

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

Perizia del C.T.U. Ing. Ciampa Fabrizio, nella procedura 360/2017.

Esecuzione immobiliare: M.P.S. S.p.A./ + 2.



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a San Miniato (PI) - Via D. Cimarosa n. 43/45, piano S1-T-1-2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a San Miniato (PI) - Via L. Cherubini n. 38/40, piano S1-T-1.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via S. Andrea n. 45, piano T-1-2.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via S. Andrea , piano T.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Lotto 2.....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
Titolarità .....	14
Confini.....	14
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	17
Patti.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17



Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	21
<b>Lotto 3 .....</b>	<b>21</b>
<b>Completezza documentazione ex art. 567 .....</b>	<b>21</b>
Titolarità .....	21
Confini.....	22
Consistenza .....	22
Cronistoria Dati Catastali .....	23
Dati Catastali .....	24
Precisazioni.....	24
Patti.....	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione .....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali .....	28
<b>Lotto 4 .....</b>	<b>28</b>
<b>Completezza documentazione ex art. 567 .....</b>	<b>28</b>
Titolarità .....	28
Confini.....	29
Consistenza .....	29
Cronistoria Dati Catastali .....	29
Dati Catastali .....	30
Precisazioni.....	30
Patti .....	31
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31



Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione .....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Stima / Formazione lotti .....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	35
<b>Lotto 3</b> .....	36
<b>Lotto 4</b> .....	37
Riserve e particolarità da segnalare.....	38
Riepilogo bando d'asta.....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	39
<b>Lotto 3</b> .....	40
<b>Lotto 4</b> .....	40
Schema riassuntivo Procedura 360/2017 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 303.413,55</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 522.072,00</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.039.940,00</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 85.330,50</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## INCARICO

---

All'udienza del 17/04/2018, il sottoscritto Ing. Ciampa Fabrizio, con studio in Via Bernardini, 6 - 56100 - Pisa (PI), email fciampaing@gmail.com, PEC fabrizio.ciampa@ingpec.eu, Tel. 050 9335200, Fax 050 9335200, veniva nominato C.T.U. e in data 20/04/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a San Miniato (PI) - Via D. Cimarosa n. 43/45, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a San Miniato (PI) - Via L. Cherubini n. 38/40, piano S1-T-1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via S. Andrea n. 45, piano T-1-2
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via S. Andrea , piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBIKATA A SAN MINIATO (PI) - VIA D. CIMAROSA N. 43/45, PIANO S1-T-1-2**

Unità immobiliare per civile abitazione, posta in Comune di S. Miniato, loc. S. Donato, Via D. Cimarosa nn. 43/45, cui si accede da detta via mediante vialetto lastricato da cancello pedonale; disposta su piani interrato, terra, primo e secondo piano, è composto da 14 vani e corredata da autorimessa al piano interrato, e confinante con beni comuni su tre lati, s.s.a.. Definita e rifinita nei dettagli, risulta arredata e accessoriata, praticamente abitabile e perfettamente funzionale. Di pertinenza ampio appezzamento di terreno ad uso resede/giardino che, unitamente ai porticati presenti, costituiscono BB.CC.N.CC. al presente "bene n. 1" e a quello immediatamente adiacente "bene n. 2". Completano la consistenza del bene due strisce di terreno di terreno comunque già destinate e aperte al transito su cui grava la servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni sorta di veicoli, così come previsto nell'atto di compravendita del 20/06/1980, Notaio Dott. F. Adinolfi. Più precisamente: una in corrispondenza di Via L. Cherubini, la seconda in corrispondenza di Via L. Cherubini e Via D. Cimabue.

### **BENE N° 2 - VILLA UBIKATA A SAN MINIATO (PI) - VIA L. CHERUBINI N. 38/40, PIANO S1-T-1**

Unità immobiliare per civile abitazione, posta in Comune di S. Miniato, loc. S. Donato, Via L. Cherubini nn. 38/40, cui si accede da detta via tramite vialetto lastricato da cancello pedonale; disposta su piani interrato, terra e primo piano, è composta da 12,5 vani e corredata da autorimessa al piano interrato, e confinante con beni comuni su tre lati, s.s.a.. Struttura al rustico; presenti i soli infissi esterni per ovvi motivi di sicurezza e protezione da intrusioni indesiderate oltreché la struttura di copertura. Di pertinenza ampio appezzamento di terreno ad uso resede/giardino che, unitamente ai porticati presenti, costituiscono BB.CC.N.CC. al presente "bene n. 2" e a quello immediatamente adiacente "bene n. 1". Completano la consistenza del bene due strisce di terreno di terreno comunque già destinate e



aperte al transito su cui grava la servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni sorta di veicoli, così come previsto nell'atto di compravendita del 20/06/1980, Notaio Dott. F. Adinolfi. Più precisamente: una in corrispondenza di Via L. Cherubini, la seconda in corrispondenza di Via L. Cherubini e Via D. Cimabue.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA S. ANDREA N. 45, PIANO T-1-2**

---

Unità immobiliare per civile abitazione, posta in Comune di S. Croce sull'Arno, Via S. Andrea n. 45, cui si accede da detta via tramite vialetto lastricato da cancello pedonale fino al portico d'ingresso; disposta su piani terra, primo e secondo, è composta da 13,5 vani e corredata da autorimessa. Definita e rifinita nei dettagli, risulta arredata e accessoriata, abitabile e perfettamente funzionale. Di competenza appezzamento di terreno ad uso giardino, ad oggi ancora indiviso con l'adiacente unità immobiliare di cui al successivo "bene n. 4", ma con la previsione di dividerlo in parti proporzionali a favore delle due abitazioni ad uso esclusivo: operazione facilmente e tecnicamente possibile.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA S. ANDREA, PIANO T**

---

Unità immobiliare per civile abitazione, posta in Comune di S. Croce sull'Arno, Via S. Andrea, cui si accede da detta via tramite vialetto e camminamento lastricati da cancello pedonale s.n.c. fino al cortile d'ingresso; disposta al solo piano terra, è composta da 4,5 vani. Definita e rifinita nei dettagli, risulta arredata e accessoriata, abitabile e perfettamente funzionale. Di competenza appezzamento di terreno ad uso giardino, ad oggi ancora indiviso con l'adiacente unità immobiliare di cui al precedente "bene n. 3", ma con la previsione di dividerlo in parti proporzionali a favore delle due abitazioni ad uso esclusivo: operazione facilmente e tecnicamente possibile.

**LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Villa ubicata a San Miniato (PI) - Via D. Cimarosa n. 43/45, piano S1-T-1-2**

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

La documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. risulta completa.

**TITOLARITÀ**

---

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



- (Nuda proprietà 1/2)  
Codice fiscale: ( )  
Via D. Cimarosa n. 45  
56028 - S. Miniato (PI)

nonché ai seguenti comproprietari:

- a (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:  
Nato/a a Viareggio il 11/03/1950

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

- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Fino al 10/08/2016 il regime era di comunione dei beni. Con atto ai rogiti del Notaio Dott. M. Marvaso di Viareggio, è stato instaurato il nuovo regime di separazione. Sul bene grava, a favore di diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2.

## CONFINI

Il bene confina con Via D. Cimarosa, proprietà ( ), s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lotica	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
taverna	133,62 mq	160,34 mq	0,50	80,17 mq	2,40 m	S1
Autorimessa	38,08 mq	45,69 mq	1,00	45,69 mq	2,40 m	S1
Villa	165,20 mq	198,24 mq	1,00	198,24 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	26,25 mq	31,50 mq	0,25	7,88 mq	0,00 m	T
Villa	110,76 mq	132,91 mq	1,00	132,91 mq	2,70 m	1*
Balcone scoperto	17,20 mq	20,64 mq	0,25	5,16 mq	0,00 m	1*
Sottotetto (autonomo)	32,58 mq	39,09 mq	0,50	19,55 mq	2,30 m	2° sottotetto
Terrazza	12,02 mq	14,42 mq	0,25	3,60 mq	0,00 m	2° sottotetto
Loggia	98,63 mq	98,63 mq	0,40	39,45 mq	3,30 m	T
Giardino	609,71 mq	609,71 mq	0,18	109,75 mq	0,00 m	strada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				642,40 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	642,60 mq
---------------------------------------	-----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/2003 al 09/11/2015	, nato a Fucecchio il 14/11/1995, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con , nata a Viareggio il 11/03/1950, proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1398, Sub. 7 Categoria C6 CL2, Cons. 38 mq Superficie catastale 473 mq Rendita € 190,37 Piano S1
Dal 05/02/2003 al 09/11/2015	, nato a Fucecchio il 14/11/1995, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con , nata a Viareggio il 11/03/1950, proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1398, Sub. 5 Categoria A7 CLU, Cons. 14 vani Rendita € 2.856,01 Piano S1-T-1-2
Dal 09/11/2015 al 10/08/2016	, nato a Fucecchio il 14/11/1995, proprietario per la quota di 1/2 con , nata a Viareggio il 11/03/1950, proprietaria per la quota di 1/2 con	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1398, Sub. 7 Categoria C6 CL2, Cons. 38 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 190,37 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/08/2016	, nato a Fucecchio il 14/11/1995, proprietario per la quota di 1/2 con , nata a Viareggio il 11/03/1950, proprietaria per la quota di 1/2 con	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1398, Sub. 5 Categoria A7 CLU, Cons. 14 vani Superficie catastale 473 mq Rendita € 2.856,01 Piano S1-T-1-2
Dal 10/08/2016 al 24/04/2018	, nato a Fucecchio il 14/11/1995, proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni; il 11/03/1950, proprietaria per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni; , nata a Viareggio il 11/03/1950, proprietaria per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1398, Sub. 7 Categoria C6 CL2, Cons. 38 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 190,37 Piano S1
Dal 10/08/2016 al 24/04/2018	, nato a Fucecchio il 14/11/1995, proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni; , nata a Viareggio il 11/03/1950, proprietaria per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni; , nata a Viareggio il 11/03/1950, proprietaria per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1398, Sub. 5 Categoria A7 CLU, Cons. 14 vani Superficie catastale 473 mq Rendita € 2.856,01 Piano S1-T-1-2





I dati catastali del bene riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella visura catastale in cui sono riportate anche l'identificazione della classe U, la consistenza pari a 14 vani, la superficie catastale = 473 mq e la R.C. = € 2.856,01 per quanto attiene all'unità immobiliare per civile abitazione, e l'identificazione della classe 2, la consistenza pari a 38 mq, la superficie catastale = 42 mq e la R.C. = € 190,37 per quanto attiene il locale autorimessa.

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Griffato
	4	1398	5		A7	U	14 vani	473 mq	2856,01	S1-T-1-2	
	4	1398	7		C6	2	38 mq	42 mq	190,37	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub	Perz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Griffato	
4	931				Seminativo arborato	2	0160	0,83	0,45		
4	1032				Seminativo arborato	2	0051	0,26	0,14		

### Corrispondenza catastale

La verifica dello stato dei luoghi in rapporto alla planimetria catastale, ne conferma la corrispondenza.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c..

### PATTI



L'appartamento, ad oggi abitato, risulta nella disponibilità di  
risultano atti di locazione in essere.

Non

## STATO CONSERVATIVO

Unità immobiliare per civile abitazione, disposta su tre piani fuori terra oltre il seminterrato, al quale si accede direttamente dalla Via D. Cimarosa tramite ingresso pedonale e carrabile esclusivi; è composta da 14 vani catastali (fra cui n. 3 camere da letto con bagno personale e terrazzo di pertinenza, ampio salone dotato anche di enorme camino, sala da pranzo, cucina abitabile, ampio ingresso, lavanderia, disimpegni, locali di sgombero, w.c. di servizio, C.T., cantina, taverna e locale sottotetto con terrazza di pertinenza), corredata da autorimessa al piano interrato, e confina con Via D. Cimabue, proprietà di ..... Ampio giardino e resede ad uso esclusivo.

Ottimamente rifinito nei particolari e accessori, e molto ben arredato, l'appartamento si caratterizza, oltrechè per le eccellenti condizioni di manutenzione e conservazione, soprattutto, per: la superficie intonacata delle camere, rifinita con pittura ad encausto; per la pavimentazione in parquet (rovere graffiato), passante in tutto l'appartamento e in uno dei bagni personali al 2° piano. Negli altri bagni è stato realizzato in marmo con con rifiniture e disegni di sicuro pregio, nei locali di servizio e di non rappresentanza con piastrelle monocottura, così come per i gradini delle due scale per l'accesso al salone a piano terra,

La scala interna principale è in gradini di marmo con ringhiera in ferro battuto.

Gli infissi interni sono in mogano verniciato, quelli esterni di castagno massello, dotati di persiane sempre di mogano verniciato. I vetri sono doppi e antiproiettile.

Installati e funzionanti gli impianti termico, elettrico, idrotermosanitario, di condizionamento, citofonico e d'allarme. Il locale tecnico che ospita la caldaia (funzionante a gas metano) e le altre macchine è ubicato a piano terra, con accesso dal resede.

Il bene è, altresì, dotato dell'impianto di sollevamento acque necessario per evitare possibili allagamenti.

L'autorimessa è pavimentata con mattonelle di cotto e dotata di un grande infisso in legno e vetri per l'accesso al locale, oltrechè di impianto elettrico e idrico.

## PARTI COMUNI

Per quanto potuto accertare, l'immobile non risulta inserito in contesto condominiale: l'ampio appezzamento di terreno ad uso giardino/resede, unitamente al porticati, risultano BB.CC.N.CC. del presente "bene n. 1" e di quello immediatamente adiacente "bene n. 2". Il terreno è facilmente divisibile in due lotti di uguale ampiezza.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area destinata a sede stradale è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni sorta di veicoli



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: travi rovesce in cls armato
- Esposizione: nord-est-sud-ovest
- Altezza interna utile: 2.30, 2.40, 2.70 e 3.10
- Str. verticali. cls armato
- Solai: latero-cemento
- Copertura: a falde
- Manto di copertura: embrici e coppi in cotto
- Pareti esterne e interne: laterizio
- Pavimentazione interna: parquet di legno (rovere graffiato), ceramica, gres porcellanato e marmo
- Infissi esterni e interni: i primi, dotati di persiane in mogano verniciato e dotati di vetri doppi antiproiettile, sono di castagno massello, i secondi ancora di mogano verniciato
- Scale: di muratura con elementi di marmo e gres porcellanato, e di legno
- Impianto elettrico, idrico, termico, di condizionamento, citofonico e d'allarme: il primo completamente sotto traccia, il secondo e il terzo funzionanti con caldaia basale a gas metano, il quarto con macchina refrigerante posta nel locale C.T. che ospita anche la caldaia, gli ultimi due perfettamente funzionanti
- terreno esclusivo: porzioni di resede classificate come B.C.N.C. di pertinenza del bene in oggetto (rampa carrabile e scala da piano terra a l piano seminterrato, e resede), comune alle due unità immobiliari costituenti il complesso edilizio (giardino e porticati)
- Posto auto: disponibilità sul percorso della rampa di accesso
- Soffitta, cantina o simili: locale sottotetto con h = 2.30 m, dotato di w.c. e terrazza, e locale cantina con h 0 2.40 m posta nel piano seminterrato

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso al bene, avvenuto in data 04/05/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, l'appartamento, perfettamente arredato e funzionale, risultava "occupato" dal Sig. [redacted] e da sua moglie.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compra-vendita			
		Rogante	Data	Reperitorio N°	Raccolta N°
Dal 20/06/1980 al 10/08/2016	[redacted], nato a Fucecchio il [redacted] C.P. [redacted] nuda proprietà per la quota di 1/2. [redacted] nata a Viareggio il [redacted] proprietaria per la quota di 1/2.	Notato Dott. F. Adinolfi	20/06/1980	14280/1975	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei	30/06/1980	6519	4635



		RR.II. di Livorno			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. M. Marvaso	10/08/2016	12668/5165	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del RR.II. di Livorno	12/08/2016	13511	9139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/2016 al 24/04/2018	co, nato a rucechio il C.F. nuda proprietà per la quota di 1/2. nata a V. ceggio il proprietaria per la quota di 1/2.				

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in forza della C.E. n. 97/425 del 06/05/1998, Concessione in sanatoria n. 98/1091 del 12/05/1999 e successiva variante in corso d'opera n.424 del 17/05/2002. Il terreno su cui è stata realizzata la costruzione del bene pervenne ai Signori I con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. F. Adinolfi del 20/06/1980 dai venditori

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 03/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 23/05/2017  
Reg. gen. 7856 - Reg. part. 1347  
Quota: 1/2  
Importo: € 160.000,00  
A favore di Banca M.P.S.  
Contro f  
Capitale: € 144.000,00  
Spese: € 7.000,00  
Interessi: € 9.000,00  
Rogante: Tribunale di Pisa



Data: 16/05/2017  
N° repertorio: 1010

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Livorno il 29/12/2017

Reg. gen. 20366 - Reg. part. 13676

Quota: 1/2

A favore di Banca M.P.S.

Contro:

Note: Nella relazione notarile a firma del Dott. C. Candore, il numero di registro generale relativo al "Verbale di pignoramento" del 29/12/2017 così come riportato, 1376, è errato: il numero corretto risulta 13676.

Il numero di registro generale relativo al verbale di pignoramento del 29/12/2017, così come riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Dott. C. Candore, 1376, risulta errato: il numero esatto è 13676.

#### NORMATIVA URBANISTICA

In data 15/05/2018 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di S. Croce sull'Arno in data 25/05/2018. Per quanto previsto nel Regolamento Urbanistico, il terreno rappresentato:

-dalla particella 1398 del foglio 4 ha la seguente destinazione urbanistica: U.T.O.E. n. 4 - Borghi della Piana: Ambiti della trasformazione ordinaria-Aree di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale;

-dalle particelle 1032 e 931 del foglio 4 ha la seguente destinazione urbanistica: U.T.O.E. n. 4 - Reti infrastrutturali-Viabilità esistente.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

-Concessione edilizia n. 425/1997;

-Concessione in sanatoria n. 1091/1998, e

-Variante in corso d'opera n. 424/2002.

Accertata la conformità sia al progetto che alla planimetria catastale.

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a San Miniato (PI) - Via L. Cherubini n. 38/40, piano S1-T-1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. risulta completa.

#### TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: /  
Via D. Cimara n. 45  
56028 - S. Miniato (PI)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Fino al 10/08/2016 il regime era di comunione dei beni.

#### CONFINI

---



Il bene confina con Via L. Cherubini, proprietà

, s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	131,69 mq	158,02 mq	0,20	31,60 mq	2,40 m	S1
Autorimessa	52,80 mq	63,36 mq	1,00	63,36 mq	2,40 m	S1
Villa	156,01 mq	187,21 mq	1,00	187,21 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	26,72 mq	32,06 mq	0,25	8,02 mq	2,40 m	T
Villa	102,32 mq	122,78 mq	1,00	122,78 mq	2,70 m	1°
Balcone scoperto	4,18 mq	5,01 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1°
Soppalco non praticabile	36,98 mq	44,37 mq	0,40	17,75 mq	2,60 m	soppalco
Loggia	95,90 mq	95,90 mq	0,40	38,36 mq	3,30 m	T
Giardino	609,71 mq	609,71 mq	0,18	109,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale				580,08 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				580,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/2003 al 09/11/2015	....., nato a Fucechchio il ..... proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ..... nata a Viareggio il ..... proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con .....	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1398, Sub. 6 Categoria A7 CLU, Cons. 12,5 vani Rendita € 2.550,01 Piano S1-T-1
Dal 05/02/2003 al 09/11/2015	....., nato a Fucechchio il ..... proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ..... nata a Viareggio il ..... proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con .....	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1398, Sub. 8 Categoria C6 CL2, Cons. 49 mq Rendita € 245,47 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/05/2016	....., nato a Fucechchio il ..... proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ..... nata a Viareggio il ..... proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con .....	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1398, Sub. 8 Categoria C5 CL2, Cons. 4 mq Superficie catastale 56 mq Rendita € 245,47



	Francesco, 09/11/2015	Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/08/2016	Francesco, nato a Fucecchio il 09/11/1955, proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Virginia, nata a Viareggio il 10/08/1955, proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1398, Sub. 6 Categoria A7 CLU, Cons. 12,5 vani Superficie catastale 399 mq Rendita € 2.550,01 Piano S1-T-1
Dal 10/08/2016 al 24/04/2018	Francesco, nato a Fucecchio il 09/11/1955, proprietario per la quota dell'intero	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1398, Sub. 6 Categoria A7 CLU, Cons. 12,5 vani Superficie catastale 399 mq Rendita € 2.550,01 Piano S1-T-1
Dal 10/08/2016 al 24/04/2018	Francesco, nato a Fucecchio il 09/11/1955, proprietario per la quota dell'intero	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1398, Sub. 8 Categoria C6 CL2, Cons. 49 m Superficie catastale 56 mq Rendita € 245,47 Piano S1

I dati catastali del bene riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella visura catastale in cui sono riportate anche l'identificazione della classe U, la consistenza pari a 12,5 vani, la superficie catastale = 399 mq e la R.C. = € 2.550,01 per quanto attiene all'unità immobiliare per civile abitazione, e l'identificazione della classe 2, la consistenza pari a 49 mq, la superficie catastale = 56 mq e la R.C. = € 245,47 per quanto attiene il locale autorimessa.  
La titolare catastale corrisponde a quella reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1398	6		A7	U	12,5 vani	399	2550,01	S1-T-1	
	4	1398	8		C6	2	49 mq	56 mq	245,47	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha ar- ca	Rendito dominicale	Rendito agrario	Graffato	
4	931				Seminativo arborato	2	0160	0,83	0,45		





4	1032				Seminativo arborato	2	0051	0,26	0,14	
---	------	--	--	--	------------------------	---	------	------	------	--

### **Corrispondenza catastale**

La verifica dello stato dei luoghi in rapporto alla planimetria catastale, ne conferma la corrispondenza.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c..

### **PATTI**

L'appartamento, al grezzo, ad oggi disabitato e in stato di abbandono, risulta nella disponibilità di ..... Non risultano atti di locazione in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

Unità immobiliare per civile abitazione, disposta su due piani fuori terra oltre il seminterrato, al quale si accede direttamente dalla Via L. Cherubini tramite ingresso pedonale e carrabile esclusivi; è composta da 12,5 vani catastali (fra cui n. 3 camere da letto con bagno personale e una dotata di terrazzo di pertinenza, ampio salone, sala da pranzo, cucina, ampio ingresso, lavatoio, disimpegno, locale di sgombero e ripostiglio, w.c. di servizio, C.T., cantina e locale sottotetto con terrazza di pertinenza), corredata da autorimessa al piano interrato, e confina con Via L. Cherubini, proprietà ..... Ampio giardino e resede ad uso esclusivo.

Allo stato tutta la struttura risulta essere al grezzo, priva di qualsiasi rifinitura; sono state installati soltanto gli infissi esterni in castagno massello dotati di persiane in mogano verniciato. I vetri sono doppi e antiproiettile. L'appartamento è privo degli infissi interni.

Tutti gli impianti sono stati predisposti per il relativo allacciamento.

Il locale autorimessa è sprovvisto dell'infisso di accesso, sostituito da una pannellatura posticcia precaria.

Nel locale indicato in planimetria e destinato a "loc. sgombero" al piano seminterrato, è presente un notevole ristagno di acqua dovuta, con ogni probabilità, ad un innalzamento del livello di falda.

### **PARTI COMUNI**

Per quanto potuto accertare, l'immobile non risulta inserito in contesto condominiale: l'ampio appezzamento di terreno ad uso giardino/resede, unitamente ai porticati, risultano BB.CC.N.CC. del



presente "bene n. 2" e di quello immediatamente adiacente "bene n. 1". Il terreno è facilmente divisibile in due lotti di uguale ampiezza.

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

---

L'area destinata a sede stradale è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni sorta di veicoli.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- Fondazioni: travi rovesce in cls armato
- Esposizione: nord-est-sud-ovest
- Altezza interna utile: 2.40, 2.60 e 2.70
- Str. verticali. cls armato
- Solai: latero-cemento
- Copertura: a falde
- Manto di copertura: embrici e coppi in cotto
- Pareti esterne e interne: laterizio
- Pavimentazione interna: struttura al grezzo, nessuna posa in opera
- Infissi esterni e interni: i primi, dotati di persiane in mogano verniciato e dotati di vetri doppi antiproiettile, sono di castagno massello, i secondi ancora di mogano verniciato
- Scale: al grezzo, in muratura
- Impianto elettrico, idrico, termico, di condizionamento, citofonico e d'allarme: predisposizione di tutti gli allacciamenti con posa in opera di corrugati tubi e cavi, ma non ancora allacciati alle varie utenze
- terreno esclusivo: porzioni di resede classificate come B.C.N.C. di pertinenza del bene in oggetto (rampa carrabile e scala da piano terra a I piano seminterrato, e resede), comune alle due unità immobiliari costituenti il complesso edilizio (giardino e porticati)
- Posto auto: disponibilità sul percorso della rampa di accesso
- Soffitta, cantina o simili: locale sottotetto con h = 2.60 m e locale cantina con h 0 2.40 m posta nel piano seminterrato

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso al bene, avvenuto in data 04/05/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, l'appartamento, risultava al grezzo, libero e abbandonato da tempo.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Att.



Dal 20/06/1980 al 10/08/2016	Fuceocchia II C.F. nuda proprietà per la quota di 1/2.	nato a			
		<b>Compra-vendita</b>			
		<b>Regante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. F. Adinolfi	20/06/1980	14280/1975	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Livorno	30/06/1980	6519	4635
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/08/2016 al 24/04/2018	Fuceocchia II C.F. nuda proprietà per la quota di 1/2.	<b>Divisione</b>			
		<b>Regante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. M. Marvaso	10/08/2016	12668/2016	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Livorno	12/08/2016	13511	9139
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in forza della C.E. n. 97/425 del 06/05/1998, Concessione in sanatoria n. 98/1091 del 12/05/1999 e successiva variante in corso d'opera n.424 del 17/05/2002. Il terreno su cui è stata realizzata la costruzione del bene pervenne al Sigg.ri e con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. F. Adinolfi del 20/06/1980 dai venditori

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 03/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 27/04/2016  
Reg. gen. 6568 - Reg. part. 11328  
Quota: 1/2  
Importo: € 434.000,00



A favore di Cassa di Risparmio di S. Miniato

Contro

Capitale: € 217.000,00

Percentuale interessi: 1,40 %

Rogante: Notaio Dott. R. Rosselli

Data: 27/04/2016

N° repertorio: 45446/21439

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 23/05/2017

Reg. gen. 7856 - Reg. part. 1347

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di Banca M.P.S.

Contro

Capitale: € 144.000,00

Spese: € 7.000,00

Interessi: € 9.000,00

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 16/05/2017

N° repertorio: 1010

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Livorno il 29/12/2017

Reg. gen. 20366 - Reg. part. 13676

Quota: 1/1

A favore di Banca M.P.S.

Contro

Note: Nella relazione notarile a firma del Dott. C. Candore, il numero di registro generale relativo al "Verbale di pignoramento" del 29/12/2017 così come riportato, 1376, è errato: il numero corretto risulta 13676.

Il numero di registro generale relativo al verbale di pignoramento del 29/12/2017, così come riportato nella relazione notarile a firma del Notaio Dott. C. Candore, 1376, risulta errato: il numero esatto è 13676.

Nella visura catastale del 24/04/2018 la quota di proprietà risulta essere di 1/1 in regime di separazione dei beni; nell'ispezione ipotecaria del 03/05/2018 la quota viene indicata con 1/2 in regime di separazione dei beni.

Nella relazione notarile a firma del Notaio Dott. C. Candore non è riportato alcun richiamo all'ipoteca volontaria del 21/04/2016.

#### NORMATIVA URBANISTICA

In data 15/05/2018 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di S. Croce sull'Arno in data 25/05/2018. Per quanto previsto nel Regolamento Urbanistico, il terreno rappresentato:

-dalla particella 1398 del foglio 4 ha la seguente destinazione urbanistica: U.T.O.E. n. 4 - Borghi della



Piana: Ambiti della trasformazione ordinaria-Aree di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale;  
-dalle particelle 1032 e 931 del foglio 4 ha la seguente destinazione urbanistica: U.T.O.E. n. 4 - Reti infrastrutturali-Viabilità esistente.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

- Concessione edilizia n. 425/1997;
- Concessione in sanatoria n. 1091/1998, e
- Variante in corso d'opera n. 424/2002.

Accertata la conformità sia al progetto che alla planimetria catastale.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via S. Andrea n. 45, piano T-1-2

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. risulta completa.

#### TITOLARITÀ

---



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

- [redacted] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:  
Via S. Andrea, 45  
56029 - S. Croce sull'Arno (PI)  
Nato a Santa Croce sull'Arno il /
- [redacted] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: I  
Via S. Andrea, 45

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

Il bene confina con proprietà Quirici, proprietà Spini, Via S. Andrea e bene stessa proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,75 mq	125,70 mq	1,00	125,70 mq	2,90 m	T
Autorimessa	42,54 mq	51,04 mq	1,00	51,04 mq	3,00 m	T
Abitazione	216,87 mq	260,24 mq	1,00	260,24 mq	2,90 m	1°
Balcone scoperto	21,37 mq	25,64 mq	0,25	6,41 mq	0,00 m	1°
Loggia	20,58 mq	24,69 mq	0,40	9,88 mq	0,00 m	1°
Soppalco praticabile	92,21 mq	110,65 mq	1,00	110,65 mq	3,00 m	soppalco
Terrazza	55,11 mq	55,11 mq	0,25	13,78 mq	0,00 m	soppalco
Giardino	775,00 mq	775,00 mq	0,18	139,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>717,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>717,20 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	Il signor [nome], nato a S. Croce sull'Arno il [data], proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; la signora [nome], nata a S. Croce sull'Arno il [data], proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 537, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 48 mq Rendita € 412,00 Piano T
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	Il signor [nome], nato a S. Croce sull'Arno il [data], proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; la signora [nome], nata a S. Croce sull'Arno il [data], proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 537, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 1,5 vani Rendita € 351,00 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	Il signor [nome], nato a S. Croce sull'Arno il [data], proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; la signora [nome], nata a S. Croce sull'Arno il [data], proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 537, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 48 mq Rendita € 277,65 Piano T
Dal 01/01/1992 al 20/03/2003	Il signor [nome], nato a S. Croce sull'Arno il [data], proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; la signora [nome], nata a S. Croce sull'Arno il [data], proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 537, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 1,5 vani Rendita € 247,90 Piano T-1-2
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	Il signor [nome], nato a S. Croce sull'Arno il [data], proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; la signora [nome], nata a S. Croce sull'Arno il [data], proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 537, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 48 mq Rendita € 277,65 Piano T
Dal 20/03/2015 al 09/11/2015	Il signor [nome], nato a S. Croce sull'Arno il [data], proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; la signora [nome], nata a S. Croce sull'Arno il [data], proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 537, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 13,5 vani Rendita € 2.231,09 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 24/04/2018	Il signor [nome], nato a S. Croce sull'Arno il [data], proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; la signora [nome], nata a S. Croce sull'Arno il [data], proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 537, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 48 mq Superficie catastale 52 mq Rendita € 277,65 Piano T
Dal 09/11/2015 al 24/04/2018	Il signor [nome], nato a S. Croce sull'Arno il [data], proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; la signora [nome], nata a S. Croce sull'Arno il [data], proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 537, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 13,5 vani Rendita € 2.231,09



	comunione dei beni.	Piano T-1-2
--	---------------------	-------------

I dati catastali del bene riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella visura catastale in cui sono riportate anche l'identificazione della classe 5, la consistenza pari a 13,5 vani, la superficie catastale = 487 mq e la R.C. = € 2.231,09 per quanto attiene all'unità immobiliare per civile abitazione, e l'identificazione della classe 2, la consistenza pari a 48 mq, la superficie catastale = 52 mq e la R.C. = € 277,65 per quanto attiene il locale autorimessa.

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	537	1		A2	5	13,5 vani	487 mq	2231,09	T-1-2	
	14	537	2		C6	2	48 mq	52 mq	277,65	T	

### Corrispondenza catastale

La verifica dello stato dei luoghi in rapporto alla planimetria catastale, ne conferma la corrispondenza.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c..

## PATTI

L'appartamento, ad oggi abitato e residenza dei coniugi \_\_\_\_\_, risulta nella disponibilità dei suddetti esecutati. Non risultano atti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO





Unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato, disposta su tre piani fuori terra, al quale si accede direttamente dalla Via S. Andrea tramite ingresso pedonale e carrabile esclusivi; è composta da 13,5 vani catastali (fra cui n. 3 camere da letto di cui una con bagno personale terrazzo di pertinenza e stanza armadi, ampio salone terrazzato a doppio volume su cui si affacciano i locali mansarda ad uso sala biliardo con terrazza di pertinenza caminetto centrale e angolo bar, studio, tinello, n. 2 bagni, cucina con terrazzo, ampio ingresso, lavanderia, disimpegno/corridoio, taverna con grande forno, w.c. di servizio, ripostiglio e C.T.), corredata da autorimessa a piano terra, e confina con proprietà , proprietà : Via S. Andrea e bene stessa proprietà. Ampio giardino e resede ad uso esclusivo seppure, ad oggi, non ancora delimitato fisicamente. La C.T., accessibile dal resede esterno, è a comune con il "bene n. 4".

Ottimamente rifinito nei particolari e accessori, e molto ben arredato, l'appartamento si caratterizza, oltrechè per le eccellenti condizioni di manutenzione e conservazione, soprattutto, per: la rifinitura delle pareti del primo piano con stoffa; la pavimentazione in parquet al primo piano e nel locale taverna a piano terra, cotto al secondo e granito nel vano ingresso, compresa la prima rampa di accesso. I bagni e la cucina sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica; nei locali di servizio e di non rappresentanza il pavimento è in mattonelle di gres porcellanato.

La scala interna da piano terra a primo piano è stata realizzata in marmo con elementi di legno massello; quella che collega il primo piano mansarda è di legno massello così come la ringhiera; quella di servizio che unisce il primo piano con il piano terra in muratura con elementi di gres porcellanato. Gli infissi interni sono di legno tamburato; quelli esterni, dotati di doppi vetri e persiana, in douglas massello.

Installati e funzionanti gli impianti termico, elettrico, idrotermosanitario, di condizionamento, di ricambio aria, citofonico e d'allarme, a comune con il "bene n. 4", come il locale tecnico che ospita la caldaia e le altre macchine ubicato a piano terra, con accesso dal resede.

L'autorimessa risulta pavimentata con piastrelle di gres porcellanato e dotato di un imponente infisso di legno per l'accesso al locale, oltrechè di impianto elettrico e idrico. Il locale ospita anche il serbatoio di riserva dell'acqua con l'addolcitore.

## PARTI COMUNI

Per quanto potuto accertare, gli impianti tecnologici sono comuni con il "bene n. 4". La proprietà, presente al sopralluogo ha fatto, altresì, presente la comunanza di un pozzo per l'approvvigionamento di acqua per l'irrigazione del terreno, mostrandone l'ubicazione come da foto allegata.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: travi rovesce in cls armato
- Esposizione: nord-ovest-sud
- Altezza interna utile: 2.90, hm = 3.00 m
- Str. verticali: cls armato e muratura portante
- Solai: latero-cemento
- Copertura: padiglioni
- Manto di copertura: copopi e tegole lla toscana



- Pareti esterne e interne: laterizio
- Pavimentazione interna: parquet di legno, ceramica, gres porcellanato e marmo
- Infissi esterni e interni: i primi, dotati di doppi vetri e persiane, in legno douglas massello, i secondi sono di legno tamburato;
- Scale: in muratura con elementi di marmo e legno massello e con elementi di gres porcellanato, e di legno massello
- Impianto elettrico, idrico, termico, di condizionamento, citofonico e d'allarme: il primo completamente sotto traccia, il secondo e il terzo funzionanti con caldaia basale a gas metano, il quarto con macchina refrigerante posta nel locale C.T. che ospita anche la caldaia, gli ultimi due perfettamente funzionanti
- Terreno esclusivo: porzioni di giardino a oggi ancora da dividere fisicamente
- Posto auto; disponibilità piazzola in resede esclusivo prospiciente l'ingresso all'autorimessa

### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso al bene, avvenuto in data 04/05/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, l'appartamento, perfettamente arredato e funzionale, risultava "occupato" dai coniugi Sigg.ri e

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/07/1977 al 24/04/2018	S. nato a S. Cruce sul Reno II I.C.E.  e proprietario per la quota di 1/2; I nato a U. (nome II), O  proprietaria per la quota di 1/2.	Compra-vendita			
		Notaro Dott. M. Marcantonio	29/07/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pisa	04/08/1977	7989	6093
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in forza della C.E. n. 35 del 04/08/77 e successive varianti. Il terreno su cui è stata realizzata la costruzione del bene pervenne alla Sig.ra con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. M. Marcantonio del 29/07/1977 dalla venditrice



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 24/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 27/04/2016  
Reg. gen. 7163 - Reg. part. 1202  
Quota: 1/2  
Importo: € 434.000,00  
A favore di Cassa di Risparmio di S. Miniato  
Contro  
Capitale: € 217.000,00  
Percentuale interessi: 1,40 %  
Rogante: Notaio Dott. R. Rosselli  
Data: 21/04/2016  
N° repertorio: 45445/21438
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 23/05/2017  
Reg. gen. 9140 - Reg. part. 1455  
Quota: 1/2  
Importo: € 160.000,00  
A favore di Banca M.P.S.  
Contro  
Capitale: € 144.000,00  
Spese: € 7.000,00  
Interessi: € 9.000,00  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 16/05/2017  
N° repertorio: 1010

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Pisa il 29/12/2017  
Reg. gen. 23560 - Reg. part. 16155  
Quota: 1/2  
A favore di Banca M.P.S.  
Contro

## NORMATIVA URBANISTICA

---



In data 15/05/2018 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di S. Croce sull'Arno in data 22/05/2018. Per quanto previsto nel Regolamento Urbanistico, il terreno rappresentato dalla particella 537 del foglio 14 ha la seguente destinazione urbanistica: Ambiti urbani di qualificazione saturi (Q1)(art. 15.2.1), e parte Urbanizzazione primaria (U1)- strada esistente (art. 6.10)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- Concessione edilizia n. 35 del 04/08/1977
- Variante del 15/06/1978 n. prot. 11024
- Variante del 14/02/1979 n. prot. 02866
- Variante del 18/01/1980 n. prot. 01026

Accertata la conformità sia al progetto che alla planimetria catastale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto potuto accertare direttamente dalla proprietà presente al sopralluogo, non esistono vincoli né oneri condominiali a carico del bene.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via S. Andrea , piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- [Redacted] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [Redacted]  
Via S. Andrea, 45  
56029 - S. Croce sull'Arno (PI)  
Nato a Santa Croce sull'Arno il [Redacted]
- [Redacted] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [Redacted]  
Via S. Andrea, 45

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

- [Redacted] Proprietà 1/2)
- [Redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

Il bene confina con beni stessa proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,43 mq	55,71 mq	1,00	55,71 mq	2,90 m	T
Cortile	50,00 mq	50,00 mq	0,15	7,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,21 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>63,21 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	[Redacted], nato a S. Croce sull'Arno il [Redacted] proprietario per la quota	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 537, Sub. 3

	di 1/2 in regime di comunione dei beni; nata a S. Croce sull'Arno II, proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.	Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 738,00 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	nato a S. Croce sull'Arno II proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; nata a S. Croce sull'Arno II, proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 537, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.057.500,00 Piano T
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	nato a S. Croce sull'Arno II proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; nata a S. Croce sull'Arno II, proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 537, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 468,30 Piano T
Dal 09/11/2015 al 24/04/2018	nato a S. Croce sull'Arno II proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; nata a S. Croce sull'Arno II, proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 537, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 468,30 Piano T

I dati catastali del bene riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella visura catastale in cui sono riportate anche l'identificazione della classe 3, la consistenza pari a 4,5 vani, la superficie catastale = 74 mq e la R.C. = € 468,30.  
La titolare catastale corrisponde a quella reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	537	3		A2	3	4,5 vani	74 mq	468,3	T		

### Corrispondenza catastale

La verifica dello stato dei luoghi in rapporto alla planimetria catastale, ne conferma la corrispondenza.

## PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c..

## PATTI

L'appartamento, ad oggi disabitato sebbene funzionale e ben mantenuto, risulta nella disponibilità degli esecutati e a. Non risultano atti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato, ubicata a piano terra al quale si accede direttamente dalla Via S. Andrea tramite ingresso pedonale esclusivo; è composta da 4,5 vani catastali (camera da letto, bagno, piccolo disimpegno, locale ingresso/tinello/soggiorno, cucina e C.T.). Confina con proprietà proprietà Via S. Andrea e bene stessa proprietà. Ampio giardino e resede ad uso esclusivo seppure, ad oggi, non ancora delimitato fisicamente.

Il pavimento, passante per tutto l'appartamento, è in mattonelle di gres porcellanato; il rivestimento del bagno e della cucina è in mattonelle 20x20 e tozzetti 10x10 di ceramica, rispettivamente.

Gli infissi interni sono di legno tamburato; quelli esterni, dotati di doppi vetri e persiana, in douglas massello.

Installati e funzionanti gli impianti termico, elettrico, idrotermosanitario, di condizionamento, di ricambio aria, citofonico e d'allarme, a comune con il "bene n. 3", come il locale tecnico che ospita la caldaia e le altre macchine ubicato a piano terra, con accesso dal resede.

## PARTI COMUNI

Per quanto potuto accertare, gli impianti tecnologici sono comuni con il "bene n. 3". La proprietà, presente al sopralluogo ha fatto, altresì, presente la comunanza di un pozzo per l'approvvigionamento di acqua per l'irrigazione del terreno, mostrandone l'ubicazione come da foto allegata.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: travi rovesce in cls armato
- Esposizione: nord-ovest
- Altezza interna utile: 2.85 m
- Str. verticali: cls armato e muratura portante
- Solai: latero-cemento
- Copertura: coppi e tegole alla toscana



- Manto di copertura: padiglioni
- Pareti esterne e interne: laterizio
- Pavimentazione interna: ceramica e gres porcellanato
- Infissi esterni e interni: i primi, dotati di doppi vetri e persiane, in legno douglas massello, i secondi sono di legno tamburato;
- Impianto elettrico, idrico, termico, di condizionamento, citofonico e d'allarme: il primo completamente sotto traccia, il secondo e il terzo funzionanti con caldaia basale a gas metano, il quarto con macchina refrigerante posta nel locale C.T. che ospita anche la caldaia, gli ultimi due perfettamente funzionanti
- Terreno esclusivo: porzioni di giardino a oggi ancora da dividere fisicamente

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso al bene, avvenuto in data 04/05/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, l'appartamento, perfettamente arredato e funzionale, risultava disabitato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1977 al 24/04/2018	<p>nato a S. ...</p> <p>proprietario per la quota di 1/2; l' ...</p> <p>nata a Viareggio ...</p> <p>proprietaria per la quota di 1/2.</p>	Compra-vendita			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. M. Marcantonio	29/07/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II, di Pisa	04/08/1977	7989	6093
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in forza della C.E. n. 35 del 04/08/77 e successive varianti. Il terreno su cui è stata realizzata la costruzione del bene pervenne alla Sig.ra L. Quagliarini con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. M. Marcantonio del 29/07/1977 dalla venditrice Giovanna Quirici.





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 24/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 27/04/2016  
Reg. gen. 7163 - Reg. part. 1202  
Quota: 1/2  
Importo: € 434.000,00  
A favore di Banca M.P.S.  
Contro )  
Capitale: € 217.000,00  
Percentuale interessi: 1,40 %  
Rogante: Notalo Dott. R. Rosselli  
Data: 21/04/2016  
N° repertorio: 45445/21438
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 23/05/2017  
Reg. gen. 9140 - Reg. part. 1455  
Quota: 1/2  
Importo: € 160.000,00  
A favore di Banca M.P.S.  
Contro )  
Capitale: € 144.000,00  
Spese: € 7.000,00  
Interessi: € 9.000,00  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 16/05/2017  
N° repertorio: 1010

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Pisa il 29/12/2017  
Reg. gen. 23560 - Reg. part. 16155  
Quota: 1/2  
A favore di Banca M.P.S.  
Contro

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In data 15/05/2018 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di S. Croce sull'Arno in data 22/05/2018. Per quanto previsto nel Regolamento Urbanistico, il terreno rappresentato dalla particella 537 del foglio 14 ha la seguente destinazione urbanistica: Ambiti urbani di qualificazione saturi (Q1)(art. 15.2.1), e parte Urbanizzazione primaria (U1)- strada esistente (art.



6.10)

### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- Concessione edilizia n. 35 del 04/08/1977
- Variante del 15/06/1978 n. prot. 11024
- Variante del 14/02/1979 n. prot. 02866
- Variante del 18/01/1980 n. prot. 01026

Accertata la conformità sia al progetto che alla planimetria catastale.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto potuto accertare direttamente dalla proprietà presente al sopralluogo, non esistono vincoli nè oneri condominiali a carico del bene.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli Immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

#### LOTTO 1



- **Bene N° 1** - Villa ubicata a San Miniato (PI) - Via D. Cimarosa n. 43/45, piano S1-T-1-2  
Unità immobiliare per civile abitazione, posta in Comune di S. Miniato, loc. S. Donato, Via D. Cimarosa nn. 43/45, cui si accede da detta via mediante vialetto lastricato da cancello pedonale; disposta su piani interrato, terra, primo e secondo piano, è composto da 14 vani e corredata da autorimessa al piano interrato, e confinante con beni comuni su tre lati, s.s.a. Definita e rifinita nei dettagli, risulta arredata e accessoriata, praticamente abitabile e perfettamente funzionale. Di pertinenza ampio appezzamento di terreno ad uso resede/giardino che, unitamente ai porticati presenti, costituiscono BB.CC.N.CC. al presente "bene n. 1" e a quello immediatamente adiacente "bene n. 2". Completano la consistenza del bene due strisce di terreno di terreno comunque già destinate e aperte al transito su cui grava la servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni sorta di veicoli, così come previsto nell'atto di compravendita del 20/06/1980, Notalo Dott. F. Adinolfi. Più precisamente: una in corrispondenza di Via L. Cherubini, la seconda in corrispondenza di Via L. Cherubini e Via D. Cimabue.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1398, Sub. 5, Categoria A7 - Fg. 4, Part. 1398, Sub. 7, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 931, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 1032, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 529.980,00

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa San Miniato (PI) - Via D. Cimarosa n. 43/45, piano S1-T-1-2	642,40 mq	1.650,00 €/mq	€ 1.059.960,00	50,00	€ 529.980,00
Valore di stima:					€ 529.980,00

Valore di stima: € 529.980,00

Deprezzamento del 42,75 %

Valore finale di stima: € 303.413,55

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a San Miniato (PI) - Via L. Cherubini n. 38/40, piano S1-T-1  
Unità immobiliare per civile abitazione, posta in Comune di S. Miniato, loc. S. Donato, Via L. Cherubini nn. 38/40, cui si accede da detta via tramite vialetto lastricato da cancello pedonale; disposta su piani interrato, terra e primo piano, è composta da 12,5 vani e corredata da autorimessa al piano interrato, e confinante con beni comuni su tre lati, s.s.a. Struttura al rustico; presenti i soli infissi esterni per ovvi motivi di sicurezza e protezione da intrusioni indesiderate oltrechè la struttura di copertura. Di pertinenza ampio appezzamento di terreno



ad uso resede/giardino che, unitamente ai porticati presenti, costituiscono BB.CC.N.CC. al presente "bene n. 2" e a quello immediatamente adiacente "bene n. 1". Completano la consistenza del bene due strisce di terreno di terreno comunque già destinate e aperte al transito su cui grava la servitù di passaggio pedonale e carrato con ogni sorta di veicoli, così come previsto nell'atto di compravendita del 20/06/1980, Notaio Dott. F. Adinolfi. Più precisamente: una in corrispondenza di Via L. Cherubini, la seconda in corrispondenza di Via L. Cherubini e Via D. Cimabue.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1398, Sub. 6, Categoria A7 - Fg. 4, Part. 1398, Sub. 8, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 931, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 1032, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 522.072,00

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villa San Miniato (PI) - Via L. Cherubini n. 38/40, piano S1-T-1	580,08 mq	900,00 €/mq	€ 522.072,00	100,00	€ 522.072,00
				Valore di stima:	€ 522.072,00

Valore di stima: € 522.072,00

Valore finale di stima: € 522.072,00

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via S. Andrea n. 45, piano T-1-2

Unità immobiliare per civile abitazione, posta in Comune di S. Croce sull'Arno, Via S. Andrea n. 45, cui si accede da detta via tramite vialetto lastricato da cancello pedonale fino al portico d'ingresso; disposta su piani terra, primo e secondo, è composta da 13,5 vani e corredata da autorimessa. Definita e rifinita nei dettagli, risulta arredata e accessoriata, abitabile e perfettamente funzionale. Di competenza appezzamento di terreno ad uso giardino, ad oggi ancora indiviso con l'adiacente unità immobiliare di cui al successivo "bene n. 4", ma con la previsione di dividerlo in parti proporzionali a favore delle due abitazioni ad uso esclusivo: operazione facilmente e tecnicamente possibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 537, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 537, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.039.940,00

E' stato utilizzato il sistema comparativo.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via S. Andrea n. 45, piano T-1-2	717,20 mq	1.450,00 €/mq	€ 1.039.940,00	100,00	€ 1.039.940,00
Valore di stima:					€ 1.039.940,00

Valore di stima: € 1.039.940,00

**Valore finale di stima: € 1.039.940,00**

#### LOTTO 4

- **Bene N° 4 - Appartamento** ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via S. Andrea , piano T  
Unità immobiliare per civile abitazione, posta in Comune di S. Croce sull'Arno, Via S. Andrea, cui si accede da detta via tramite vialetto e camminamento lastricati da cancello pedonale s.n.c. fino al cortile d'ingresso; disposta al solo piano terra, è composta da 4,5 vani. Definita e rifinita nei dettagli, risulta arredata e accessoriata, abitabile e perfettamente funzionale. Di competenza appezzamento di terreno ad uso giardino, ad oggi ancora indiviso con l'adiacente unità immobiliare di cui al precedente "bene n. 3", ma con la previsione di dividerlo in parti proporzionali a favore delle due abitazioni ad uso esclusivo: operazione facilmente e tecnicamente possibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 537, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 85.333,50

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via S. Andrea , piano T	63,21 mq	1.350,00 €/mq	€ 85.333,50	100,00	€ 85.333,50
Valore di stima:					€ 85.333,50

Valore di stima: € 85.330,50

**Valore finale di stima: € 85.330,50**



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nella stesura della perizia immobiliare, con solo riferimento all'inserimento dei dati nel paragrafo denominato "Cronistoria catastale", lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno, oltrechè più pratico e meno soggetto ad errori di trascrizione, evitare di riportare i dati catastali delle particelle 931 e 1032 del Catasto Terreni del Comune di S. Miniato, in considerazione dell'elevato numero di frazionamenti che hanno interessato la "vita" dei due appezzamenti di terreno. Le trenta pagine complete di tutti i passaggi tecnici sono, comunque, riportate come allegato alla perizia stessa.

Seppure con atto del 10/08/2016 ai rogiti del Notaio Dott. M. Marvaso di Viareggio è stato instaurato il nuovo regime di separazione, dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Pisa risulta che la proprietà è di \_\_\_\_\_, metà per ciascuno, in regime di comunione dei beni.

A tale proposito, il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto in data 15/05/2018 e rilasciato dal Comune di S. Croce sull'Arno in data 25/05/2018 attesta che i terreni rappresentati dalle particelle 1032 e 931 del foglio 4 ha la seguente destinazione urbanistica: U.T.O.E. n. 4 - Reti infrastrutturali- Viabilità esistente.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 16/06/2018

Il C.T.U.  
Ing. Ciampa Fabrizio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 38 Foto
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 48 Visure e schede catastali
- ✓ N° 19 Altri allegati - Certificazione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Schema riassuntivo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione avvenuto invio relazione di C.T.U. alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico

