsigliese, canali di gronda e pluviali, in rame;

GRONDA:

aggettante su tutti i lati del fabbricato, in laterizio armato e c.l.s., intonacata e tinteggiata;

INFISSI ESTERNI:

serramenti, persiane in legno ad una o due ante, e finestre/porte-finestre, in legno ad una o due ante e vetro doppio, davanzali in marmo travertino, porta ingresso in persiana in legno a due ante u.i. P.T., portone in legno due ante u.i. P.1°;

FACCIAE:

intonacate e tinteggiate su tutti i lati del fabbricato, con presenza di balconi, facenti parte dell'u.i. P.1°.

RESEDE A COMUNE:

in parte a giardino con essenze arboree, con marciapiede perimetrale al fabbricato e restante parte del resede inghiaiato, esso è perimetrato in parte da recinzione in muratura splittata con ringhiera in ferro zincata su fronte strada e -alternata a rete metallica plastificata con siepi, e muratura, sui lati e retro-, con cancelli carrabile/pedonale in ferro zincato, che danno sulla via comunale.

APPARTAMENTO P.T. CON RESEDE A COMUNE:

PARETI E SOFFITTI:

intonacati e tinteggiati, in tutti i vani;

PAVIMENTI:

in mattonelle in monocottura tutti i vani; nel bagno, e nella cucina, rispettivamente pavimenti e parti di pareti, in gres e gres porcellanato (pavimento e pareti bagno), gres (pareti cucina);

SERRAMENTI INTERNI:

PORTE:

in porte di legno/legno e vetro, non standard;

FINESTRE E PORTA INGRESSO:

ad una o due ante, in legno e vetro doppio, con persiane in legno, davanzali e soglia in marmo travertino, porta ingresso: persiana in legno a due ante;

IMPIANTI:

IMPIANTO ELETTRICO:

di tipo civile, sottotraccia, 220V, con punti accensione-deviatori, punti luce, punti presa, in ogni vano, prese tv, citofono, quadro elettrico con salvavita presente;

IMPIANTO TERMO-IDRAULICO:

impianto acqua calda e fredda sanitaria presente, allaccio gas presente, caldaia murale a gas presente nel vano lavanderia, termosifoni ghisa presenti in ogni vano, nel bagno presenza di sanitari completa w.c., lavabo, bidet e piatto doccia;

IMPIANTO SMALTIMENTO LIQUAMI:

pozzetti acque nere e grigie presenti nel resede a comune, essi sono allacciati alla fossa bicamerale e/o imhoff, presente nel resede a comune, allacciata alla fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il bene immobile appartamento P.T. con resede a comune, è attualmente occupato dal sign. [REDACTED] padre dell'esecutato [REDACTED] che il medesimo, occupa l'appartamento P.1° con resede a comune di medesimo fabbricato.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

L'appartamento P.T. con resede a comune, facente parte di maggior fabbricato residenziale, è pervenuto all'esecutato tramite atto di compravendita rogato Notaio Di Lella Vittorio, in San Miniato (PI) il 07/07/2014 rep. n. 13740(1) racc. n. 7872, registrato RR.II. di Livorno, il 10/07/2014 reg.8706/6297.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 07/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 07/07/2014 NOTAIO DI LELLA VITTORIO IN SAN MINIATO (PI) REP. 13741/7873
Iscritto a LIVORNO il 17/07/2014
Reg. gen. 9035 - Reg. part. 1434
Quota: 1000/1000
Importo: € 240.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: NOTAIO DI LELLA VITTORIO IN SAN MINIATO (PI)
Data: 07/07/2014
N° repertorio: 13741
N° raccolta: 7873
Note: L'IPOTECA VOLONTARIA RIGUARDA IL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FOGLIO 18 PARTICELLA 465 SUBALTERNO 3 CATEGORIA A/2

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 08/04/2025 UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PISA**
Trascritto a LIVORNO il 07/05/2025
Reg. gen. 7702 - Reg. part. 5451
Quota: 1000/1000
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE RIGUARDA IL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN MINIATO, FOGLIO 18 PARTICELLA 465 SUBALTERNO 3 CATEGORIA A/2

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato residenziale, isolato e libero su quattro lati, di due u.i. -di cui la u.i. a P.T. oggetto di pignoramento-, con resede a comune, su via comunale di Candiano, per lo strumento urbanistico del Comune di San Miniato (PI), è ubicato in zona B di completamento non satura, ove è prevista espansione edilizia di bassa intensità, ad uso prevalentemente residenziale, con inserimento di servizi terziari, e rigenerazione urbana di fabbricati esistenti e realizzazione di nuove infrastrutture (strade e parcheggi).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato residenziale di due u.i. P.T e P.1° con resede a comune, di cui la u.i. al P.T. è identificata con l'appartamento P.T. oggetto di pignoramento, è stato realizzato in data anteriore al 01 Settembre 1967, in virtù della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di San Miniato n. 202/1964;

In seguito, sono stati rilasciati dal Comune di San Miniato, i seguenti Permessi Edilizi, riguardanti la sopradetta

u.i. -appartamento P.T.- in oggetto:

- Autorizzazione Edilizia in data 05.04.1993, n. 93/1045, per opere di manutenzione straordinaria e trasformazione di porta in finestra;
- Concessione Edilizia in data 17.11.1995 n. 95/1190, per varianti di prospetto, rifacimento servizi igienici e cucina;
- D.I.A. L.R.T. 52/99 in data 16.05.96 n. 396, per varianti interne, alla Concessione Edilizia di cui sopra;
- Comunicazione di fine lavori in data 30.01.1997.

Va presentato al Comune di San Miniato, una pratica edilizia a sanatoria, quale ad es. C.I.L.A. tardiva, per la realizzazione di vano porta a collegamento del vano ingresso-soggiorno-pranzo, con il locale garage.

La sanzione amministrativa è presente nel paragrafo: stima immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.e.i., dal quale risulta dal suddetto attestato, che la u.i. quale: appartamento P.T. con resede esclusivo, oggetto di pignoramento, è classificata in classe energetica G.

Vedi documento allegato n. 6.

Gli impianti elettrico, ed idro-termico, non risultano conformi alla normativa oggi vigente; pertanto va effettuato un loro adeguamento, che si può stimare in un totale di €. 3.000,00 (€. 1.500,00 per l'impianto elettrico, €. 1.500,00 per l'impianto idro-termico).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene immobile oggetto di perizia, quale appartamento P.T. con resede a comune; comunque se essi eventualmente vi fossero, gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese le spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non risultino pagate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La natura, la tipologia architettonica, e la forma, del bene immobile oggetto di stima, fanno sì che si tratti inevitabilmente di LOTTO UNICO.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - loc. San Miniato Basso Via Candiano n. 28, edificio SINGOLO FABBRICATO RESIDENZIALE DI DUE U.I. CON RE, scala -----, interno -----, piano T

L'appartamento a civile abitazione, (d'ora in poi lo citerò come appartamento), sito al P.T. di maggior fabbricato residenziale di due u.i. (P.T. e P.1° di cui quella al P.T. è oggetto di pignoramento), fabbricato di tipo isolato e libero su quattro lati con resede a comune, realizzato ante 1° Settembre 1967, (precisamente nel 1964) sito nel Comune di San Miniato (PI), e ubicato in loc. San Miniato Basso, prospiciente su via comunale Candiano civico 28. Accesso all'appartamento P.T., tramite via comunale di Candiano e direttamente dal resede a comune. Caratteristiche ambientali: L'area dove è ubicato l'immobile e il bene immobile oggetto di stima suddetto, è di tipo residenziale semiestensiva, con fabbricati residenziali e resedi contigui tra loro, e formanti un tessuto edilizio lungo la via comunale di Candiano esaminata, e poi detta via si sviluppa ulteriormente -sia in ambiente periurbano, a contatto con aree agricole, con sviluppo edilizio formante nuclei di immobili residenziali sparsi a gruppi o singoli prospicienti su detta via -che nel suo opposto, si sviluppa con tessuto edilizio residenziale, e tramite via Petrarca, raggiunge la via Tosco Romagnola est, e qui si sviluppa l'abitato centrale di San Miniato Basso, con edificazioni attigue e contigue intensive sature di tipo residenziale, commerciale, direzionale, pubblica, di culto, lungo la via Tosco Romagnola est, su entrambi i lati, e a ridosso di essa, con presenza di parcheggi pubblici, giardini, ecc., da questa zona si raggiungono i centri abitati/cittadine quali Fucecchio, Empoli, Pontedera, tramite servizi di bus; si raggiunge brevemente la SGC FI-PI-LI, e nelle immediate vicinanze vi è la stazione FS linea Firenze-Pisa-Livorno. Caratteristiche Urbanistiche: Il fabbricato residenziale, isolato e libero su quattro lati, di due u.i. -di cui la u.i. a P.T. oggetto di pignoramento-, con resede a comune, su via comunale di Candiano, per lo strumento urbanistico del Comune di San Miniato (PI), è ubicato in zona B di completamento non satura, ove è prevista espansione edilizia di bassa intensità, ad uso prevalentemente residenziale, con inserimento di servizi terziari, e rigenerazione urbana di fabbricati esistenti, e realizzazione di nuove infrastrutture (strade e parcheggi). Appartamento P.T. nel particolare, h. 3,25 mt.: -vano ingresso-soggiorno-pranzo con accesso dal resede a comune; -vano cucina; -vano ripostiglio; -vano disimpegno giorno-notte; -vano camera; -vano bagno; -vano lavanderia; -vano pluriuso.

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

Valore di stima del bene: € 130.500,00

Per la stima dell'immobile, si adotta una stima comparativa per beni simili.

Sono stati presi in considerazione condizioni estrinseche, intrinseche, e di valore di stima, il cui bene immobile -appartamento P.T. con resede a comune-, si trova:

Condizioni estrinseche:

sono state prese in considerazione: l'ubicazione -zona residenziale semiestensiva, l'orientamento, la vicinanza a parcheggi pubblici, a linee bus di collegamento altri centri abitati e/o cittadine quali Fucecchio, Empoli, Pontedera, la facile raggiungibilità alla superstrada SGC FI-PI-LI, la vicinanza a servizi commerciali di vicinato, nonché centri commerciali, servizi pubblici quali farmacia, uffici pubblici quali poste, servizi comunali, scuole, luoghi di culto;

Condizioni intrinseche:

epoca di costruzione (ante 1° Settembre 1967, precisamente nel 1964), tipologia esclusiva quale fabbricato di due u.i. -compresa quella oggetto di stima-, di tipo isolato, libero su quattro lati, con resede a comune, aspetti estetici esteriori del bene immobile suddetto, fruibilità architettonica interna del bene immobile suddetto, il tutto portante ad una sufficiente qualità architettonica del bene immobile suddetto.

Valore di stima:

Considerato quanto sopra espresso, valutando il bene immobile suddetto, tramite comparazione con beni immobili simili, analizzando le quotazioni OMI, valutando il borsino immobiliare della prov. di Pisa,

analizzando le compravendite locali per beni immobili simili, si può stimare il bene immobile quale: appartamento P.T. con resede a comune ad un prezzo/mq. al libero mercato pari ad €. 1.500,00/mq. quindi $100 \text{ mq.} \times 1.500,00 \text{ €/mq.} = \text{€}. 150.000,00$.

A tale prezzo, va detratto un 10% considerando che per una vendita all'asta, vi è una riduzione del valore di mercato, in quanto non vi sono le garanzie per vizi del bene venduto, oltre le eventuali sanatorie catastali ed edilizie se presenti, e adeguamento degli impianti elettrico, ed idrico, in base alle normative vigenti.

Pertanto: $\text{€}. 150.000,00 \times 10\% = \text{€}. 135.000,00$ quindi si ha un prezzo al mq. pari a €. 1.350,00/mq., quindi si ha un prezzo dell'immobile di cui sopra pari a €. 135.000,00.

A detta cifra, di €. 135.000,00 che rappresenta il valore bene immobile con la riduzione del valore del medesimo, per mancanza di garanzia per vizi, visto che è stata detratta una cifra pari al 10% del suo valore, vanno considerati: gli adeguamenti degli impianti suddetti, stimabili in €. 3.000,00, nonchè l'aggiornamento delle planimetrie catastali con spesa di €. 140.000, nonchè la pratica comunale in sanatoria con spesa presunta di sanzione di €. 1.238,00 (l'aggiornamento della sanzione è recentissimo da €. 1.100,00 ad €. €. 1.238,00 ed è sempre l vaglio dei Comuni), da un valore del bene immobile pari ad €. 130.622,00.

Pertanto si ha un prezzo a base d'asta del bene immobile, arrotondato per difetto, quale appartamento P.T. con resede a comune , stimabile in €. 130.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Miniato (PI) - loc. San Miniato Basso Via Candiano n. 28, edificio SINGOLO FABBRICATO RESIDENZIALE DI DUE U.I. CON RE, scala -----, interno ----- ---, piano T	0,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 130.500,00	100,00%	€ 130.500,00
Valore di stima:					€ 130.500,00

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.

Pontedera, li 18/09/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - documento n. 1 relazione notarile ipo-catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 2 estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 3 elaborato planimetrico catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 4 planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 5 visura storica catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 6 attestato di prestazione energetica (A.P.E.)
- ✓ Altri allegati - documento n. 7 spese documentate
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica