

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Romano Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2021 del R.G.E.

promossa da

*** SPA

Codice fiscale: ***

contro

*** ***

Codice fiscale: ***

*** ***

Codice fiscale: ***

All'udienza del 16/06/2022, il sottoscritto Geom. Romano Paolo, con studio in Via Tommaso Rook, 39 - 56100 - Pisa (PI), ***, PEC paolo.romano@geopec.it, Tel***, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a San Miniato (PI) - VIA ROMAIANO 91 (Coord. Geografiche: 43.706039, 10.782236)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - VIA C.MONTEVERDI (Coord. Geografiche: 43.706037, 10.782239)
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - VIA LEONARDO DA VINCI NC.3 (Coord. Geografiche: 43.706300, 10.771679)



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a San Miniato (PI) - VIA ROMAIANO 91
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - VIA C.MONTEVERDI

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBIKATA A SAN MINIATO (PI) - VIA ROMAIANO 91

In Comune di San Miniato, frazione di San Donato, ai confini con il centro del Comune di Santa Croce Sull'Arno. Zona residenziale signorile, ben ordinata, completamente urbanizzata, servita da pubblici servizi a circa km.1 dall'uscita "Santa Croce Sull'Arno" della strada di grande comunicazione denominata FI.PI.LI.(DOC.1)

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

BENE N° 2 - TERRENO UBIKATO A SAN MINIATO (PI) - VIA C.MONTEVERDI

Porzione di Strada Pubblica denominata Via C.Monteverdi in frazione di San Donato Comune di San Miniato.(DOC.9 E DOC.12)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBIKATA A SAN MINIATO (PI) - VIA ROMAIANO 91

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

La certificazione notarile (DOC.2). Si precisa che i beni immobili oggetto di esecuzione quali: "fg.4 mappale 405 sub.3 e 4", a seguito di denuncia di variazione catastale prot.n.PI00022697 DEL 20.03.2023 depositata dallo scrivente sono stati soppressi ed hanno assunto l'unico sub.5 (DOC.4 E 4A)

BENE N° 2 - TERRENO UBIKATO A SAN MINIATO (PI) - VIA C.MONTEVERDI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBIKATA A SAN MINIATO (PI) - VIA ROMAIANO 91

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

- *****(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***
- *****(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***

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

- **** ** (Proprietà 1/2)
- **** ** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

vedi DOC.3

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA C.MONTEVERDI

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

- **** ** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***

- **** ** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ***

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

- **** ** (Proprietà 1/2)
- **** ** (Proprietà 1/2)

DOC.10 - ATTO DI PROVENIENZA

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA ROMAIANO 91

A nord con map.174 a sud con map.1524 ad est con Via Romaiano ed a Ovest con Via Monteverdi salvo se altri

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA C.MONTEVERDI

A nord con map.174 a sud con map.1524 ad est con Via Romaiano ed a Ovest con prolungamento di Via C.Monteverdi

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA ROMAIANO 91

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di Sgombero	138,46 mq	173,25 mq	0.5	86,63 mq	2,40 m	terra
Sottotetto Inabitabile	80,74 mq	94,00 mq	0.45	42,30 mq	2,19 m	Sottotetto
Sottotetto inabitabile 1	44,24 mq	50,14 mq	0.2	10,03 mq	1,10 m	Sottotetto
balcone	31,50 mq	31,50 mq	0.25	7,88 mq	0,00 m	sottotetto
giardino/resede	379,00 mq	379,00 mq	0.1	37,90 mq	0,00 m	terra

Abitazione	155,60 mq	182,63 mq	1	182,63 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				367,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				367,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Villa unifamiliare indipendente in Comune di San Miniato, frazione di di San Donato, Via Romaiano nc.91. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra ed è perimetrato su tutti i lati da resede/giardino indipendente. A piano terra trovasi zona a servizi composta da vani ad uso magazzino, limonaia, lavatoio, bagno e centrale termica con accesso adall'esterno. Al piano primo cui si accede con scala intera che diapрте dal piano terra, ingresso, pranzo, cucina, ampio soggiorno con balcone, disimpegno notte, doppi servizi, tre camere. Al piano sottotetto, cui si accede da scala interna ubicata nel soggiorno, due ampi vani ad uso accessorio ed un balcone. Completa la consistenza immobiliare, quale pertinenza della villetta, giardino/resede esclusivo circostante il fabbricato su di una superficie di circa mq.379,00 o quanti realmente siano. La superficie lorda dell'unità immobiliare risulta: Locali sgombero a piano terra mq.173,00; Abitazione piano primo mq.182,00; terrazza piano primo mq.30,00; Sottotetto accessibile inabitabile mq.81,00; sottotetto inaccessibile mq.44,00; balcone mq.3,50; giardino resede mq.379,00. Si accede all'unità immobiliare direttamente dalla Via Romaiano.(DOC.4B)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA C.MONTEVERDI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
strada pubblica	122,00 mq	122,00 mq	1	122,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				122,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA ROMAIANO 91

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1983 al 02/02/1990	*** **	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 405, Sub. 2 Categoria A7 Cl.U, Cons. 10 Piano T1
Dal 01/12/1983 al 02/02/1990	*** **	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 405, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 50 Superficie catastale 50 mq Piano T

Dal 02/02/1990 al 20/03/2023	*** ** E *** **	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 405, Sub. 4 Categoria A7 Cl.U, Cons. 14 Rendita € 285.601,00 Piano T1
Dal 02/02/1990 al 20/03/2023	*** ** E *** **	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 405, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Superficie catastale 17 mq Rendita € 90,17 Piano T
Dal 20/03/2023 al 20/03/2023	*** ** E *** **	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 405, Sub. 5 Categoria A7 Cl.u, Cons. 16 Superficie catastale 393 mq Rendita € 3.264,01

I dati corrispondono

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA C.MONTEVERDI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1987 al 26/07/2001	*** **, 2	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 169 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1080 Reddito dominicale € 8,19 Reddito agrario € 4,18
Dal 26/07/2001 al 19/11/2021	*** **, ,	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1073 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 122 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 0,47

I dati corrispondono. DOC.11

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA ROMAIANO 91

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	405	5		A7	U	16	393 mq	3264,01 €	T1	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di difformità rilevate sulle planimetrie dei sub.3 e 4 si è proceduto alla presentazione di denuncia di variazione catastale in data 20.03.2023 prot.n. PI0022697 con la quale abbiamo unito/fuso i subb.3 e 4 con generazione del nuovo unico sub.5. (DOC.4 E DOC.4A)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA C.MONTEVERDI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	1073				Seminativo arborato	1	122 mq	0,93 €	0,47 €	

Corrispondenza catastale

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

DOC.11

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA C.MONTEVERDI

Trattasi di porzione di strada pubblica derivante da Lottizzazione Convenzionata, non ancora trasferita in proprietà al Comune di San Miniato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA ROMAIANO 91

Il complesso immobiliare risulta in buono stato conservativo (DOC.5)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA ROMAIANO 91

Il fabbricato presenta una struttura portante verticale in muratura ordinaria, gli orizzontamenti in latero cemento, divisori interni in muratura il tutto intonacato al civile come pure le facciate esterne. La copertura, il latero cemento con tegole di laterizio con struttura del tipo "a capanna". I pavimenti interni sono in monocottura e simili, i rivestimenti dei bagno in gres. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni anch'essi in

legno muniti di persiane. Impianto elettrico sottotraccia a 220v, impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni a gas metano. Giardino perimetrale su quattro lati. Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni con finiture superiori all'ordinarietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA ROMAIANO 91

L'immobile è occupato dei debitori (DOC.6)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA C.MONTEVERDI

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA ROMAIANO 91

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1987 al 19/11/2021	*** ***,	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonardo Ruta	28/10/1987	11920	1217
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria rr.ii. di Livorno	11/11/1987	12813	7521
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Osservazioni: in data 08/03/2006 ai nn.6061/3455 è stata trascritta a Livorno domanda giudiziale avente ad oggetto "separazione giudiziale dei beni" presentata in data 03/03/2006 al Tribunale di Pisa - Sede di Pontedera - in relazione agli immobili di cui al foglio 4 map.405 sub.3 e 4. (DOC.2)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA C.MONTEVERDI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1987 al 19/11/2021	*	compravendita			
	*	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	*	noatio RUTA	27/07/1987	10575	1045
	**	Trascrizione			
	*	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	*	LIVORNO	10/08/1987	9549	5842
	*	Registrazione			
	/	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

DOC.10 - ATTO DI PROVENIENZA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA ROMAIANO 91

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 19/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario
Iscritto a Livorno il 05/01/2011
Reg. gen. 186 - Reg. part. 41
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore ***
Contro *** ***, *** ***)
Note: Gravante sui beni immobili fg.4 map.405 sub.3 e 4
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO PUBBLICO DEBITO PROPRIO
Iscritto a LIVORNO il 24/12/2015
Reg. gen. 16905 - Reg. part. 3044
Contro *** ***, *** ***)
Note: Gravante sui beni immobili fg.4 map.405 sub.3 e 4

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LIVORNO il 08/11/2021

Reg. gen. 19932 - Reg. part. 13715

Quota: 1/1

A favore di *** SPA

Contro *****, *****

Note: Pignoramento gravante sui seguenti beni immobili siti nel Comune di San Miniato: a) fg.4 map.405 sub.3 NCEU b) fg.4 map.405 sub.4 NCEU c) fg.4 map.1073 NCT

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA C.MONTEVERDI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LIVORNO il 19/11/2021

Reg. gen. 19932 - Reg. part. 13715

Quota: 1/1

A favore di *** SPA

Contro *****, *****

Note: Il Pignoramento grava anche sul terreno fg.4 map.1073 del Comune di San Miniato per la quota di 1/1

Il Pignoramento sopracitato grava anche sul terreno di cui al fg.4 map.1073 del Comune di San Miniato per la quota di 1/1

Su entrambi i beni in data 08/03/2006 ai nn.6061/3455 è stata trascritta a Livorno domanda giudiziale avente ad oggetto "separazione giudiziale dei beni" presentata in data 03/03/2006 al Tribunale di Pisa - Sede di Pontedera - in relazione agli immobili di cui al foglio 4 map.405 sub.3 e 4. **QUESTA FORMALITA' NON SARA' CANCELLATA DALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.**

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA ROMAIANO 91

L'immobile risulta ubicato in area del Regolamento Urbanistico rientrante in "Area di Completamento a prevalente destinazione residenziale" inserita all'interno dell'UTOE n.4

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA ROMAIANO 91

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

Il fabbricato in oggetto è stato edificato e trasformato secondo i provvedimenti edilizi di cui appresso:

- 1) Licenza Edilizia n.56 del 06/06/1973 (DOC.7)
- 2) Autorizzazioen Edilizia del 247/04/1979 per realizzazione di muro di reconzione e allaccio alla fognatura
- 3) Abitabilità n.48 del 15/05/1980 (DOC.7)4) Concessione Edilizia per modifiche a fabbricato n.1286 del 25/02/19885) Variante n.620/88 a CE n.1286/88 6) Autorizzazione Edilizia n.861/91 del 22/04/19917) Concessione Edilizia n.93/656 del 17/03/1994 variante ad Aut.Edilizia n.861/91 (ULTIMO TITOLO VALIDO) (DOC.7)8) DIA prot.n.231 del 21/03/1996 per modifica recinzione 9) SCIA prot.n.15701 del 17/05/2016 modifiche interne ed esterne

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra stato dei luoghi e stato autorizzato (Concessione Edilizia n.93/656 del 17/03/1994 variante ad Aut.Edilizia n.861/91 - DOC.7) sono state rilevate le seguenti difformità edilizio-urbanistiche (DOC.8) : a) Piano Terra: L'intero piano è autorizzato quale zona accessorio alla residenza. Di fatto il vano "lavatoio" è un locale cottura con cucina; i due locali "limonaia" sono un vano pranzo ed un soggiorno b) Nel resede esclusivo a sud nelle vicinanze del fabbricato principale risulta installata una tettoia in legno di circa mq.45,00 che da una parte è sorretta da pilastri in legno dall'altra risulta ancorata al fabbricato di proprietà di terzi. La struttura risulta coperta con struttura stabile e lamiera grecata. c) Locale Sottotetto: nel secondo vano risulta presente una zona pranzo con angolo cottura In riferimento all'Abitabilità n.48 del 15/05/1980 si precisa che nell'esame della documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Miniato abbiamo rilevato la presenza di una comunicazione di quest'ultimo (DOC.7 BIS) nella quale si richiedeva "copia del certificato di collaudo delle opere in cemento armato". Agli atti non abbiamo rilevato la presenza di detto certificato. Regularizzazione degli abusi: l'Abuso "a" non risulta sanabile poiché il vano a piano terra presenta un'altezza interna inferiore alla minima di mt.2.70 richiesta dalla normativa sanitaria per i locali residenziali. Occorre la riduzione in pristino. l'Abuso "b" non risulta sanabile poiché il Regolamento Edilizio del Comune di San Miniato non consente l'edificazione di tali strutture. Occorre la riduzione in pristino. l'Auso "c" così, come detto per l'abuso "a" non risulta sanabile poiché non vi sono le altezze minime interne richieste dalla normativa in materia sanitaria. Occorre la riduzione in pristino

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Villa ubicata a San Miniato (PI) - VIA ROMAIANO 91 In Comune di San Miniato, frazione di San Donato, ai confini con il centro del Comune di Santa Croce Sull'Arno. Zona residenziale signorile, ben ordinata, completamente urbanizzata, servita da pubblici servizi a circa km.1 dall'uscita "Santa Croce Sull'Arno" della strada di grande comunicazione denominata FI.PI.LI.(DOC.1) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 405, Sub. 5, Categoria A7L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 434.000,00 Il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del probabile valore venale applicando il metodo di stima sintetico-comparativo in base a valori unitari di consistenza, nella fattispecie il "metro quadro" (Metodo del confronto di mercato), sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile e tenuto altresì conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili stessi e delle caratteristiche di globalità del bene. I valori ordinari di cui appresso sono stati personalizzati all'immobile in esame mediante l'utilizzazione di coefficienti di differenziazione che rappresentano sia moltiplicatori per la destinazione d'uso sia moltiplicatori per permettere di correggere le quotazioni medie di mercato in funzione delle caratteristiche e stato dell'immobile da stimare così come stabilito dalle istruzioni contenute nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.12480 del 26 marzo 1966 e quanto nella cosiddetta Legge sull'Equo-Canone nonché, Norme UNI 10750. Dal confronto dei valori immobiliari di scala nazionale (Consulente Immobiliare), dei valori al mq. rilevati per le compravendite recenti pubblicate dalla Fimaa di Pisa e Provincia sul Borsino Immobiliare 2016, Osservatorio OMI Agenzia Del Territorio, sito web Borsino Immobiliare, Il Consulente Immobiliare del SOLE 24 ORE e recenti valori immobiliari di immobili sul mercato, riteniamo che il valore medio al mq. di immobili nuovi simili a quello da stimare vengono oggi compravenduti a circa €1.250,00/mq.(milleduecentocinquanta/00). Valore Ordinario = €1.250,00 x 367,37 mq. = €459.000,00. Detrazione per ripristino stato dei luoghi abusi edilizi "a)-b) c)" circa €. 25.000,00. Valore Venale piena proprietà = €459.000,00-€25.000,00 = €. 434.000,00 (quattrocentotrentaquattromila/00) Incidenza al mq. = 434.000,00:367,37 mq. = €.1394,47
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - VIA C.MONTEVERDI Porzione di Strada Pubblica denominata Via C.Moteverdi in frazione di San Donato Comune di San Miniato.(DOC.9 E DOC.12) Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1073, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Considerato che trattasi di strada pubblica da cedere al Comune di San Miniato a seguito di probabile Lottizzazione Convenzionata, riteniamo che non abbia alcun valore venale

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa San Miniato (PI) - VIA ROMAIANO 91	367,37 mq	118.138,00 €/mq	€ 434.000,00	100,00%	€ 434.000,00
Bene N° 2 - Terreno San Miniato (PI) - VIA C.MONTEVERDI	122,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 434.000,00

Valore di stima: € 434.000,00

Valore finale di stima: € 434.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il LOTTO n.1, strada pubblica. In merito all'osservazione della insufficiente motivazione circa il valore del terreno oggi destinato a strada pubblica (LOTTO N.1) si precisa che la stessa è stata costituita oltre il ventennio e non fa parte di alcun procedimento espropriativo da parte dell'Amministrazione Pubblica. La proprietà ha la sola possibilità di cessione gratuita al Comune di San Miniato non ancora trasferita alla proprietà del Comune di San Miniato non presenta alcun Valore Venale

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 16/09/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - DOC.1 - VISTA SATELLITARE
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - DOC.2 - CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - DOC.3 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - DOC.4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - DOC.4A - DOCFA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - DOC.4B - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - DOC.5 - DOC.FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - DOC.6 - CERTIF ANAGRAFICHE
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - DOC.7 - DOC. URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - DOC.7 BIS - Comunicazione Comune Di San Miniato
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - DOC.8 - Planimetria Abusi Edilizi
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - DOC.9 - VISTA SATELLITARE
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - DOC.10 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - DOC.11 - DOC.CATASTALE
- ✓ Altri allegati - LOTTO 1 - DOC.12 - DOC.FOTOGRAFICA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a San Miniato (PI) - VIA ROMAIANO 91 In Comune di San Miniato, frazione di San Donato, ai confini con il centro del Comune di Santa Croce Sull'Arno. Zona residenziale signorile, ben ordinata, completamente urbanizzata, servita da pubblici servizi a circa km.1 dall'uscita "Santa Croce Sull'Arno" della strada di grande comunicazione denominata FI.PI.LI.(DOC.1) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 405, Sub. 5, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ubicato in area del Regolamento Urbanistico rientrante in "Area di Completamento a prevalente destinazione residenziale" inserita all'interno dell'UTOE n.4
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - VIA C.MONTEVERDI Porzione di Strada Pubblica demonimata Via C.Moteverdi in frazione di San Donato Comune di San Miniato.(DOC.9 E DOC.12) Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1073, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 434.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 201/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 434.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - VIA ROMAIANO 91		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 405, Sub. 5, Categoria A7	Superficie	367,37 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare risulta in buono stato conservativo (DOC.5)		
Descrizione:	In Comune di San Miniato, frazione di San Donato, ai confini con il centro del Comune di Santa Croce Sull'Arno. Zona residenziale signorile, ben ordinata, completamente urbanizzata, servita da pubblici servizi a circa km.1 dall'uscita "Santa Croce Sull'Arno" della strada di grande comunicazione denominata FI.P.L.I.(DOC.1)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dei debitori (DOC.6)		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - VIA C.MONTEVERDI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1073, Qualità Seminativo arborato	Superficie	122,00 mq
Descrizione:	Porzione di Strada Pubblica demonimata Via C.Moteverdi in frazione di San Donato Comune di San Miniato.(DOC.9 E DOC.12)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		