

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Arrighi Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2023 del R.G.E.

promossa da

**TIGRI SPV S.r.l.**

Codice fiscale: 05369010268

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> – Unità immobiliare per civile abitazione ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Corso Giuseppe Mazzini 125 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Corso Giuseppe Mazzini 123.....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali.....	14
Precisazioni .....	15
Patti .....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	22
Riserve e particolarità da segnalare.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2023 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 71.000,00</b> .....	26
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 32.000,00</b> .....	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Unità immobiliare per civile abitazione ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Corso Giuseppe Mazzini 125.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Corso Giuseppe Mazzini 123.....	28



## INCARICO

---

All'udienza del 04/07/2023, il sottoscritto Geom. Arrighi Giacomo, con studio in Via C. B. Cavour, 26 - Arena Metato - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email giacomo.arrighi@gmail.com, PEC giacomo.arrighi@geopec.it, Tel. 050 810147 / 050 812714, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/07/2023 accettava l'incarico depositando verbale di giuramento telematico .

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare per civile abitazione ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) Corso Giuseppe Mazzini 125
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Corso Giuseppe Mazzini 123

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 – UNITÀ IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE UBIcata A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - CORSO GIUSEPPE MAZZINI 125**

---

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione elevata su tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, facente parte integrante di maggior edificio, posta nel Comune di Santa Croce sull'Arno, Corso Giuseppe Mazzini nc. 125 .

L'unità è direttamente accessibile da Corso Giuseppe Mazzini ed è composta al piano terra, da ingresso con scala interna di accesso ai piani superiori; al piano primo, da piccolo ripostiglio, soggiorno, pranzo, cucinotto, disimpegno e balcone attestante su Corso Mazzini; al piano secondo, da disimpegno, due camere e due w.c. . Non è stato possibile accedere in sicurezza al piano sottotetto, in quanto la botola presente è priva di scala .

L'unità sopra descritta si trova nel centro abitato del Comune di Santa Croce sull'Arno, in zona pedonale, non è dotata di parcheggio privato, ma nelle immediate vicinanze sono presenti parcheggi pubblici, è adeguatamente servita dalla pubblica viabilità e da servizi in generale (farmacie, banche, poste ecc.) .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 12/01/2024 è stato effettuato sopralluogo sui beni da periziare . Le operazioni si sono svolte senza alcun impedimento .

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - CORSO GIUSEPPE MAZZINI 123**

---

Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terra di maggior edificio, ubicata nel Comune di Santa Croce sull'Arno, Corso Giuseppe Mazzini nc. 123 .

L'unità è direttamente accessibile da Corso Giuseppe Mazzini, ed è composta da un locale principale, un locale



retro da cui si accede a w.c. dotato di anti-w.c. .

L'unità si trova nel centro abitato del Comune di Santa Croce sull'Arno, in zona pedonale, nelle immediate vicinanze sono presenti un parcheggio pubblici, è adeguatamente servita dalla pubblica viabilità e da servizi in generale (farmacie, banche, poste ecc.) .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 12/01/2024 è stato effettuato sopralluogo sui beni da periziare . Le operazioni si sono svolte senza alcun impedimento .

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare per civile abitazione ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI)  
Corso Giuseppe Mazzini 125

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La certificazione notarile in atti, estesa per l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, riporta la cronistoria ipotecaria dei beni di proprietà dell'esecutato, ad esso pervenuti per atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Ruta Leonardo in data 21/05/2015, repertorio n. 134422, raccolta n. 34870, trascritto a Pisa il 05/06/2015, ai nn. 7837/5599 .

Si evidenzia che nella relazione notarile l'atto di accettazione di eredità trascritto a Pisa il 05/06/2015 ai nn. 7839/5601 è stato erroneamente riportato nella provenienza [REDACTED] relativamente alla denuncia di successione in morte [REDACTED] . Come riportato nella nota di trascrizione allegata alla presente, l'atto anzidetto è relativo all'accettazione tacita di eredità a favore dei sigg.ri [REDACTED] .

---

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



## CONFINI

L'unità immobiliare confina con Corso Giuseppe Mazzini, bene di cui al successivo Lotto 2, proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo se altri .

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	6,95 mq	9,49 mq	1	9,49 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	32,73 mq	42,70 mq	1	42,70 mq	3,46 m	Primo
Abitazione	34,68 mq	38,59 mq	1	38,59 mq	3,46 m	Secondo
Abitazione	1,92 mq	1,85 mq	1	1,85 mq	2,27 m	Secondo
Balcone scoperto	4,65 mq	4,65 mq	0,25	1,16 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				93,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata ricavata dall'osservazione della planimetria catastale e da misurazioni sul posto .

Si evidenzia che non è stato possibile accedere al piano sottotetto in sicurezza, in quanto la botola presente non è priva di scala . Come riportato nella planimetria catastale, tale superficie risulta "impraticabile" .

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il presente bene risulta correttamente intestato all'esecutato per l'intera proprietà, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio 18, Particella 261 sub. 2 .

L'attuale censimento deriva da diversa distribuzione degli spazi interni del 06/06/1986 in atti dal 15/04/1999 (n. 5176.2/1986) .

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	261	2		A2	3			572,36 €	T-1-2	



## Corrispondenza catastale

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti non sono emerse evidenti difformità, ad eccezione di alcune incongruenze riguardanti la diversa disposizione degli scalini, la realizzazione di piccolo disimpegno al piano primo oltre ad essere stata rilevata un'altezza interna superiore di quella indicata in detto documento .

Le difformità di cui sopra non pregiudicano la commerciabilità del bene e possono essere oggetto ad aggiornamento catastale previa presentazione di nuova planimetria a variazione, redatta con procedura DOCFA per un costo di complessivi Euro 350,00, comprensivo di spese tecniche e diritti catastali .

## PRECISAZIONI

---

É stata estratta, tramite il servizio Sister, la documentazione catastale (visura storica, estratto di mappa e planimetria), ricerca dell'atto di provenienza, effettuate ispezioni ipotecarie e richiesta nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità a favore [REDACTED] .

## PATTI

---

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi, di costruzione dell'edificio e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere .

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene in oggetto è parte integrante di maggior fabbricato di vecchia costruzione . L'unità abitativa si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione .

Gli intonaci esterni sono in parte ammalorati, gli infissi e le porte necessitano di una accurata revisione con loro eventuale sostituzione .

L'unità è priva di impianto di riscaldamento . Da un controllo visivo gli impianti presenti, elettrico ed idrico, necessitano di manutenzione e messa a norma . I sanitari di entrambi i w.c. sono in parte danneggiati o non funzionanti .

In alcuni locali sono presenti delle muffe, mentre nei soffitti del piano secondo sono evidenti estese infiltrazioni di acqua, presumibilmente provenienti dalla copertura . Si evidenzia che non è stato possibile verificare lo stato conservativo della struttura della copertura, in quanto la botola di accesso è priva di scala . Considerate le infiltrazioni rilevate si presume che detta struttura necessiti di accurata manutenzione oltre alla completa revisione del sovrastante manto . Si evidenzia inoltre che la gronda di copertura attestante Corso Mazzini, presenta alcuni distacchi della tinteggiatura e dell'intonaco dovuti ad infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla vegetazione che ostruisce i canali di gronda .

## PARTI COMUNI

---

Il bene è parte integrante di maggior fabbricato, pertanto verranno trasferiti anche i proporzionali diritti di proprietà, di comunione e di condominio su tutti gli enti, spazi ed impianti del fabbricato che sono da ritenersi



comuni per legge, destinazione, uso e consuetudine .

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il bene sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite dall'esecutato e nascenti dalla vendita frazionata dell'immobile di cui fa parte, relative alle esistenti luci e vedute .

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in oggetto è parte integrante di maggior fabbricato di vecchia costruzione . L'unità abitativa si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione . Gli infissi sono in legno e vetro dotati di persiane anch'esse in legno, le porte interne sono in legno, tutti necessitano di una accurata revisione ed eventuale loro sostituzione . Le scale interne hanno rivestimento in marmo e ringhiera in ghisa verniciata, quelle per il raggiungimento del piano primo, mentre quelle di collegamento al piano secondo hanno passamano ancorato alla muratura . Al piano primo i pavimenti sono in ceramica mentre al piano secondo in graniglia . Il balcone ha ringhiera in ghisa e pavimento con lastra di marmo . I w.c. sono entrambi posti al piano secondo . Quello antistante la scala è dotato di lavabo, w.c. senza vasca di scarico, bidet, doccia a pavimento e boiler per la produzione di acqua calda . Il w.c. accessibile dalla camera è dotato di lavabo, w.c. e bidet . Entrambi i servizi igienici necessitano di manutenzione con rifacimento degli impianti e sostituzione di tutti i sanitari . In alcuni locali sono presenti muffe . Si segnalano estese macchie di umidità sui soffitti dei locali del piano secondo, presumibilmente provenienti dalla copertura e dai canali di gronda, quest'ultimi in parte ostruiti da vegetazione . Si evidenzia che non è stato possibile verificare lo stato conservativo della struttura della copertura, in quanto la botola di accesso è priva di scala . Considerate le numerose infiltrazioni rilevate, si presume che necessiti di accurata manutenzione con eventuale sostituzione delle parti danneggiate e messa in opera di materiali atti ad eliminare le cause delle infiltrazioni . L'intonaco della gronda attestante Corso Mazzini risulta ammalorato, causa le infiltrazioni anzidette, pertanto necessita di una tempestiva manutenzione . La facciata principale risulta intonacata e tinteggiata, con porzioni di intonaco distaccato .

Da un controllo visivo gli impianti presenti, elettrico ed idrico, risultano anch'essi in cattivo stato di manutenzione non a norma . L'unità è sprovvista di impianto di riscaldamento .

Il contatore per la fornitura elettrica è posto all'interno dell'ingresso al piano terra, mentre i contatori per la fornitura del gas-metano e per l'approvvigionamento idrico, sono posti in appositi alloggi in facciata . Si evidenzia che quest'ultima utenza attualmente viene utilizzata anche per il bene di cui al successivo Lotto 2 .

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

In sede di sopralluogo è stato possibile appurare l'occupazione del bene da parte di terzi, così come indicato nel verbale del 14/09/2023 redatto dall'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa .

Al fine di verificare la legittimità di tale occupazione lo scrivente ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate di Pisa, di ricerca ed eventuale copia dei contratti di locazione registrati aventi come oggetto il bene periziato . Dalla documentazione ricevuta si rileva la presenza di un contratto stipulato in data 05/09/2018, registrato in data 20/09/2018 n. 1384 serie 3T, della durata dal 19/09/2018 al 19/09/2022, per un corrispettivo annuo di €. 6.000,00 . Nella documentazione prodotta non è presente alcun atto di proroga, pertanto tale contratto è da considerare chiuso .





PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1996 al 14/01/2012	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	06/05/1998	5804	3999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pisa	15/05/1997	42	300
		Dal 14/01/2012 al 28/04/2014	[REDACTED]	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	14/01/2012				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di San Miniato	26/04/2012			301	9990
Dal 14/01/2012 al 21/05/2015	[REDACTED]			Dichiarazione di successione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/01/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di San Miniato	26/04/2012	301	9990
		Dal 28/04/2014 al 21/05/2015	[REDACTED]	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°



		28/04/2014		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Pisa	20/08/2015	12550
		Reg. part.		
				8823
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio del registro di San Miniato	20/02/2015	67
				Vol. N°
				9990
Dal 21/05/2015		Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Dott. Leonardo Ruta	21/05/2015	134422
				Raccolta N°
				34870
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Pisa	05/06/2015	7837
				Reg. part.
				5599
		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.

Come riportato nella relazione notarile in atti [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], divennero proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna a seguito di testamento e successione in morte [REDACTED], rispettivamente trascritti a Pisa in data 10/12/1974 ai numeri 11439/8650 ed in data 07/04/1975 ai numeri 2561/1969 . Si evidenzia che nella relazione notarile l'atto di accettazione di eredità trascritto a Pisa il 05/06/2015 registrato ai nn. 7839/5601, è stato erroneamente riportato nella provenienza [REDACTED] relativamente alla denuncia di successione in morte [REDACTED] . Come indicato nella nota di trascrizione allegata alla presente, l'atto anzidetto è relativo all'accettazione tacita di eredità a favore [REDACTED] .



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 05/06/2015  
Reg. gen. 7840 - Reg. part. 1257  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 175.000,00  
Rogante: Notaio Dott. Leonardo Ruta  
Data: 21/05/2015  
N° repertorio: 134423  
N° raccolta: 34871
- **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo Avviso si Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Pisa il 30/08/2018  
Reg. gen. 15892 - Reg. part. 2850  
Quota: 1/1  
Importo: € 526.077,32  
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 263.038,66

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 17/03/2023  
Reg. gen. 5312 - Reg. part. 3846  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, l'ipoteca volontaria è esente da oneri di cancellazione per effetto della Legge n. 40/2007 (Legge "Bersani").

L'ipoteca iscritta dall'Agenzia delle Entrate Riscossione ha un costo di € 59,00 per imposta di bollo, € 35,00 per tassa ipotecarie e lo 0,5% del valore dell'ipoteca (con un minimo di € 200,00), mentre gli oneri di cancellazione del pignoramento ammontano ad €. 294,00, escluso le spese notarili.



Oltre a quanto sopra non risultano a carico dell'esecutato ulteriori trascrizioni, iscrizioni od altri gravami come indicato nell'ispezione ipotecaria allegata alla presente .

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel vigente Regolamento Urbanistico il fabbricato è individuato nei Subsistemi Funzionali in Aree Residenziali e dei servizi Correlati in Ambito di Conservazione "C1" - Edificio e manufatti di interesse storico di cui all'Art. 15 delle N.T.A. .

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale è emerso che l'unità abitativa è stata oggetto ad intervento di sistemazione interna eseguito con Nulla Osta rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 19/04/1975, pratica n. 38 .

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- 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.

Confrontando lo stato dei luoghi con l'elaborato grafico allegato al titolo sopra indicato, non sono state rilevate evidenti difformità salvo precisare la diversa disposizione degli scalini della scala interna di collegamento tra i piani, il modesto ridimensionamento di alcuni locali e la realizzazione di piccolo disimpegno al piano primo . Si evidenzia inoltre che in detto titolo autorizzativo non sono indicate le altezze utili interne .

Tali circostanze non pregiudicano la commerciabilità del bene ma sono state considerate in sede di valutazione, ritenendo che esistano i presupposti per presentare istanza di accertamento di conformità per sanare le opere realizzate in difformità dal titolo edilizio, con costo per l'ottenimento di una eventuale sanatoria in Euro 3.500,00 (Euro tremilacinquecento//00), comprensivo di spese tecniche e diritti comunali . In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul bene oggetto della presente, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali . In



conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione . Gli impianti presenti non risultano conformi . Detto bene ricade nell'applicazione del D.Lgs n. 192/2005 come modificato dalla D.Lgs. n. 311/2006 e successivo D.Lgs. n. 63/2013 convertito con Legge n. 90/2013 ; che prevede che in occasione di vendita, trasferimento a titolo gratuito e di nuove locazioni, anche di singole unità immobiliari esistenti, l'immobile deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) . Si evidenzia che nell'atto di provenienza è allegato sotto la lettera "A" Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data 12/03/2015, con classificazione energetica dell'unità in classe "G" .

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Corso Giuseppe Mazzini 123

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La certificazione notarile in atti, estesa per l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, riporta la cronistoria ipotecaria dei beni di proprietà dell'esecutato, ad esso pervenuti per atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Ruta Leonardo in data 21/05/2015, repertorio n. 134422, raccolta n. 34870, trascritto a Pisa il 05/06/2015, ai nn. 7837/5599 .

Si evidenzia che nella relazione notarile l'atto di accettazione di eredità trascritto a Pisa il 05/06/2015 ai nn. 7839/5601 è stato erroneamente riportato nella provenienza [REDACTED] relativamente alla denuncia di successione in morte [REDACTED]. Come riportato nella nota di trascrizione, allegata alla presente, l'atto anzidetto è relativo all'accettazione tacita di eredità a favore dei sigg.ri [REDACTED].

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



## CONFINI

L'unità immobiliare confina con Corso Giuseppe Mazzini, bene di cui al precedente Lotto 2, proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo se altri .

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	26,49 mq	30,18 mq	1	30,18 mq	3,60 m	Terra
Ripostiglio e servizi	15,61 mq	19,30 mq	0,5	9,65 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				39,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata ricavata dall'osservazione della planimetria catastale e da misurazioni sul posto .

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il presente bene risulta correttamente intestato all'esecutato per l'intera proprietà, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio 18, Particella 261 sub. 4 graffata alla Particella 263 sub. 14 .

L'attuale censimento deriva da :

- variazione della destinazione da magazzino a negozio del 07/09/2015 pratica n. PI0082846 in atti dal 07/09/2015 (n. 30328.1/2015) ;
- variazione della destinazione da negozio a magazzino del 06/05/2015 pratica n. PI0039089 in atti dal 06/05/2015 (n. 10428.1/2015) ;
- diversa distribuzione degli spazi interni del 06/06/1986 in atti dal 15/04/1999 (n. 5176.1/1986) .

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	261	4		C1	6	37		1475,21 €	T	P. 263 sub. 14



## **Corrispondenza catastale**

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti non sono emerse evidenti difformità, ad eccezione della realizzazione di parete divisoria per la realizzazione di anti-w.c. .

Quanto sopra non pregiudica la commerciabilità del bene e può essere oggetto ad aggiornamento catastale previa presentazione di nuova planimetria a variazione redatta con procedura DOCFA, per un costo di complessivi Euro 350,00, comprensivo di spese tecniche e diritti catastali .

## **PRECISAZIONI**

---

É stata estratta, tramite il servizio Sister, la documentazione catastale (visura storica, estratto di mappa e planimetria), ricerca dell'atto di provenienza, effettuate ispezioni ipotecarie e richiesta nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità a favore dei sigg.ri [REDACTED] .

## **PATTI**

---

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi, di costruzione dell'edificio e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere .

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Il bene in oggetto è parte integrante di maggior fabbricato di vecchia costruzione . L'unità si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione .

Si evidenzia che la gronda di copertura, attestante Corso Mazzini, presenta alcuni distacchi della tinteggiatura e dell'intonaco dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla vegetazione che ostruisce i canali di gronda . Come indicato nel medesimo paragrafo del precedente Lotto 1, non è stato possibile verificare lo stato conservativo della struttura della copertura, in quanto la botola di accesso è priva di scala, ma considerate le numerose infiltrazioni si presume che necessiti di accurata manutenzione della struttura e del sovrastante manto di copertura .

## **PARTI COMUNI**

---

Il bene è parte integrante di maggior fabbricato, pertanto verranno trasferiti anche i proporzionali diritti di proprietà, di comunione e di condominio su tutti gli enti, spazi ed impianti del fabbricato che sono da ritenersi comuni per legge, destinazione, uso e consuetudine .

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Il bene sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite dall'esecutato e nascenti dalla vendita frazionata dell'immobile di cui fa parte, relative alle esistenti luci e vedute .



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è parte integrante di maggior fabbricato di vecchia costruzione . L'unità si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione . Gli infissi sono in legno e vetro dotati di serrande in ferro . Le porte interne sono in legno tamburato, pareti tinteggiate in maniera tradizionale . Il soffitto del locale retro / ripostiglio ha struttura a vista in travi e travicelli con scempiato in mezzane . L'anti-w.c. è dotato di doccia, pilozzo e boiler marca Ariston per la produzione di acqua calda . Il w.c. è dotato di lavabo e w.c. . L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono realizzati in parte in traccia ed in parte fuori traccia . Il quadro elettrico ed il contatore per la fornitura dell'energia elettrica, sono posti in apposito alloggio in prossimità della porta di ingresso . L'approvvigionamento idrico dell'unità avviene tramite l'utenza a servizio del bene di cui al precedente Lotto 1 .

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data di accesso il bene risultava libero .  
Come si evince dalla documentazione prodotta dall'Agenzia delle Entrate, il bene non risulta essere oggetto di contratti di locazione registrati .

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1996 al 14/01/2012	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	06/05/1998	5804	3999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pisa	15/05/1997	42	300
Dal 14/01/2012 al 28/04/2014	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/01/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			





		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di San Miniato	26/04/2012	301	9990
<b>Dal 14/01/2012 al 21/05/2015</b>		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/01/2012		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di San Miniato	26/04/2012	301	9990
<b>Dal 28/04/2014 al 21/05/2015</b>		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			28/04/2014		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	20/08/2015	12550	8823
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro di San Miniato	20/02/2015	67	9990
<b>Dal 21/05/2015</b>		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Leonardo Ruta	21/05/2015	134422	34870
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	05/06/2015	7837	5599
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Come riportato nella relazione notarile in atti [REDACTED]  
 [REDACTED], divennero proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna a seguito di testamento e successione in morte di G [REDACTED], rispettivamente trascritti a Pisa in data 10/12/1974 ai numeri 11439/8650 ed in data 07/04/1975 ai numeri 2561/1969 .  
 Si evidenzia che nella relazione notarile l'atto di accettazione di eredità trascritto a Pisa il 05/06/2015 registrato ai nn. 7839/5601, è stato erroneamente riportato nella provenienza [REDACTED] relativamente alla denuncia di successione in morte [REDACTED]. Come indicato nella nota di trascrizione allegata alla presente, l'atto anzidetto è relativo all'accettazione tacita di eredità a favore dei sigg.ri [REDACTED].

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Pisa il 05/06/2015  
 Reg. gen. 7840 - Reg. part. 1257  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 350.000,00  
 A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 175.000,00  
 Rogante: Notaio Dott. Leonardo Ruta  
 Data: 21/05/2015  
 N° repertorio: 134423  
 N° raccolta: 34871
- **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo Avviso si Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo  
 Iscritto a Pisa il 30/08/2018  
 Reg. gen. 15892 - Reg. part. 2850  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 526.077,32  
 A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 263.038,66

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Pisa il 17/03/2023  
 Reg. gen. 5312 - Reg. part. 3846



Quota: 1/1  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.  
Contro [REDACTED]

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, l'ipoteca volontaria è esente da oneri di cancellazione per effetto della Legge n. 40/2007 (Legge "Bersani").

L'ipoteca iscritta dall'Agenzia delle Entrate Riscossione ha un costo di € 59,00 per imposta di bollo, € 35,00 per tassa ipotecaria e lo 0,5% del valore dell'ipoteca (con un minimo di € 200,00), mentre gli oneri di cancellazione del pignoramento ammontano ad €. 294,00, escluso le spese notarili.

Oltre a quanto sopra non risultano a carico dell'esecutato ulteriori trascrizioni, iscrizioni od altri gravami come indicato nell'ispezione ipotecaria allegata alla presente.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Nel vigente Regolamento Urbanistico il fabbricato è individuato nei Subsistemi Funzionali in Aree Residenziali e dei servizi Correlati in Ambito di Conservazione "C1" - Edificio e manufatti di interesse storico di cui all'Art. 15 delle N.T.A. .

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale è emerso che l'unità è stata oggetto ad intervento per la realizzazione di opere interne ai sensi dell'Art. 48, Legge n. 47 del 28/02/1985, presentato al Comune di Santa Croce sull'Arno in data 17/06/1986, pratica n. 2251.

### **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 idrico.

Confrontando lo stato dei luoghi con l'elaborato grafico allegato al titolo sopra indicato, sono state rilevate alcune difformità consistenti nella errata rappresentazione della consistenza dell'unità immobiliare, nella



diversa distribuzione degli spazi interni, diverso posizionamento delle aperture interne ed esterne, oltre all'errata indicazione delle altezze utili interne .

Tali circostanze non pregiudicano la commerciabilità del bene ma sono state considerate in sede di valutazione, ritenendo che esistano i presupposti per presentare istanza di accertamento di conformità per sanare le opere realizzate in difformità dal titolo edilizio, con costo per l'ottenimento di una eventuale sanatoria in Euro 3.500,00 (Euro tremilacinquecento//00), comprensivo di spese tecniche e diritti comunali . In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul bene oggetto della presente, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali . In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione . Gli impianti presenti risultano conformi all'epoca della loro realizzazione . Detto bene ricade nell'applicazione del D.Lgs n. 192/2005 come modificato dalla D.Lgs. n. 311/2006 e successivo D.Lgs. n. 63/2013 convertito con Legge n. 90/2013 ; che prevede che in occasione di vendita, trasferimento a titolo gratuito e di nuove locazioni, anche di singole unità immobiliari esistenti, l'immobile deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) .

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Oggetto della presente procedura esecutiva sono beni immobiliari aventi accessi indipendenti composti da una unità per civile abitazione ed un negozio, lo scrivente pertanto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare per civile abitazione ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) Corso Giuseppe Mazzini 125 .  
Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione elevata su tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, facente parte integrante di maggior edificio, posta nel Comune di Santa Croce sull'Arno, Corso Giuseppe Mazzini nc. 125 . L'unità è direttamente accessibile da Corso Giuseppe Mazzini ed è composta al piano terra, da ingresso con scala interna di accesso ai piani superiori; al piano primo, da piccolo ripostiglio, soggiorno, pranzo, cucinotto, disimpegno e balcone attestante su Corso Mazzini; al piano secondo, da disimpegno, due camere e due w.c. . Non è stato possibile accedere in sicurezza al piano sottotetto, in quanto la botola presente è priva di scala . L'unità sopra descritta si trova nel centro abitato del Comune di Santa Croce sull'Arno, in zona pedonale, non è dotata di parcheggio privato, ma



nelle immediate vicinanze sono presenti parcheggi pubblici, è adeguatamente servita dalla pubblica viabilità e da servizi in generale (farmacie, banche, poste ecc.) .

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 261, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 75.032,00

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene che deve essere valutato sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie delle unità immobiliari come il loro stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare in valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del Territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. – Pisa " . Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato dei beni in esame rispetto ad altri e rappresentativi di quel mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni . Da ricerche di mercato ed eseguendo le dovute comparazioni con beni simili a quelli in oggetto, considerato il cattivo stato conservativo, le caratteristiche costruttive prevalenti e l'ubicazione, il più probabile valore di mercato risulta essere di €/mq. 800,00 (Euro/metroquattro ottocento/00) .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Unità per civile abitazione Santa Croce sull'Arno (PI) - Corso Giuseppe Mazzini 125	93,79 mq	800,00 €/mq	€ 75.032,00	100,00%	€ 75.032,00
Valore di stima:					€ 75.032,00

Valore di stima: € 75.032,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Costo per aggiornamento catastale	350,00	€



**Valore finale di stima: € 71.182,00 che si arrotonda ad € 71.000,00**

Il valore di stima viene decurtato dei costi per l'eventuale presentazione di pratica per la regolarizzazione urbanistica e dei costi per l'aggiornamento catastale . Pertanto il **valore finale di stima** del presente bene è di € 71.182,00 (€ 75.032,00 - 3.500,00 - 350,00), che si arrotonda ad **€ 71.000,00 (Euro settantunomila//00)** .

## LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** Negozio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Corso Giuseppe Mazzini 123  
Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terra di maggior edificio, ubicata nel Comune di Santa Croce sull'Arno, Corso Giuseppe Mazzini nc. 123 . L'unità è direttamente accessibile da Corso Giuseppe Mazzini, ed è composta da un locale principale, un locale retro da cui si accede al w.c. dotato di anti-w.c. . L'unità si trova nel centro abitato del Comune di Santa Croce sull'Arno, in zona pedonale, nelle immediate vicinanze sono presenti un parcheggi pubblici, è adeguatamente servita dalla pubblica viabilità e da servizi in generale (farmacie, banche, poste ecc.) .  
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 261, Sub. 4, Categoria C1, Graffato P. 263 sub. 14  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 35.847,00  
Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene che deve essere valutato sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie delle unità immobiliari come il loro stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare in valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del Territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. - Pisa " . Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato dei beni in esame rispetto ad altri e rappresentativi di quel mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni . Da ricerche di mercato ed eseguendo le dovute comparazioni con beni simili a quelli in oggetto, considerato il cattivo stato conservativo, le caratteristiche costruttive prevalenti e l'ubicazione, il più probabile valore di mercato risulta essere di €/mq. 900,00 (Euro/metroquadro novecento/00) .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2 -</b> Negozio Santa Croce sull'Arno (PI) - Corso Giuseppe Mazzini 123	39,83 mq	900,00 €/mq	€ 35.847,00	100,00%	€ 35.847,00
				Valore di stima:	€ 35.847,00



Valore di stima: € 35.847,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Costo per aggiornamento catastale	350,00	€

**Valore finale di stima: € 31.997,00 che si arrotonda ad € 32.000,00**

Il valore di stima viene decurtato dei costi per l'eventuale presentazione di pratica per la regolarizzazione urbanistica e dei costi per l'aggiornamento catastale . Pertanto il **valore finale di stima** del presente bene è di € 31.997,00 (€ 35.847,00,00 - 3.500,00 - 350,00), che si arrotonda ad **€ 32.000,00** (Euro trentaduemila//00) .

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare .

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.

San Giuliano Terme, li 30/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Arrighi Giacomo



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di pignoramento immobiliare con nota di trascrizione
- ✓ Certificazione notarile
- ✓ Ispezione ipotecaria
- ✓ Nota di trascrizione accettazione tacita eredità 05/06/2015 nn. 7839/5601
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Documentazione prodotta dall'Agenzia delle Entrate per ricerca contratti di locazione
- ✓ Visure catastali storiche
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratto della mappa catastale
- ✓ Estratto cartografico del Regolamento Urbanistico
- ✓ Estratto GoogleEarth
- ✓ Documentazione urbanistica (titoli edilizi)
- ✓ Riprese fotografiche interne ed esterne





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare per civile abitazione ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) Corso Giuseppe Mazzini 125

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione elevata su tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, facente parte integrante di maggior edificio, posta nel Comune di Santa Croce sull'Arno, Corso Giuseppe Mazzini nc. 125 . L'unità è direttamente accessibile da Corso Giuseppe Mazzini ed è composta al piano terra, da ingresso con scala interna di accesso ai piani superiori; al piano primo, da piccolo ripostiglio, soggiorno, pranzo, cucinotto, disimpegno e balcone attestante su Corso Mazzini; al piano secondo, da disimpegno, due camere e due w.c. . Non è stato possibile accedere in sicurezza al piano sottotetto, in quanto la botola presente è priva di scala . L'unità sopra descritta si trova nel centro abitato del Comune di Santa Croce sull'Arno, in zona pedonale, non è dotata di parcheggio privato, ma nelle immediate vicinanze sono presenti un parcheggi pubblici, è adeguatamente servita dalla pubblica viabilità e da servizi in generale (farmacie, banche, poste ecc.) . Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 261, Sub. 2, Categoria A2 . L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: nel vigente Regolamento Urbanistico il fabbricato è individuato nei Subsistemi Funzionali in Aree Residenziali e dei servizi Correlati in Ambito di Conservazione "C1" - Edificio e manufatti di interesse storico di cui all'Art. 15 delle N.T.A. .

**Prezzo base d'asta: € 71.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Corso Giuseppe Mazzini 123

Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terra di maggior edificio, ubicata nel Comune di Santa Croce sull'Arno, Corso Giuseppe Mazzini nc. 123 . L'unità è direttamente accessibile da Corso Giuseppe Mazzini, ed è composta da un locale principale, un locale retro da cui si accede al w.c. dotato di anti-w.c. . L'unità si trova nel centro abitato del Comune di Santa Croce sull'Arno, in zona pedonale, nelle immediate vicinanze sono presenti un parcheggi pubblici, è adeguatamente servita dalla pubblica viabilità e da servizi in generale (farmacie, banche, poste ecc.) . Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 261, Sub. 4, Categoria C1, Graffato P. 263 sub. 14 . L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: nel vigente Regolamento Urbanistico il fabbricato è individuato nei Subsistemi Funzionali in Aree Residenziali e dei servizi Correlati in Ambito di Conservazione "C1" - Edificio e manufatti di interesse storico di cui all'Art. 15 delle N.T.A. .

**Prezzo base d'asta: € 32.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.000,00**

Bene N° 1 - Unità immobiliare per civile abitazione			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Corso Giuseppe Mazzini 125		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità immobiliare per civile abitazione Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 261, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	93,79 mq
Stato conservativo:	<p>Il bene in oggetto è parte integrante di maggior fabbricato di vecchia costruzione . L'unità abitativa si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione . Gli intonaci esterni sono in parte ammalorati, gli infissi e le porte necessitano di una accurata revisione con loro eventuale sostituzione . L'unità è priva di impianto di riscaldamento . Da un controllo visivo gli impianti presenti, elettrico ed idrico, necessitano di manutenzione e messa a norma . I sanitari di entrambi i w.c. sono in parte danneggiati o non funzionati . In alcuni locali sono presenti delle muffe, mentre nei soffitti del piano secondo sono evidenti estese infiltrazioni di acqua, presumibilmente provenienti dalla copertura . Si evidenzia che non è stato possibile verificare lo stato conservativo della struttura della copertura, in quanto la botola di accesso è priva di scala . Considerate le infiltrazioni rilevate si presume che detta struttura necessiti di accurata manutenzione oltre alla completa revisione del sovrastante manto . Si evidenzia inoltre che la gronda di copertura attestante Corso Mazzini, presenta alcuni distacchi della tinteggiatura e dell'intonaco dovuti ad infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla vegetazione che ostruisce i canali di gronda .</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione elevata su tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, facente parte integrante di maggior edificio, posta nel Comune di Santa Croce sull'Arno, Corso Giuseppe Mazzini nc. 125 . L'unità è direttamente accessibile da Corso Giuseppe Mazzini ed è composta al piano terra, da ingresso con scala interna di accesso ai piani superiori; al piano primo, da piccolo ripostiglio, soggiorno, pranzo, cucinotto, disimpegno e balcone attestante su Corso Mazzini; al piano secondo, da disimpegno, due camere e due w.c. . Non è stato possibile accedere in sicurezza al piano sottotetto, in quanto la botola presente è priva di scala . L'unità sopra descritta si trova nel centro abitato del Comune di Santa Croce sull'Arno, in zona pedonale, non è dotata di parcheggio privato, ma nelle immediate vicinanze sono presenti parcheggi pubblici, è adeguatamente servita dalla pubblica viabilità e da servizi in generale (farmacie, banche, poste ecc.) .</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.000,00**

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Corso Giuseppe Mazzini 123		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 261, Sub. 4, Categoria C1, Graffato P. 263 sub. 14	Superficie	39,83 mq
Stato conservativo:	<p>Il bene in oggetto è parte integrante di maggior fabbricato di vecchia costruzione . L'unità si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione . Si evidenzia che la gronda di copertura, attestante Corso Mazzini, presenta alcuni distacchi della tinteggiatura e dell'intonaco dovuti ad infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla vegetazione che ostruisce i canali di gronda . Come indicato nel medesimo</p>		



	paragrafo del precedente Lotto 1, non è stato possibile verificare lo stato conservativo della struttura della copertura, in quanto la botola di accesso è priva di scala, ma considerate le numerose infiltrazioni si presume che necessiti di accurata manutenzione della struttura e del sovrastante manto di copertura .
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terra di maggior edificio, ubicata nel Comune di Santa Croce sull'Arno, Corso Giuseppe Mazzini n. 123 . L'unità è direttamente accessibile da Corso Giuseppe Mazzini, ed è composta da un locale principale, un locale retro da cui si accede al w.c. dotato di anti-w.c. . L'unità si trova nel centro abitato del Comune di Santa Croce sull'Arno, in zona pedonale, nelle immediate vicinanze sono presenti parcheggi pubblici, è adeguatamente servita dalla pubblica viabilità e da servizi in generale (farmacie, banche, poste ecc.) .
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 – UNITÀ IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE UBIcata A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - CORSO GIUSEPPE MAZZINI 125**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 05/06/2015  
Reg. gen. 7840 - Reg. part. 1257  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 175.000,00  
Rogante: Notaio Dott. Leonardo Ruta  
Data: 21/05/2015  
N° repertorio: 134423  
N° raccolta: 34871
- **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Pisa il 30/08/2018  
Reg. gen. 15892 - Reg. part. 2850  
Quota: 1/1  
Importo: € 526.077,32  
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 263.038,66

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 17/03/2023  
Reg. gen. 5312 - Reg. part. 3846  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - CORSO GIUSEPPE MAZZINI 123**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 05/06/2015



Reg. gen. 7840 - Reg. part. 1257  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 175.000,00  
Rogante: Notaio Dott. Leonardo Ruta  
Data: 21/05/2015  
N° repertorio: 134423  
N° raccolta: 34871

- **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Pisa il 30/08/2018  
Reg. gen. 15892 - Reg. part. 2850  
Quota: 1/1  
Importo: € 526.077,32  
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 263.038,66

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 17/03/2023  
Reg. gen. 5312 - Reg. part. 3846  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.  
Contro [REDACTED]

