
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Silvestri Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 9	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 7.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 9	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 7.....	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 9	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 7.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 9	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 7.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 9	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 7.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 9	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 7.....	10
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 9	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 7.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 9	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 7.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 9	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 7.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15



Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2023 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22



INCARICO

All'udienza del 20/02/2024, il sottoscritto Arch. Silvestri Roberto, con studio in Via Augusto Righi 20 - 56121 - Pisa (PI), email ro.silvestri@awn.it, PEC roberto.silvestri3@archiworldpec.it, Tel. 3283198260, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 9
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 7

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI PASCOLI 9

Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato costituito da due corpi a schiera simmetrici elevati su tre piani fuori terra, sito in Montopoli in Val d'Arno, frazione Capanne, via Pascoli 9 e, precisamente, l'appartamento posto al secondo piano del fabbricato di sinistra per chi guarda l'immobile da via Pascoli avente accesso tramite ingresso posto al piano rialzato e vano scala interno a comune con altra unità abitativa, composto da ingresso, sala da pranzo, cucinotto, soggiorno, disimpegno notte, due camere, bagno e due terrazzi, di cui uno con accesso dal soggiorno e l'altro con accesso condiviso dalla sala da pranzo e dalla camera poste sul retro dell'immobile.

Completa la proprietà corte esclusiva posta sul retro rispetto alla Via Pascoli di circa 30 mq. comunicante con resede condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito il giorno 04.04.2024 alla presenza del debitore sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI PASCOLI 7

Locali a servizio del Bene n. 1 consistenti in grande locale ad uso autorimessa e locale ripostiglio, accessibili sia dal resede condominiale esterno che direttamente dal vano scale condominiale.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito il giorno 04.04.2024 alla presenza del debitore sig. **** Omissis ****.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale è stata integrata dalle planimetrie catastali, dall'estratto di mappa, dalle visure catastali storiche e dall'elaborato planimetrico.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI PASCOLI 9

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI PASCOLI 7

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI PASCOLI 9

L'appartamento confina a nord con proprietà **** Omissis **** e vano scala comune, per i restanti lati con area condominiale, salvo se altri.

L'orto confina a nord con proprietà **** Omissis ****, a sud con proprietà **** Omissis ****, ad est con corte a comune e ad ovest con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI PASCOLI 7

L'autorimessa confina a nord con vano scale condominiale, a sud ed est con corte a comune e ad ovest con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI PASCOLI 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,80 mq	86,00 mq	1	85,00 mq	2,75 m	2
Balcone scoperto	6,96 mq	7,85 mq	0,25	1,96 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	2,59 mq	3,08 mq	0,25	0,77 mq	0,00 m	2
Resede	60,00 mq	60,00 mq	0,10	6,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				93,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,73 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI PASCOLI 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	36,00 mq	42,00 mq	0,50	21,00 mq	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI PASCOLI 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 431, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 0,27 Piano 2 Graffato part. 541
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 431, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 426,08 Piano 2 Graffato part. 541
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 431, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 367,85 Piano 2 Graffato part. 541
Dal 09/11/2015 al 27/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 431, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 367,85



		Piano 2 Graffato part. 541
Dal 27/03/2017 al 15/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 431, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 367,85 Piano 2 Graffato part. 541
Dal 15/12/2017 al 15/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 431, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 367,85 Piano 2 Graffato part. 541
Dal 15/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 431, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 401,29 Piano 2 Graffato part. 541

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Con Donazione ai rogiti del Notaio Vittorio Di Lella del 27 marzo 2017 rep. n. 16705 racc. n. 10076, registrato a San Miniato il 29 marzo 2017 al n. 916 e trascritto a Livorno il 30 marzo 2017 al n. 3166 di registro particolare, **** Omissis **** donava ai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, il diritto di abitazione vitalizio di cui all'art. 1022 c.c. dei beni n.1 e n.2 della presente perizia.

Tale Donazione è stata risolta con atto ai rogiti del Notaio Vittorio Di Lella del 15 dicembre 2017, registrato a San Miniato il 22 dicembre 2017 al n. 3501 serie 1T e annotato a Livorno il 29 dicembre 2017 al n. 3018 di registro particolare.

Per questo ultimo atto non è stata eseguita la Voltura Catastale, di conseguenza, al momento della certificazione notarile i beni non risultavano correttamente intestati catastalmente.

Si è provveduto quindi ad eseguire la Voltura catastale della Risoluzione di Donazione registrata in data 10 aprile 2024 Pratica n. PI0026370, Voltura n. 3474.2/2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI PASCOLI 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 431, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 35 mq Rendita € 0,03 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 431, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 35 mq Rendita € 253,06



		Piano T
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 431, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 35 mq Rendita € 135,57 Piano T
Dal 09/11/2015 al 27/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 431, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 35 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 135,57 Piano T
Dal 27/03/2017 al 15/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 431, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 35 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 135,57 Piano T
Dal 15/12/2017 al 12/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 431, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 35 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 135,57 Piano T
Dal 12/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 431, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 35 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 135,57 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Con Donazione ai rogiti del Notaio Vittorio Di Lella del 27 marzo 2017 rep. n. 16705 racc. n. 10076, registrato a San Miniato il 29 marzo 2017 al n. 916 e trascritto a Livorno il 30 marzo 2017 al n. 3166 di registro particolare, **** Omissis **** donava ai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, il diritto di abitazione vitalizio di cui all'art. 1022 c.c. dei beni n.1 e n.2 della presente perizia.

Tale Donazione è stata risolta con atto ai rogiti del Notaio Vittorio Di Lella del 15 dicembre 2017, registrato a San Miniato il 22 dicembre 2017 al n. 3501 serie 1T e annotato a Livorno il 29 dicembre 2017 al n. 3018 di registro particolare.

Per questo ultimo atto non è stata eseguita la Voltura Catastale, di conseguenza, al momento della certificazione notarile i beni non risultavano correttamente intestati catastalmente.

Si è provveduto quindi ad eseguire la Voltura catastale della Risoluzione di Donazione registrata in data 10 aprile 2024 Pratica n. PI0026370, Voltura n. 3474.2/2024.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI PASCOLI 9



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	431	4		A2	2	6 vani	95 mq	401,29 €	2	part. 541

Corrispondenza catastale

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

Non sussisteva corrispondenza catastale in quanto in planimetria non era indicata la finestra della cucina, la porta di ingresso al soggiorno era spostata e non centrale sulla parete, la nicchia dell'ingresso era molto più ampia e l'altezza interna era di 2,75 ml anziché 2,85 ml.

La planimetria è stata aggiornata con procedura DOCFA prot. n. PI0027148 del 15.04.2024. La consistenza è variata a 6 vani e la rendita è di € 401,29.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI PASCOLI 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	431	2		C6	U	35 mq	42 mq	135,57 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Non sussisteva corrispondenza catastale in quanto le tramezzature della piccola centrale termica sono state rimosse e la porta di ingresso al garage è spostata verso il lato est.

La planimetria è stata aggiornata con procedura DOCFA prot. n. PI0026855 del 12.04.2024



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI PASCOLI 9

Vista l'età dell'immobile (43 anni) lo stato conservativo dell'appartamento può essere considerato normale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI PASCOLI 7

Vista l'età dell'immobile (43 anni) lo stato conservativo dell'autorimessa può essere considerato normale.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come determinate dall'art.1117 c.c. e dall'ultimo titolo di provenienza, tra cui, in particolare:

- l'ingresso e il vano scale, le scale, la corte e gli accessi pedonali e carrabili, a comune con l'appartamento del piano primo identificati con il sub. 7 e il sub. 8 nell'elaborato planimetrico presentato;
- il suolo su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri maestri e il tetto;
- la quota di 1/12 (un dodicesimo) del terreno ad "elle" destinato a strada, della superficie catastale di mq.335 (trecentotrentacinque), riportato nel Catasto Terreni al foglio 10, con i seguenti ulteriori dati:
particella 111, seminativo, classe 3, di are 02 e centiare 60, R.D. euro 0,94, R.A. euro 0,67;
particella 433, seminativo arborato, classe 2, di centiare 25, R.D. euro 0,13, R.A. euro 0,07;
particella 437, seminativo, classe 3, di centiare 50, R.D. euro 0,18, R.A. euro 0,13.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di provenienza del Notaio Galeazzo Martini del 3 novembre 1981, non vi sono servitù, censo, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI PASCOLI 9

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



L'appartamento ha pavimenti e battiscopa in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, portone di ingresso e porte interne in legno tamburato. Il tutto in buone condizioni di manutenzione.

Infissi esterni di vecchia concezione in legno e vetro singolo ma in sufficienti condizioni di manutenzione, avvolgibili in pvc color marrone con telaio a sporgere, zanzariere. Davanzali, soglie e cornici degli infissi in travertino classico in buone condizioni di manutenzione.

Il locale cucinotto è rivestito interamente in piastrelle di ceramica fino ad una altezza di 1,50 ml, Il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad una altezza di circa 2,10 ml ed è provvisto di vasca, wc con cassetta alta, bidet e lavabo con rubinetteria in ottone cromato. Nella zona wc mancano 2 piastrelle.

I due balconi hanno pavimenti in monocottura e parapetti in muratura con corrimano in cotto. Non vi sono presenze di infiltrazioni di acqua piovana.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione e radiatori in alluminio, impianto idrosanitario con autoclave posta al piano terra nel locale garage, antenna tv e condizionatore monosplit esclusivamente nel locale tinello/sala da pranzo. Tutti gli impianti sono eseguiti sottotraccia e sono di vecchia concezione dato che l'immobile ha 43 anni di vita. Non sono state trovate Dichiarazioni di Conformità degli impianti né erano obbligatorie al tempo della loro costruzione. Sicuramente sarà necessario sostituire il quadro elettrico generale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI PASCOLI 7

L'autorimessa si compone di due ambienti, uno principale con una superficie di circa 29 mq ed un ripostiglio di circa 6,60 mq. La pavimentazione è in piastrelle di klinker, infissi in alluminio e vetro singolo, porte in legno tamburato, pareti intonacate e tinteggiate. Controsoffitto in pannelli leggeri. E' presente l'impianto elettrico collegato al contatore del Bene n.1 e adduzione acqua, all'interno del locale principale si trova l'autoclave oltre ad un lavatoio di servizio in ceramica.

Tutta la parte dell'impianto dell'autoclave è fuori traccia, come sono ancora presenti le tubazioni del vecchio bruciatore dismesso (sostituito dalla caldaia posta nel terrazzo del Bene n.1).

Lo stato manutentivo è sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Entrambi i Beni risultano occupati da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/10/2022
- Scadenza contratto: 30/09/2026
- Scadenza disdetta: 30/03/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 420,00



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI PASCOLI 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1981	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Galeazzo Martini	03/11/1981	183257	19642
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Livorno	11/11/1981	10314	7201
		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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTOPOLI IN VAL D'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI PASCOLI 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1981	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Galeazzo Martini	03/11/1981	183257	19642
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Livorno	11/11/1981	10314	7201
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 23/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 27/02/2014
Reg. gen. 2344 - Reg. part. 341
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio De Crescenzo Ugo
Data: 24/02/2014
N° repertorio: 128586
N° raccolta: 11925
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 30/05/2017
Reg. gen. 8308 - Reg. part. 1453
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 74.048,09
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 30/05/2017
N° repertorio: 1111

Trascrizioni



- **Verbale Pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 10/11/2023
Reg. gen. 19284 - Reg. part. 13602
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili della presente perizia ricadono nell'UTOE 2 - Capanne Parte Est, nelle "Aree sature a prevalente carattere residenziale (Zone B) (Art. 36 NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 di cui fanno parte gli immobili oggetto di questa perizia è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Montopoli in Val d'Arno n.768 del 1979 e delle successive varianti n.190 del 1980 e n.554 del 1981, in data 18.7.1981 è stata rilasciata la licenza di abitabilità n.61.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla Concessione Edilizia n.554 del 1981.

Bene n.1

I locali ingresso e soggiorno sono più larghi di 12 cm, il locale cucina è più largo di 10 cm, difformità che superano le tolleranze costruttive del 2%.

Le variazioni interne all'appartamento potranno essere sanate ai sensi dell'art. 209 LRT n. 65/2014.

Nel resede esclusivo posto sul retro è stata realizzata una struttura aperta sui quattro lati di circa 30 mq con altezza di circa 2,10 ml che poggia su piccoli pilastri in cemento, con una copertura realizzata in piccole travi in legno che sostengono pannelli in onduline di cemento amianto (eternit).

Detta struttura dovrà essere rimossa in quanto non è configurabile nelle definizioni edilizie e urbanistiche di cui all'art. 32 del Regolamento Edilizio del Comune di Montopoli in Val D'Arno e la sua composizione realizzativa non risponde alle norme tecniche per le costruzioni. Per questi motivi lo scrivente ritiene meno



onerosa la rimozione rispetto ad una complessa sanatoria anche di ordine strutturale che comporterebbe interventi sulle strutture esistenti.

I pannelli di onduline in cemento amianto dovranno essere smaltiti ai sensi dell'art. 256 del D.Lgs 81/2009 così come modificato dal D.Lgs 106/2009.

Bene n.2

I muri divisorii del locale tecnico sono stati demoliti, la posizione della porta di ingresso dell'autorimessa è spostata verso il centro della parete.

Le variazioni all'autorimessa potranno essere sanate ai sensi dell'art. 209 LRT n. 65/2014.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da quanto appreso dal debitore non vi è amministratore di condominio e le spese comuni vengono gestite tra i due proprietari al bisogno.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 9
Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato costituito da due corpi a schiera simmetrici elevati su tre piani fuori terra, sito in Montopoli in Val d'Arno, frazione Capanne, via Pascoli 9 e, precisamente, l'appartamento posto al secondo piano del fabbricato di sinistra per chi guarda l'immobile da via Pascoli avente accesso tramite ingresso posto al piano rialzato e vano scala interno a comune con altra unità abitativa, composto da ingresso, sala da pranzo, cucinotto, soggiorno, disimpegno notte, due camere, bagno e due terrazzi, di cui uno con accesso dal soggiorno e l'altro con accesso condiviso dalla sala da pranzo e dalla camera poste sul retro dell'immobile. Completa la proprietà corte esclusiva posta sul retro rispetto alla Via Pascoli di circa 30 mq. comunicante con resede condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 431, Sub. 4, Categoria A2, Graffato part. 541
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 7
Locali a servizio del Bene n. 1 consistenti in grande locale ad uso autorimessa e locale ripostiglio, accessibili sia dal resede condominiale esterno che direttamente dal vano scale condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 431, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

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

I dati OMI per il Comune di Montopoli in Val D'Arno forniscono valori compresi tra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.600,00 per le abitazioni civili in normale stato manutentivo;

il Borsino Immobiliare fornisce valori compresi tra €/mq 969,00 e €/mq 1.372,00 per le abitazioni in stabili di fascia media e condizioni manutentive normali;

Da una ricerca sugli annunci immobiliari della zona su abitazioni similari con superficie commerciale tra i 100 e 130 mq con resede e garage fornisce valori compresi tra i €/mq 1.000,00 e €/mq 1.100,00 con condizioni di manutenzione normali. Considerato l'attuale periodo del mercato immobiliare, i valori di riferimento trovati, la superficie e lo stato manutentivo si valuta il prezzo in ragione di €/mq 1.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 9	93,73 mq	1.000,00 €/mq	€ 93.730,00	100,00%	€ 93.730,00
Bene N° 2 - Garage Montopoli in Val	21,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00



d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 7					
				Valore di stima:	€ 114.730,00

Valore di stima: € 115.000,00 in cifra tonda

Essendo i Beni oggetto di stima occupati con contratto di locazione 4+4) con regime di tassazione a "cedolare secca") si ha un deprezzamento economico dato che la locazione genera un vincolo sui beni che immobilizza, di fatto, per tutta la sua durata minima (ad oggi fino al 30/09/2026).

La svalutazione relativa alla tipologia contrattuale in oggetto equivale allo 0,78¹ ovvero al 22% nel periodo minimo di locazione che sono 4 anni .

Quindi per il nostro caso specifico, dato che il contratto scadrà tra circa 2 anni e mezzo possiamo applicare un coefficiente di svalutazione dell'11%, considerando anche il tempo necessario alla vendita dell'immobile e che comunque lo stesso produce una giusta redditività.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica BENE n.1 e BENE n.2	2000,00	€
Spese tecniche per art. 209 LRT 65/2014	2300,00	€
Smaltimento amianto compreso ponteggiature di servizio	2200,00	€
Smontaggio e trasporto a PP.DD.struttura di circa 30 mq posta nel resede esclusivo	500,00	€
Svalutazione per immobili occupati con canone libero e durata 4+4 (€ 115.000 x 11%)	12.650,00	€
TOTALE	19.650,00	€

Valore finale di stima: € 95.000,00 in cifra tonda

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 17/04/2024

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

¹ Castello Graziano, Prontuario tecnico "La stima dei deprezzamenti nelle valutazioni immobiliari" Ed. Legislazione Tecnica, Roma, 2016



ELENCO ALLEGATI:

1. Certificazione notarile
2. Estratto di mappa catastale
3. Visure storiche catastali BENI 1 e 2
4. Registrazione Voltura catastale
5. Ricevute di variazione planimetrie catastali BCNC, C6 e A2
6. Planimetrie catastali BENI n.1 e n.2
7. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni particella 431
8. Rilievo BENI n.1 e n.2
9. Documentazione fotografica
10. Atto di provenienza Notaio Galeazzo Martini del 03.11.1981
11. Contratto di locazione ad uso abitativo del 01.10.2022
12. Concessione Edilizia n. 768/1979
13. Concessione Edilizia n. 190/1980
14. Concessione Edilizia n. 554/1981
15. Elaborato grafico Concessione n. 554/1981
16. Abitabilità n. 61/1981
17. Estratto Regolamento Urbanistico
18. Comunicazione inizio operazioni peritali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 9
Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato costituito da due corpi a schiera simmetrici elevati su tre piani fuori terra, sito in Montopoli in Val d'Arno, frazione Capanne, via Pascoli 9 e, precisamente, l'appartamento posto al secondo piano del fabbricato di sinistra per chi guarda l'immobile da via Pascoli avente accesso tramite ingresso posto al piano rialzato e vano scala interno a comune con altra unità abitativa, composto da ingresso, sala da pranzo, cucinotto, soggiorno, disimpegno notte, due camere, bagno e due terrazzi, di cui uno con accesso dal soggiorno e l'altro con accesso condiviso dalla sala da pranzo e dalla camera poste sul retro dell'immobile. Completa la proprietà corte esclusiva posta sul retro rispetto alla Via Pascoli di circa 30 mq. comunicante con resede condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 431, Sub. 4, Categoria A2, Graffato part. 541
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili della presente perizia ricadono nell'UTOE 2 - Capanne Parte Est, nelle "Aree sature a prevalente carattere residenziale (Zone B) (Art. 36 NTA).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 7
Locali a servizio del Bene n. 1 consistenti in grande locale ad uso autorimessa e locale ripostiglio, accessibili sia dal resede condominiale esterno che direttamente dal vano scale condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 431, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 95.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 431, Sub. 4, Categoria A2, Graffato part. 541	Superficie	93,73 mq
Stato conservativo:	Vista l'età dell'immobile (43 anni) lo stato conservativo dell'appartamento può essere considerato normale.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato costituito da due corpi a schiera simmetrici elevati su tre piani fuori terra, sito in Montopoli in Val d'Arno, frazione Capanne, via Pascoli 9 e, precisamente, l'appartamento posto al secondo piano del fabbricato di sinistra per chi guarda l'immobile da via Pascoli avente accesso tramite ingresso posto al piano rialzato e vano scala interno a comune con altra unità abitativa, composto da ingresso, sala da pranzo, cucinotto, soggiorno, disimpegno notte, due camere, bagno e due terrazzi, di cui uno con accesso dal soggiorno e l'altro con accesso condiviso dalla sala da pranzo e dalla camera poste sul retro dell'immobile. Completa la proprietà corte esclusiva posta sul retro rispetto alla Via Pascoli di circa 30 mq. comunicante con resede condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via Giovanni Pascoli 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 431, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	Vista l'età dell'immobile (43 anni) lo stato conservativo dell'autorimessa può essere considerato normale.		
Descrizione:	Locali a servizio del Bene n. 1 consistenti in grande locale ad uso autorimessa e locale ripostiglio, accessibili sia dal resede condominiale esterno che direttamente dal vano scale condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 27/02/2014
Reg. gen. 2344 - Reg. part. 341
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio De Crescenzo Ugo
Data: 24/02/2014
N° repertorio: 128586
N° raccolta: 11925
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 30/05/2017
Reg. gen. 8308 - Reg. part. 1453
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 74.048,09
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 30/05/2017
N° repertorio: 1111

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 10/11/2023
Reg. gen. 19284 - Reg. part. 13602
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

