

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lupi Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni	8
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Stato conservativo	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20



Lotto 3	21
Descrizione	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità	22
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali	24
Precisazioni	24
Stato conservativo	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Stima / Formazione lotti	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	32
Riserve e particolarità da segnalare	33
Riepilogo bando d'asta	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Lotto 3	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2021 del R.G.E.	38
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 138.000,00	38
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 138.000,00	38
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 138.000,00	39



INCARICO

All'udienza del 25/05/2021, il sottoscritto Geom. Lupi Umberto, con studio in Via Pisana, 54 - 56025 - Pontedera (PI), email umberto@studiogalligani.it, PEC umberto.lupi@geopec.it, Tel. 329 2291436 - 058755455, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via di Bientina (Coord. Geografiche: 43,7028 - 10,68260)
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via di Bientina (Coord. Geografiche: 43,70283 - 10,68255)
- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via di Bientina (Coord. Geografiche: 43,70287 - 10,68260)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via di Bientina

DESCRIZIONE

Alloggio per civile abitazione di tipo terratetto elevato di due piani fuori terra, facente parte di un più ampio fabbricato costituito complessivamente da n. 3 unità.

Il bene in oggetto è composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio/sottoscala, cucina/pranzo e al piano primo cui si accede tramite scale interna da disimpegno, n. 3 camere, n. 2 servizi igienici e n. 2 terrazzi.

Inoltre l'immobile è corredato su tre lati da un resede esclusivo.

La vendita del bene 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.

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 bene confina a nord con altro bene della proprietà pignorata, a est e sud con proprietà **** Omissis **** e infine a ovest con proprietà del Comune di Santa Maria a Monte.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	2,70 m	T.-1°
Balcone scoperto	11,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m	1°
Resede	150,00 mq	150,00 mq	0,10	15,00 mq	0,00 m	T.
Resede	53,00 mq	53,00 mq	0,02	1,06 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				169,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1920 al 19/11/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.45.00 Reddito dominicale € 6,97 Reddito agrario € 8,13
Dal 19/11/1974 al 04/11/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.45.00 Reddito dominicale € 6,97 Reddito agrario € 8,13
Dal 04/11/1980 al 09/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.43.50 Reddito dominicale € 6,74 Reddito agrario € 7,86
Dal 09/05/2003 al 12/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.43.50 Reddito dominicale € 6,74 Reddito agrario € 7,86
Dal 12/06/2008 al 26/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1432 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.07.17 Reddito dominicale € 1,11 Reddito agrario € 1,30

Dal 26/02/2009 al 25/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1432 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,07.17 Reddito dominicale € 1,11 Reddito agrario € 1,30
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

I suddetti cambiamenti catastali sono stati effettuati a seguito delle seguenti variazioni :

- 26/02/2009 Atto del 26/02/2009 - COMPRAVENDITA;
- 12/06/2008 FRAZ. del 12/06/2008 Prat. n. PI0161485 in atti dal 12/06/2008;
- 09/05/2003 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/05/2003;
- 04/11/1980 Variazione del 04/11/1980 in atti dal 22/03/1981 (n. 280);
- 19/11/1974 TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/11/1974.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	1432				Seminativo arborato	4	00.07.17 mq	1,11 €	1,3 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non risulta sussistere la corrispondenza catastale in quanto il bene attualmente è censito come terreno anzichè come fabbricato.

Per cui occorre procedere ad accatastate il fabbricato aggiornando la mappa catastale mediante redazione di Tipo mappale e successivamente censirlo come unità in corso di costruzione (Cat. F/3), mediante denuncia di nuova costruzione con procedura DOCFA.

PRECISAZIONI

Il bene in oggetto non può essere abitato in quanto le opere edili e impiantistiche risultano da ultimare. Il titolo edilizio presentato per la sua realizzazione (P.d.C. n. 2008/63/00) non è più valido perchè scaduto. Inoltre si precisa che l'attestazione di abitabilità del fabbricato a seguito dell'ultimazione dei lavori dello stesso è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

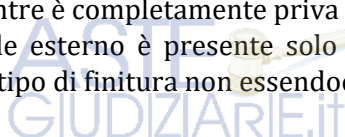
STATO CONSERVATIVO

Il bene attualmente non è ultimato essendo stata realizzata la sola struttura portante, i divisori interni, parte degli impianti e delle finiture; inoltre parte di quanto realizzato risulta deteriorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto gode di tre affacci liberi attestanti i lati est, sud e ovest; la struttura portante del fabbricato è in muratura, i solai sono in laterocemento come per altro la copertura rivestita da un manto in laterizio. Nell'abitazione, le pareti interne sono in muratura, intonacate al civile, gli impianti risultano realizzati solo in parte mentre è completamente priva di pavimenti, rivestimenti, sanitari e infissi sia interni che esterni. Nel resede esterno è presente solo parte della recinzione a divisione con le altre unità, mentre è privo di qualsiasi tipo di finitura non essendoci alcun tipo di pavimentazione, cancelli, ecc..



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1974 al 09/05/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/11/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	02/09/1983	9108	6587
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2003 al 26/02/2009	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Roma	13/09/1980	26	8866
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/05/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Pisa	11/02/2004	2786	1743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	10/11/2003	49	352
Dal 26/02/2009 al 25/05/2021	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Mario Marinella	26/02/2009	21441	14024
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	04/03/2009	4170	2636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pontedera	03/03/2009	976	

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 22/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 04/03/2009
 Reg. gen. 4175 - Reg. part. 717
 Importo: € 1.800.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 900.000,00
 Spese: € 900.000,00
 Percentuale interessi: 4,819 %
 Rogante: Not. Mario Marinella
 Data: 26/02/2009
 N° repertorio: 21442
 N° raccolta: 14025

Note: 1. Annotazione n. 4527 del 28/10/2009 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 1874 del 01/06/2010 (EROGAZIONE PARZIALE) 3. Annotazione n. 26 del 09/01/2012 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO) 4. Annotazione n. 439 del 20/02/2013 (PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO) 5. Annotazione n. 1624 del 17/07/2013 (PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO) 6. Annotazione n. 1705 del 03/10/2014 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO)

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Pisa il 11/02/2004

Reg. gen. 2786 - Reg. part. 1743

- **Atto tra vivi - Convenzione edilizia**

Trascritto a Pisa il 19/06/2007

Reg. gen. 14356 - Reg. part. 8408

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Pisa il 04/03/2009

Reg. gen. 4174 - Reg. part. 2640

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Pisa il 04/03/2009

Reg. gen. 4170 - Reg. part. 2636

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 22/04/2021

Reg. gen. 8174 - Reg. part. 5739

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Pisa il 09/03/2022

Reg. gen. 4557 - Reg. part. 3285

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente regolamento urbanistico l'immobile ricade all'interno dell' UTOE 1 a - SANTA MARIA A MONTE in un'area classificata come "Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale" e "Piano Attuativo convenzionato o approvato" normato dall'Art. 37 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazioni. Inoltre tale area viene indicata come comparto di Piano Attuativo convenzionati o approvati antecedentemente all'adozione del vigente R.U. per i quali si fa riferimento al dimensionamento residuo del previgente RU.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

L'intero fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio da parte del comune di Santa Maria a Monte di Permesso di Costruire n. 2008/63/0 del 16/03/2009

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato al Permesso di Costruire con cui è stato realizzato il fabbricato in quanto sono state apportate delle modifiche interne circa il diverso posizionamento di alcuni tramezzi interni con la conseguente modifica di alcuni vani.

Inoltre non è stata comunicata la fine lavori, seppur al rustico, entro i termini di validità del suddetto Permesso di Costruire.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via di Bientina

DESCRIZIONE

Alloggio per civile abitazione di tipo terratetto elevato di due piani fuori terra, facente parte di un più ampio fabbricato costituito complessivamente da n. 3 unità.

Il bene in oggetto è composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio, cucina/pranzo, autorimessa e al piano primo cui si accede tramite scale interna da disimpegno, n. 3 camere, servizio igienici, ripostiglio e terrazzo.

Inoltre l'immobile è corredato su due lati da un resede esclusivo.

La vendita del bene 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.

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 bene confina a nord e sud con altro bene della proprietà pignorata, a est **** Omissis **** e infine a ovest con proprietà del Comune di Santa Maria a Monte.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,00 mq	158,00 mq	1,00	158,00 mq	2,70 m	T.-1°
Balcone scoperto	10,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	1°
Resede	80,00 mq	82,00 mq	0,10	8,20 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				169,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1920 al 19/11/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.45.00 Reddito dominicale € 6,97 Reddito agrario € 8,13
Dal 19/11/1974 al 04/11/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.45.00 Reddito dominicale € 6,97 Reddito agrario € 8,13
Dal 04/11/1980 al 09/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.43.50 Reddito dominicale € 6,74 Reddito agrario € 7,86
Dal 09/05/2003 al 12/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.43.50 Reddito dominicale € 6,74 Reddito agrario € 7,86
Dal 12/06/2008 al 26/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1432 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.07.17 Reddito dominicale € 1,11 Reddito agrario € 1,30
Dal 26/02/2009 al 25/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1432

		Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.07.17 Reddito dominicale € 1,11 Reddito agrario € 1,30
--	--	---



I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

I suddetti cambiamenti catastali sono stati effettuati a seguito delle seguenti variazioni :

- 26/02/2009 Atto del 26/02/2009 - COMPRAVENDITA;
- 12/06/2008 FRAZ. del 12/06/2008 Prat. n. PI0161485 in atti dal 12/06/2008;
- 09/05/2003 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/05/2003;
- 04/11/1980 Variazione del 04/11/1980 in atti dal 22/03/1981 (n. 280);
- 19/11/1974 TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/11/1974.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	1432				Seminativo arborato	4	00.07.17 mq	1,11 €	1,3 €	



Corrispondenza catastale

Non risulta sussistere la corrispondenza catastale in quanto il bene attualmente è censito come terreno anziché come fabbricato.

Per cui occorre procedere ad accatastare il fabbricato aggiornando la mappa catastale mediante redazione di Tipo mappale e successivamente censirlo come unità in corso di costruzione (Cat. F/3), mediante denuncia di nuova costruzione con procedura DOCFA.

PRECISAZIONI

Il bene in oggetto non può essere abitato in quanto le opere edili e impiantistiche risultano da ultimare. Il titolo edilizio presentato per la sua realizzazione (P.d.C. n. 2008/63/00) non è più valido perchè scaduto. Inoltre si precisa che l'attestazione di abitabilità del fabbricato a seguito dell'ultimazione dei lavori dello stesso è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

STATO CONSERVATIVO



Il bene attualmente non è ultimato essendo stata realizzata la sola struttura portante, i divisori interni, parte degli impianti e delle finiture; inoltre parte di quanto realizzato risulta deteriorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto gode di tre affacci liberi attestanti i lati est, sud e ovest; la struttura portante del fabbricato è in muratura, i solai sono in laterocemento come per altro la copertura rivestita da un manto in laterizio. Nell'abitazione, le pareti interne sono in muratura, intonacate al civile, gli impianti risultano realizzati solo in parte mentre è completamente priva di pavimenti, rivestimenti, sanitari e infissi sia interni che esterni. Nel resede esterno è presente solo parte della recinzione a divisione con le altre unità, mentre è privo di qualsiasi tipo di finitura non essendoci alcun tipo di pavimentazione, cancelli, ecc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1974 al 09/05/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/11/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	02/09/1983	9108	6587
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	13/09/1980	26	8866
Dal 09/05/2003 al 26/02/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/05/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	11/02/2004	2786	1743

Dal 26/02/2009 al 25/05/2021		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	10/11/2003	49	352
	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Mario Marinella	26/02/2009	21441	14024
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	04/03/2009	4170	2636
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Agenzia delle Entrate di Pontedera	03/03/2009	976		

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 22/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 04/03/2009
 Reg. gen. 4175 - Reg. part. 717
 Importo: € 1.800.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 900.000,00
 Spese: € 900.000,00
 Percentuale interessi: 4,819 %
 Rogante: Not. Mario Marinella
 Data: 26/02/2009
 N° repertorio: 21442
 N° raccolta: 14025
 Note: 1. Annotazione n. 4527 del 28/10/2009 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 1874 del

01/06/2010 (EROGAZIONE PARZIALE) 3. Annotazione n. 26 del 09/01/2012 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO) 4. Annotazione n. 439 del 20/02/2013 (PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO) 5. Annotazione n. 1624 del 17/07/2013 (PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO) 6. Annotazione n. 1705 del 03/10/2014 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Pisa il 11/02/2004

Reg. gen. 2786 - Reg. part. 1743

- **Atto tra vivi - Convenzione edilizia**

Trascritto a Pisa il 19/06/2007

Reg. gen. 14356 - Reg. part. 8408

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Pisa il 04/03/2009

Reg. gen. 4174 - Reg. part. 2640

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Pisa il 04/03/2009

Reg. gen. 4170 - Reg. part. 2636

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 22/04/2021

Reg. gen. 8174 - Reg. part. 5739

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Pisa il 09/03/2022

Reg. gen. 4557 - Reg. part. 3285

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente regolamento urbanistico l'immobile ricade all'interno dell' UTOE 1 a - SANTA MARIA A MONTE in un'area classificata come "Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale" e "Piano Attuativo convenzionato o approvato" normato dall'Art. 37 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazioni. Inoltre tale area viene indicata come comparto di Piano Attuativo convenzionati o approvati antecedentemente all'adozione del vigente R.U. per i quali si fa riferimento al dimensionamento residuo del previgente RU.

REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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'intero fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio da parte del comune di Santa Maria a Monte di Permesso di Costruire n. 2008/63/0 del 16/03/2009



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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato al Permesso di Costruire con cui è stato realizzato il fabbricato in quanto sono state apportate delle modifiche interne circa il diverso posizionamento di alcuni tramezzi interni con la conseguente modifica di alcuni vani.

Inoltre non è stata comunicata la fine lavori, seppur al rustico, entro i termini di validità del suddetto Permesso di Costruire.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via di Bientina

DESCRIZIONE

Alloggio per civile abitazione di tipo terratetto elevato di due piani fuori terra, facente parte di un più ampio fabbricato costituito complessivamente da n. 3 unità.

Il bene in oggetto è composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio/sottoscala, cucina/pranzo e al piano primo cui si accede tramite scale interna da disimpegno, n. 3 camere, n. 2 servizi igienici e n. 2 terrazzi.

Inoltre l'immobile è corredato su tre lati da un resede esclusivo.

La vendita del bene 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.

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 bene confina a nord con proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****, a est con proprietà **** Omissis ****, a sud con altro bene della proprietà pignorata e infine a ovest con proprietà del **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	2,70 m	T.-1°
Balcone scoperto	11,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m	1°
Resede	150,00 mq	150,00 mq	0,10	15,00 mq	0,00 m	T.
Resede	44,00 mq	46,00 mq	0,02	0,92 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				169,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1920 al 19/11/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.45.00 Reddito dominicale € 6,97 Reddito agrario € 8,13
Dal 19/11/1974 al 04/11/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.45.00 Reddito dominicale € 6,97 Reddito agrario € 8,13
Dal 04/11/1980 al 09/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.43.50 Reddito dominicale € 6,74 Reddito agrario € 7,86
Dal 09/05/2003 al 12/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.43.50 Reddito dominicale € 6,74 Reddito agrario € 7,86
Dal 12/06/2008 al 26/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1432 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.07.17 Reddito dominicale € 1,11 Reddito agrario € 1,30

Dal 26/02/2009 al 25/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1432 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00,07.17 Reddito dominicale € 1,11 Reddito agrario € 1,30
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

I suddetti cambiamenti catastali sono stati effettuati a seguito delle seguenti variazioni :

- 26/02/2009 Atto del 26/02/2009 - COMPRAVENDITA;
- 12/06/2008 FRAZ. del 12/06/2008 Pratica n. PI0161485 in atti dal 12/06/2008;
- 09/05/2003 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/05/2003;
- 04/11/1980 Variazione del 04/11/1980 in atti dal 22/03/1981 (n. 280);
- 19/11/1974 TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/11/1974.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	1432				Seminativo arborato	4	00.07.17 mq	1,11 €	1,3 €	

Corrispondenza catastale

Non risulta sussistere la corrispondenza catastale in quanto il bene attualmente è censito come terreno anzichè come fabbricato.

Per cui occorre procedere ad accatastate il fabbricato aggiornando la mappa catastale mediante redazione di Tipo mappale e successivamente censirlo come unità in corso di costruzione (Cat. F/3), mediante denuncia di nuova costruzione con procedura DOCFA.

PRECISAZIONI

Il bene in oggetto non può essere abitato in quanto le opere edili e impiantistiche risultano da ultimare. Il titolo edilizio presentato per la sua realizzazione (P.d.C. n. 2008/63/00) non è più valido perchè scaduto. Inoltre si precisa che l'attestazione di abitabilità del fabbricato a seguito dell'ultimazione dei lavori dello stesso è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

STATO CONSERVATIVO

Il bene attualmente non è ultimato essendo stata realizzata la sola struttura portante, i divisori interni, parte degli impianti e delle finiture; inoltre parte di quanto realizzato risulta deteriorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto gode di tre affacci liberi attestanti i lati est, sud e ovest; la struttura portante del fabbricato è in muratura, i solai sono in laterocemento come per altro la copertura rivestita da un manto in laterizio. Nell'abitazione, le pareti interne sono in muratura, intonacate al civile, gli impianti risultano realizzati solo in parte mentre è completamente priva di pavimenti, rivestimenti, sanitari e infissi sia interni che esterni. Nel resede esterno è presente solo parte della recinzione a divisione con le altre unità, mentre è privo di qualsiasi tipo di finitura non essendoci alcun tipo di pavimentazione, cancelli, ecc..

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1974 al 09/05/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/11/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	02/09/1983	9108	6587
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2003 al 26/02/2009	**** Omissis ****		13/09/1980	26	8866
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/05/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	11/02/2004	2786	1743

Dal 26/02/2009 al 25/05/2021		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	10/11/2003	49	352
	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Mario Marinella	26/02/2009	21441	14024
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	04/03/2009	4170	2636
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Agenzia delle Entrate di Pontedera	03/03/2009	976			

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 22/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 04/03/2009
 Reg. gen. 4175 - Reg. part. 717
 Importo: € 1.800.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 900.000,00
 Spese: € 900.000,00
 Percentuale interessi: 4,819 %
 Rogante: Not. Mario Marinella
 Data: 26/02/2009
 N° repertorio: 21442
 N° raccolta: 14025
 Note: 1. Annotazione n. 4527 del 28/10/2009 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 1874 del

01/06/2010 (EROGAZIONE PARZIALE) 3. Annotazione n. 26 del 09/01/2012 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO) 4. Annotazione n. 439 del 20/02/2013 (PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO) 5. Annotazione n. 1624 del 17/07/2013 (PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO) 6. Annotazione n. 1705 del 03/10/2014 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Pisa il 11/02/2004

Reg. gen. 2786 - Reg. part. 1743

- **Atto tra vivi - Convenzione edilizia**

Trascritto a Pisa il 19/06/2007

Reg. gen. 14356 - Reg. part. 8408

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Pisa il 04/03/2009

Reg. gen. 4174 - Reg. part. 2640

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Pisa il 04/03/2009

Reg. gen. 4170 - Reg. part. 2636

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 22/04/2021

Reg. gen. 8174 - Reg. part. 5739

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Pisa il 09/03/2022

Reg. gen. 4557 - Reg. part. 3285

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente regolamento urbanistico l'immobile ricade all'interno dell' UTOE 1 a - SANTA MARIA A MONTE in un'area classificata come "Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale" e "Piano Attuativo convenzionato o approvato" normato dall'Art. 37 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazioni. Inoltre tale area viene indicata come comparto di Piano Attuativo convenzionati o approvati antecedentemente all'adozione del vigente R.U. per i quali si fa riferimento al dimensionamento residuo del previgente RU.

REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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'intero fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio da parte del comune di Santa Maria a Monte di Permesso di Costruire n. 2008/63/0 del 16/03/2009



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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato al Permesso di Costruire con cui è stato realizzato il fabbricato in quanto sono state apportate delle modifiche interne circa il diverso posizionamento di alcuni tramezzi interni con la conseguente modifica di alcuni vani.

Inoltre non è stata comunicata la fine lavori, seppur al rustico, entro i termini di validità del suddetto Permesso di Costruire.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via di Bientina

Alloggio per civile abitazione di tipo terratetto elevato di due piani fuori terra, facente parte di un più ampio fabbricato costituito complessivamente da n. 3 unità. Il bene in oggetto è composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio/sottoscala, cucina/pranzo e al piano primo cui si accede tramite scale interna da disimpegno, n. 3 camere, n. 2 servizi igienici e n. 2 terrazzi. Inoltre l'immobile è corredato su tre lati da un resede esclusivo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1432, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 146.000,00

Per stimare il bene si è impiegato il metodo finanziario del flusso di cassa scontato (DCF), secondo il quale il valore di un immobile dipende dalla sua capacità di generare un'opportunità d'investimento, basandosi sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della sua valutazione.

Pertanto si è simulato un investimento immobiliare basato su un'intervento edilizio/urbanistico, quantificando spese e ricavi, dove le spese sono rappresentate da tutti quei costi occorrenti per ultimare il fabbricato e urbanizzare l'area mentre i ricavi dalle future vendite.

Una volta quantificati le spese e i ricavi si è proceduto a simulare un completo ciclo d'investimento immobiliare, dal momento della prima spesa iniziale a quello della rivendita finale, attualizzando il tutto secondo un tasso corretto per il rischio, dei flussi futuri attesi dall'attività d'investimento, il tutto considerando un orizzonte temporale di durata limitata di base semestrale, legato alla durata dell'intervento completo.

In definitiva per ogni singolo flusso di cassa è stato calcolato il Valore Attuale Netto (VAN) la cui somma dà il valore dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Santa Maria a Monte (PI) - via di Bientina	169,96 mq	860,39 €/mq	€ 146.000,00	100,00%	€ 146.000,00



Valore di stima: € 146.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia	5500,00	€
Oneri per accatastamento	2500,00	€

Valore finale di stima: € 138.000,00

Per stimare il bene si è impiegato il metodo finanziario del flusso di cassa scontato (DCF), secondo il quale il valore di un immobile dipende dalla sua capacità di generare un'opportunità d'investimento, basandosi sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della sua valutazione.

Pertanto si è simulato un investimento immobiliare basato su un'intervento edilizio/urbanistico, quantificando spese e ricavi, dove le spese sono rappresentate da tutti quei costi occorrenti per ultimare il fabbricato e urbanizzare l'area mentre e i ricavi dalle future vendite.

Una volta quantificata spesa e ricavi si è proceduto a simulare un completo ciclo d'investimento immobiliare, dal momento della prima spesa iniziale a quello della rivendita finale, attualizzando il tutto secondo un tasso corretto per il rischio, dei flussi futuri attesi dall'attività d'investimento, il tutto considerando un orizzonte temporale di durata limitata di base semestrale, legato alla durata dell'intervento completo.

In definitiva per ogni singolo flusso di cassa è stato calcolato il Valore Attuale Netto (VAN) la cui somma dà il valore dell'immobile.

A fronte del valore stimato sono stati apportati dei deprezzamenti in virtù delle difformità edilizie riscontrate e del mancato accatastamento del bene.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via di Bientina

Alloggio per civile abitazione di tipo terratetto elevato di due piani fuori terra, facente parte di un più ampio fabbricato costituito complessivamente da n. 3 unità. Il bene in oggetto è composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio, cucina/pranzo, autorimessa e al piano primo cui si accede tramite scale interna da disimpegno, n. 3 camere, servizio igienici, ripostiglio e terrazzo. Inoltre l'immobile è corredato su due lati da un resede esclusivo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1432, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 146.000,00

Per stimare il bene si è impiegato il metodo finanziario del flusso di cassa scontato (DCF), secondo il quale il valore di un immobile dipende dalla sua capacità di generare un'opportunità d'investimento, basandosi sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della sua valutazione.

Pertanto si è simulato un investimento immobiliare basato su un'intervento edilizio/urbanistico



,quantificando spese e ricavi, dove le spese sono rappresentate da tutti quei costi occorrenti per ultimare il fabbricato e urbanizzare l'area mentre e i ricavi dalle future vendite.

Una volta quantificato spese e ricavi si è proceduto a simulare un completo ciclo d'investimento immobiliare, dal momento della prima spesa iniziale a quello della rivendita finale, attualizzando il tutto secondo un tasso corretto per il rischio, dei flussi futuri attesi dall'attività d'investimento, il tutto considerando un orizzonte temporale di durata limitata di base semestrale, legato alla durata dell'intervento completo.

In definitiva per ogni singolo flusso di cassa è stato calcolato il Valore Attuale Netto (VAN) la cui somma dà il valore dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terratetto Santa Maria a Monte (PI) - via di Bientina	169,50 mq	860,39 €/mq	€ 146.000,00	100,00%	€ 146.000,00
				Valore di stima:	€ 146.000,00

Valore di stima: € 146.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia	5500,00	€
Oneri per accatastamento	2500,00	€

Valore finale di stima: € 138.000,00

Per stimare il bene si è impiegato il metodo finanziario del flusso di cassa scontato (DCF), secondo il quale il valore di un immobile dipende dalla sua capacità di generare un'opportunità d'investimento, basandosi sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della sua valutazione.

Pertanto si è simulato un investimento immobiliare basato su un'intervento edilizio/urbanistico, quantificando spese e ricavi, dove le spese sono rappresentate da tutti quei costi occorrenti per ultimare il fabbricato e urbanizzare l'area mentre e i ricavi dalle future vendite.

Una volta quantificato spese e ricavi si è proceduto a simulare un completo ciclo d'investimento immobiliare, dal momento della prima spesa iniziale a quello della rivendita finale, attualizzando il tutto secondo un tasso corretto per il rischio, dei flussi futuri attesi dall'attività d'investimento, il tutto considerando un orizzonte temporale di durata limitata di base semestrale, legato alla durata dell'intervento completo.

In definitiva per ogni singolo flusso di cassa è stato calcolato il Valore Attuale Netto (VAN) la cui somma dà il valore dell'immobile.

A fronte del valore stimato sono stati apportati dei deprezzamenti in virtù delle difformità edilizie riscontrate e del mancato accatastamento del bene.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via di Bientina

Alloggio per civile abitazione di tipo terratetto elevato di due piani fuori terra, facente parte di un più ampio fabbricato costituito complessivamente da n. 3 unità. Il bene in oggetto è composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio/sottoscala, cucina/pranzo e al piano primo cui si accede tramite scale interna da disimpegno, n. 3 camere, n. 2 servizi igienici e n. 2 terrazzi. Inoltre l'immobile è corredato su tre lati da un resede esclusivo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1432, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 146.000,00

Per stimare il bene si è impiegato il metodo finanziario del flusso di cassa scontato (DCF), secondo il quale il valore di un immobile dipende dalla sua capacità di generare un'opportunità d'investimento, basandosi sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della sua valutazione.

Pertanto si è simulato un investimento immobiliare basato su un'intervento edilizio/urbanistico, quantificando spese e ricavi, dove le spese sono rappresentate da tutti quei costi occorrenti per ultimare il fabbricato e urbanizzare l'area mentre e i ricavi dalle future vendite.

Una volta quantificati le spese e i ricavi si è proceduto a simulare un completo ciclo d'investimento immobiliare, dal momento della prima spesa iniziale a quello della rivendita finale, attualizzando il tutto secondo un tasso corretto per il rischio, dei flussi futuri attesi dall'attività d'investimento, il tutto considerando un orizzonte temporale di durata limitata di base semestrale, legato alla durata dell'intervento completo.

In definitiva per ogni singolo flusso di cassa è stato calcolato il Valore Attuale Netto (VAN) la cui somma dà il valore dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terratetto Santa Maria a Monte (PI) - via di Bientina	169,82 mq	860,39 €/mq	€ 146.000,00	100,00%	€ 146.000,00
Valore di stima:					€ 146.000,00

Valore di stima: € 146.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per regolarizzazione edilizia	5500,00	€
Oneri per accatastamento	2500,00	€

Valore finale di stima: € 138.000,00

Per stimare il bene si è impiegato il metodo finanziario del flusso di cassa scontato (DCF), secondo il quale il valore di un immobile dipende dalla sua capacità di generare un'opportunità d'investimento, basandosi sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della sua valutazione.

Pertanto si è simulato un investimento immobiliare basato su un'intervento edilizio/urbanistico, quantificando spese e ricavi, dove le spese sono rappresentate da tutti quei costi occorrenti per ultimare il fabbricato e urbanizzare l'area mentre i ricavi dalle future vendite.

Una volta quantificati le spese e i ricavi si è proceduto a simulare un completo ciclo d'investimento immobiliare, dal momento della prima spesa iniziale a quello della rivendita finale, attualizzando il tutto secondo un tasso corretto per il rischio, dei flussi futuri attesi dall'attività d'investimento, il tutto considerando un orizzonte temporale di durata limitata di base semestrale, legato alla durata dell'intervento completo.

In definitiva per ogni singolo flusso di cassa è stato calcolato il Valore Attuale Netto (VAN) la cui somma dà il valore dell'immobile.

A fronte del valore stimato sono stati apportati dei deprezzamenti in virtù delle difformità edilizie riscontrate e del mancato accatastamento del bene.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni in oggetto fanno parte di un fabbricato non ultimato realizzato su un lotto di terreno ricompreso in un più ampio comparto di lottizzazione di iniziativa privata, privo di opere di urbanizzazione.

A seguito di tale constatazione è stato effettuato un accesso presso gli uffici del comune di Santa Maria a Monte prendendo atto di quanto segue:

A) il lotto di cui è stato realizzato il fabbricato è ricompreso in un più ampio comparto classificato dal vigente strumento urbanistico comunale in zona di nuova espansione residenziale, la cui attuazione è soggetta allo sviluppo del piano attuativo;

B) tale destinazione urbanistica appare la stessa rispetto a quella già vigente nel 2006, allorquando venne approvato l' apposito Piano di Lottizzazione di detto comparto urbanistico formalizzato poi per la sua attuazione con convenzione urbanistica a repertorio n° 18701 in data 29/05/2007 del notaio Mario Marinella di Pontedera;

C) tale convenzione, prevedeva l'obbligo a carico dei lottizzanti di realizzare le opere di urbanizzazione nel termine temporale di 10 anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione stessa mentre le aree pertinenti tali opere di urbanizzazione venivano acquisite immediatamente dall' Amministrazione Comunale tanto, che da visura catastale effettuata, le medesime risultano intestate al Comune di S. Maria a Monte. Dalla lettura della convenzione urbanistica si rileva che contemporaneamente alla stipula della convenzione stessa veniva consegnata a garanzia dell' esecuzione delle opere di urbanizzazione previste apposita polizza fideiussoria (n. 147766 rilasciata da AXA Assicurazioni Spa, agenzia di Pisa in data 25 maggio 2007 per un importo di Euro 340.000,00);

D) in data 18/07/2008 venne rilasciato Permesso di Costruire per la realizzazione di dette opere di urbanizzazione con il n° 08/26;

E) fra la documentazione rintracciata all'interno del fascicolo messo a disposizione durante l'accesso agli atti, a fronte della "Comunicazione di inizio dei lavori" (per le opere di urbanizzazione) presentata al Comune in data 18/07/2009, appare che il Comune di S. Maria a Monte, tramite il Responsabile del Settore Edilizia Privata con nota ad oggetto "Verbale di sopralluogo - pratica n. 2008/26/0" datata 05/07/2010, abbia accertato "il mancato inizio dei lavori" e l' avvenuta decadenza del citato Permesso di Costruire n° 08/06. Si è preso comunque atto che tale "verbale" non riporta alcuna sottoscrizione né indicazione di registrazione o protocollazione. Di fatto allo stato non appare sia avvenuta la realizzazione delle opere di urbanizzazione



convenzionalmente previste, nè porzione di alcuna di esse;

F) nel frattempo era in corso l' utilizzazione edilizia di un lotto ricompreso all'interno del comparto della lottizzazione convenzionata per la edificazione di un fabbricato composto da n° 3 unità immobiliari come da Permesso di Costruire n° 2008/63/0 rilasciato in data 16/03/2009 alla ditta Forum Costruzioni di Orabona M. e Fiordilisia A. s.n.c.

G) tale fabbricato risulta costruito al grezzo, coperto, intonacato internamente ed esternamente, dotato di pareti divisorie interne dei vari locali oltre che di buona parte delle tubazioni e canalizzazione per gli impianti elettrici, di riscaldamento, idrosanitari e di scarichi, nonché di recinzioni ma la sua ultimazione non è mai avvenuta.

La stima del valore del bene non può prescindere dalla conoscenza di tutti gli elementi essenziali pertinenti e conseguenti l'iter Amministrativo che il comune intende adottare per il completamento dei lavori, in quanto tra l'altro l'amministrazione comunale è già proprietaria delle aree oggetto di urbanizzazione. A tale scopo è stata fatta richiesta formale tramite PEC in data 23.09.2021 con la quale sono state avanzate le seguenti richieste :

1) se, stante il mancato rispetto degli impegni/obblighi convenzionali assunti dai proprietari/lottizzanti con l'atto convenzionale citato, l'Amministrazione Comunale intendeva procedere alla diretta realizzazione delle opere stesse attingendo le somme occorrenti per i lavori dalla escussione dalla polizza fideiussoria rilasciata a garanzia e, nel caso, la tempistica prevista;

2) se, stante la "prescrizione particolare" inserita nell'atto "permesso di costruire n° 2008/63/0" rilasciato il 16/03/2009 che vincolava la realizzazione del fabbricato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione, il Comune non intenda la costruzione del fabbricato, ancorchè non ultimato e non abitabile, avvenuta in difformità totale o parziale dal titolo edilizio rilasciato;

3) se, l'Amm.ne Comunale intenda tuttora pertinenti e sufficienti le opere di urbanizzazione previste nel P. di L. Approvato nel 2006 - le cui aree di pertinenza, si ricorda, risultano già di proprietà comunale - e conseguentemente appaia sufficiente una riapprovazione/conferma del detto piano di lottizzazione e relativa convenzione (salvo le verifiche con gli Enti fornitori/gestori dei servizi a rete). In tale ipotesi, e proprio per la considerazione che le aree di pertinenza sono di proprietà comunale, se può essere consentito l'accollo della realizzazione per intero delle opere di urbanizzazione all'unico proprietario del detto fabbricato da ultimare con stipula/riconferma del convenzionamento solo con quest'ultimo;

4) se l'Amm.ne comunale abbia in corso eventuale redazione del Piano Operativo Comunale/Sovracomunale e l'eventuale tempistica prevista da tale strumento per la utilizzazione edificatoria del comparto in oggetto;

5) infine, se, stante la situazione, il Comune possa consentire l'ultimazione del fabbricato parzialmente costruito innanzi descritto con realizzazione delle opere di allacciamento ai servizi a rete pertinenti e, nel caso con quali condizioni.

A fronte di tale richieste l'amministrazione a risposto in data 29/11/2021 con una mera e scarna comunicazione con la quale dichiaravano che stavano verificando la documentazione in loro possesso e che a breve avrebbero risposto.

Ad oggi però non è stata fornita alcuna risposta e delucidazione in merito nonostante gli innumerevoli solleciti effettuati sia tramite email che con colloqui telefonici e di persona con il dirigente (**** Omissis ****).

In conclusione la valutazione dei beni è stata improntata sull'attuale situazione di fatto della costruzione, attualmente realizzata al grezzo e quindi quantificando le opere necessarie per il suo completamento, compreso le relative opere di urbanizzazione. Naturalmente l'amministrazione comunale, stante una convenzione per opere di urbanizzazione ormai scaduta, una polizza fidejussoria mai escussa, deve intervenire direttamente al



fine di trovare una soluzione normativa necessaria per dar corso al completamento dei lavori.



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 28/03/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lupi Umberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Pianta Fabbricato
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di convenzione urbanistica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Titolo edilizio - Fabbricato
- ✓ N° 9 Altri allegati - Titolo edilizio - Piano Attuativo (lottizzazione)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rapporto di Valutazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via di Bientina
Alloggio per civile abitazione di tipo terratetto elevato di due piani fuori terra, facente parte di un più ampio fabbricato costituito complessivamente da n. 3 unità. Il bene in oggetto è composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio/sottoscala, cucina/pranzo e al piano primo cui si accede tramite scale interna da disimpegno, n. 3 camere, n. 2 servizi igienici e n. 2 terrazzi. Inoltre l'immobile è corredato su tre lati da un resede esclusivo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1432, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente regolamento urbanistico l'immobile ricade all'interno dell' UTOE 1 a - SANTA MARIA A MONTE in un'area classificata come "Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale" e "Piano Attuativo convenzionato o approvato" normato dall'Art. 37 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazioni. Inoltre tale area viene indicata come comparto di Piano Attuativo convenzionati o approvati antecedentemente all'adozione del vigente R.U. per i quali si fa riferimento al dimensionamento residuo del previgente RU.

Prezzo base d'asta: € 138.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via di Bientina
Alloggio per civile abitazione di tipo terratetto elevato di due piani fuori terra, facente parte di un più ampio fabbricato costituito complessivamente da n. 3 unità. Il bene in oggetto è composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio, cucina/pranzo, autorimessa e al piano primo cui si accede tramite scale interna da disimpegno, n. 3 camere, servizio igienici, ripostiglio e terrazzo. Inoltre l'immobile è corredato su due lati da un resede esclusivo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1432, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente regolamento urbanistico l'immobile ricade all'interno dell' UTOE 1 a - SANTA MARIA A MONTE in un'area classificata come "Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale" e "Piano Attuativo convenzionato o approvato" normato dall'Art. 37 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazioni. Inoltre tale area viene indicata come comparto di Piano Attuativo convenzionati o approvati antecedentemente all'adozione del vigente R.U. per i quali si fa riferimento al dimensionamento residuo del previgente RU.

Prezzo base d'asta: € 138.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - via di Bientina
Alloggio per civile abitazione di tipo terratetto elevato di due piani fuori terra, facente parte di un più ampio fabbricato costituito complessivamente da n. 3 unità. Il bene in oggetto è composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio/sottoscala, cucina/pranzo e al piano primo cui si accede tramite scale interna da disimpegno, n. 3 camere, n. 2 servizi igienici e n. 2 terrazzi. Inoltre l'immobile è corredato su tre lati da un resede esclusivo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1432, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente regolamento urbanistico l'immobile ricade all'interno dell'UTOE 1 a - SANTA MARIA A MONTE in un'area classificata come "Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale" e "Piano Attuativo convenzionato o approvato" normato dall'Art. 37 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazioni. Inoltre tale area viene indicata come comparto di Piano Attuativo convenzionati o approvati antecedentemente all'adozione del vigente R.U. per i quali si fa riferimento al dimensionamento residuo del previgente RU.

Prezzo base d'asta: € 138.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.000,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI) - via di Bientina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1432, Qualità Seminativo arborato	Superficie	169,96 mq
Stato conservativo:	Il bene attualmente non è ultimato essendo stata realizzata la sola struttura portante, i divisori interni, parte degli impianti e delle finiture; inoltre parte di quanto realizzato risulta deteriorato.		
Descrizione:	Alloggio per civile abitazione di tipo terratetto elevato di due piani fuori terra, facente parte di un più ampio fabbricato costituito complessivamente da n. 3 unità. Il bene in oggetto è composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio/sottoscala, cucina/pranzo e al piano primo cui si accede tramite scale interna da disimpegno, n. 3 camere, n. 2 servizi igienici e n. 2 terrazzi. Inoltre l'immobile è corredato su tre lati da un resede esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.000,00

Bene N° 2 - Terratetto			
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI) - via di Bientina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1432, Qualità Seminativo arborato	Superficie	169,50 mq
Stato conservativo:	Il bene attualmente non è ultimato essendo stata realizzata la sola struttura portante, i divisori interni, parte degli impianti e delle finiture; inoltre parte di quanto realizzato risulta deteriorato.		
Descrizione:	Alloggio per civile abitazione di tipo terratetto elevato di due piani fuori terra, facente parte di un più ampio fabbricato costituito complessivamente da n. 3 unità. Il bene in oggetto è composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio, cucina/pranzo, autorimessa e al piano primo cui si accede tramite scale interna da disimpegno, n. 3 camere, servizio igienici, ripostiglio e terrazzo. Inoltre l'immobile è corredato su due lati da un resede esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.000,00



Bene N° 3 - Terratetto			
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI) - via di Bientina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1432, Qualità Seminativo arborato	Superficie	169,82 mq
Stato conservativo:	Il bene attualmente non è ultimato essendo stata realizzata la sola struttura portante, i divisori interni, parte degli impianti e delle finiture; inoltre parte di quanto realizzato risulta deteriorato.		
Descrizione:	Alloggio per civile abitazione di tipo terratetto elevato di due piani fuori terra, facente parte di un più ampio fabbricato costituito complessivamente da n. 3 unità. Il bene in oggetto è composto al piano terreno da soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio/sottoscala, cucina/pranzo e al piano primo cui si accede tramite scale interna da disimpegno, n. 3 camere, n. 2 servizi igienici e n. 2 terrazzi. Inoltre l'immobile è corredato su tre lati da un resede esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

