
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barandoni Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 321/2016 del R.G.E.

promossa da

Profili Ascensori S.r.l.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	pag....3
Premessa.....	pag....3
Descrizione	pag....3
Lotto n. 1	pag....4
Lotto n. 2	pag..23
Elenco allegati.....	pag..44
Riepilogo bando d'asta.....	pag..45



INCARICO

All'udienza del 17/07/2017, il sottoscritto Ing. Barandoni Claudio, con studio in Via Rismondo, 39 - 56123 - Pisa (PI), email claudio.barandoni@ordineingegneripisa.it, PEC claudio.barandoni@ingpec.eu, Tel. 050 577665 - 340 2848786, Fax 050 577665, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/07/2017 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 Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Bordicino n°18
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Fucini snc
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Bordicino n°22
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Fucini snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°18

Trattasi di appartamento uso abitazione, di proprietà del sig. _____, posto al primo piano, secondo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni di tre piani fuori terra oltre piano interrato, sito in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) Via di Bordicino n°18, da cui si accede tramite marciapiede condominiale e vano scale condominiale posto ad Nord-Ovest (Part. 977 Sub. 13), e composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 59 circa, oltre a terrazzo coperto posto a Sud, con accesso dal soggiorno, della superficie di mq 8 circa (foto nn°1÷12).

Si fa presente nell'atto di provenienza è riportato che a detto immobile spetta "la proporzionale quota di 1/8 di comproprietà, sul vano scale e ascensore (bene comune non censibile) rappresentati e distinti al catasto fabbricati di Santa Croce sull'Arno in foglio di mappa 14, dalla particella 977 sub.13 comune alle unità immobiliari 977/2, 977/4, 977/5, 977/6, 978/1, 978/3, 978/5".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Trattasi di box auto, di proprietà del sig. _____, posto al piano interrato, primo sotto terra, di fabbricato di maggiori dimensioni di tre piani fuori terra oltre piano interrato, sito in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) Via Fucini snc, da cui si accede tramite rampa e spazi di manovra comuni, della superficie lorda di mq 17 circa, e più precisamente il quinto box partendo da sinistra per chi guarda la fila di box posta sul lato Sud (foto nn°2, 13 e 14).



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°22

Trattasi di appartamento uso abitazione, di proprietà del sig. i posto al primo piano,
secondo fuori terra, sul lato Nord-Ovest di fabbricato di maggiori dimensioni di tre piani fuori terra
oltre piano interrato, sito in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) Via di Bordicino n°22, da cui si
accede tramite marciapiede condominiale, piccola corte esclusiva e scala esterna esclusiva, e composto
da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, e bagno-w.c., della superficie
lorda complessiva di mq 59 circa, oltre a due terrazzi coperti, posti uno a Sud-Ovest, con accesso dalla
camera, ed uno ad Nord-Ovest, di accesso all'appartamento e arrivo della scala esterna, della superficie
complessiva di mq 13 circa, e piccola corte esclusiva, della superficie di mq 7 circa (foto nn°1, 2 e
15÷26).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Trattasi di box auto, di proprietà del sig. posto al piano interrato, primo sotto
terra, di fabbricato di maggiori dimensioni di tre piani fuori terra oltre piano interrato, sito in Comune
di Santa Croce sull'Arno (PI) Via Fucini snc, da cui si accede tramite rampa e spazi di manovra comuni,
della superficie lorda di mq 17 circa, e più precisamente il secondo box partendo da sinistra per chi
guarda la fila di box posta sul lato Nord-Est (foto nn°2, 27 e 28).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Bordicino n°18
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Fucini snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°18

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
- Certificato storico catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
- Certificato storico catastale.

TITOLARITÀ



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°18

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

- [redacted] / 1)

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

- [redacted] Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

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

- [redacted]

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

- [redacted] Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°18

L'immobile in oggetto confina a Nord-Est con affaccio su spazi di manovra comune (Part. 977 Sub. 12), ad Sud-Est con vano scale e ascensore comuni (Part. 977 Sub. 13), a Sud-Ovest con affaccio su proprietà [redacted] a, ed ad Nord-Ovest con bene n°3 lotto n°2 della presente relazione, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

L'immobile in oggetto confina a Nord-Ovest con proprietà Lottini Piero, a Nord-Est con proprietà [redacted] a Sud-Est con proprietà [redacted] a, ed a Sud-Ovest con spazio di manovra comune (Part. 978 Sub. 14), salvo se altri.

CONSISTENZA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	2,70 m	Primo
Terrazza coperta	8,00 mq	8,00 mq	0,45	3,60 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				62,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,40 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1995 al 07/04/2004	Mi 3/ Ca. 29/08/1938, C.F. 1/ 1/6.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 128 Categoria C3 Cl.3, Cons. 330 mq Rendita € 1.193,02 Piano T
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004	3	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 124, Sub. 2 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 173,53

	<p>2/O. MARTINI FRANCO nato a F. J. ... 12/05/1938 C.F. ... 1/6.</p>	<p>Piano T-1 Graffato Part. 129 Sub. 2</p>
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004	<p>3/O. MARTINI FRANCO nato a C. ... 29/08/1938 C.F. ... 1/6. MARTINI Franco nato a</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 123 Categoria A6 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 247,90 Piano PT-1-2 Graffato Part. 126</p>
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004	<p>MARTINI Renz ... SANTA CROCE M ... 3/6. PIACCHETTI ... 29/08/1938 C.F. ... 2/ ... FRANCO nato a DENTICE ... C.F. ... 1/6.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 121 Categoria D1 Rendita € 404,85 Piano T Graffato Part. 122 Sub. 1</p>
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004	<p>FSC ... 2/ ... 1/6.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 122, Sub. 2 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 173,53 Piano PT-1-2</p>
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004	<p>MARTINI ... SANTA CROCE C. ... 29 ... 2/ ... 1/6.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 124, Sub. 1 Categoria A6 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 223,11 Piano PT-1-2 Graffato Part. 129 Sub. 1</p>
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004	<p>3/6. PIACCHETTI ... 29/08/1938 C.F. ... 2/6. MARTINI ... 1/6.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 125 Categoria A6 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 495,80 Piano PT-1-2</p>
Dal 07/04/2004 al 22/04/2004	<p>3/ ... 1/6.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 128, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 330 mq</p>



	1/6.	Rendita € 1.193,02 Piano T
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 124, Sub. 1 Categoria A6 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 223,11 Piano PT-1-2 Graffato Part. 129 Sub. 1
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 128, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 330 mq Rendita € 1.193,02 Piano T
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 124, Sub. 2 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 173,53 Piano T-1 Graffato Part. 129 Sub. 2
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 121 Categoria D1 Rendita € 404,85 Piano T Graffato Part. 122 Sub. 1
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 122, Sub. 2 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 173,53 Piano PT-1-2
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 125 Categoria A6 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 495,80 Piano PT-1-2
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 123 Categoria A6 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 247,90 Piano PT-1-2 Graffato Part. 126
Dal 17/05/2006 al 09/06/2006	800	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 977 Categoria F1, Cons. 623 mq Piano T
Dal 17/05/2006 al 09/06/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 978 Categoria F1, Cons. 454 mq Piano T



Dal 09/06/2006 al 28/06/2007		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 977 Categoria F1, Cons. 623 mq Piano T
Dal 09/06/2006 al 28/06/2007	9719 720 a per	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 978 Categoria F1, Cons. 454 mq Piano T
Dal 28/06/2007 al 12/09/2007		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 977, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 330,53 Piano 1
Dal 12/09/2007 al 09/11/2015	te di	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 977, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 330,53 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 17/02/2017		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 977, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale:62 mq-Totale escluse aree scoperte:59 mq Rendita € 330,53 Piano 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1995 al 07/04/2004		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 128 Categoria C3 Cl.3, Cons. 330 mq Rendita € 1.193,02 Piano T
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004	per	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 124, Sub. 2 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 173,53 Piano T-1 Graffato Part. 129 Sub. 2
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004	CASI	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 123 Categoria A6 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 247,90 Piano PT-1-2

	Graffato Part. 126
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 121 Categoria D1 Rendita € 404,85 Piano T Graffato Part. 122 Sub. 1
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 122, Sub. 2 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 173,53 Piano PT-1-2
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 124, Sub. 1 Categoria A6 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 223,11 Piano PT-1-2 Graffato Part. 129 Sub. 1
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 125 Categoria A6 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 495,80 Piano PT-1-2
Dal 07/04/2004 al 22/04/2004	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 128, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 330 mq Rendita € 1.193,02 Piano T
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 124, Sub. 1 Categoria A6 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 223,11 Piano PT-1-2

		Graffato Part. 129 Sub. 1
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 128, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 330 mq Rendita € 1.193,02 Piano T
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 124, Sub. 2 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 173,53 Piano T-1 Graffato Part. 129 Sub. 2
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 121 Categoria D1 Rendita € 404,85 Piano T Graffato Part. 122 Sub. 1
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 122, Sub. 2 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 173,53 Piano PT-1-2
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 125 Categoria A6 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 495,80 Piano PT-1-2
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 123 Categoria A6 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 247,90 Piano PT-1-2 Graffato Part. 126
Dal 17/05/2006 al 09/06/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 977 Categoria F1, Cons. 623 mq Piano T
Dal 17/05/2006 al 09/06/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 978 Categoria F1, Cons. 454 mq Piano T
Dal 09/06/2006 al 28/06/2007		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 977 Categoria F1, Cons. 623 mq Piano T
Dal 09/06/2006 al 28/06/2007		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 978 Categoria F1, Cons. 454 mq Piano T
Dal 28/06/2007 al 12/09/2007		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 978, Sub. 12 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 mq Rendita € 80,15



		Piano S1
Dal 12/09/2007 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 978, Sub. 12 Categoria C6 Cl.I, Cons. 16 mq Rendita € 80,15 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 17/02/2017	X,	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 978, Sub. 12 Categoria C6 Cl.I, Cons. 16 mq Superficie catastale Totale: 16 mq Rendita € 80,15 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	977	4		A2	2	4 vani	Totale:62 mq-Totale escluse aree scoperte:59 mq	330,53	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con i dati catastali presenti nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	978	12		C6	1	16 mq	Totale: 16 mq	80,15	S1	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con i dati catastali presenti nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°18

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

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della planimetria catastale, dell'estratto di mappa e dell'atto di provenienza che vengono tutti allegati alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

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

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della planimetria catastale, dell'estratto di mappa e dell'atto di provenienza che vengono tutti allegati alla presente.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°18

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°18

L'immobile in oggetto alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 12/10/2018, risultava in discrete condizioni d'uso e di manutenzione.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

L'immobile in oggetto alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 12/10/2018, risultava in normali condizioni d'uso e di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°18

Il bene in oggetto risulta inserito in contesto condominiale le cui parti comuni sono riportate a pag. 5 dell'atto di provenienza, allegato alla presente, che vengono di seguito ritrascritte.

"I beni condominiali rilevati catastalmente sono quelli rappresentati al catasto fabbricati di Santa Croce sull'Arno nel foglio di mappa 14 dalle particelle:

- 977 sub.14 (marciapiede) comune alle unità immobiliari 977/1, 977/2, 977/3, 977/4, 977/5, 977/6, 977/11, 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 978/6;
- 978 sub.14, (spazio di manovra) comune alle unità immobiliari 977/7, 977/8, 977/9, 977/10, 978/7, 978/8, 978/9, 978/10, 978/11, 978/12, 978/13;
- 980 sub.15, (spazio di manovra) comune alle unità immobiliare 980/7, 980/8, 980/9, 980/10, 980/11, 980/12, 980/13 e 980/14."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Il bene in oggetto risulta inserito in contesto condominiale le cui parti comuni sono riportate a pag. 5 dell'atto di provenienza, allegato alla presente, che vengono di seguito ritrascritte.

"I beni condominiali rilevati catastalmente sono quelli rappresentati al catasto fabbricati di Santa Croce sull'Arno nel foglio di mappa 14 dalle particelle:

- 977 sub.14 (marciapiede) comune alle unità immobiliari 977/1, 977/2, 977/3, 977/4, 977/5, 977/6, 977/11, 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 978/6;
- 978 sub.14, (spazio di manovra) comune alle unità immobiliari 977/7, 977/8, 977/9, 977/10, 978/7, 978/8, 978/9, 978/10, 978/11, 978/12, 978/13;
- 980 sub.15, (spazio di manovra) comune alle unità immobiliare 980/7, 980/8, 980/9, 980/10, 980/11, 980/12, 980/13 e 980/14."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°18

Dall'atto di provenienza, allegato alla presente, a pag. 5 e seguenti è riportato quanto segue.

"Le parti si danno reciprocamente atto che, per quanto stabilito nell'atto ai miei rogiti del 10.7.2007 n.119484/24651 registrato a Empoli il 16.7.2007 al n.5088/1T e trascritto a Pisa il 17.7.2007 al n.9933 di part., riferito alla costituzione di servitù anche per destinazione del padre di famiglia, gli appartamenti individuati con gli identificativi 977 sub.3 e 977 sub.4 hanno diritto e possibilità di passo su tutti gli spazi adibiti a marciapiede dell'intero complesso individuati dagli identificativi 977/14, 978/16, 979/18 e 980/16 e che i box auto individuati con gli identificativi 978 sub.12 e 980 sub.9 hanno diritto e possibilità di transito sulla rampa e su tutti gli spazi di manovra per accesso ai garages individuati dagli identificativi 977/12, 978/14 979/16, 980/15."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Dall'atto di provenienza, allegato alla presente, a pag. 5 e seguenti è riportato quanto segue.

"Le parti si danno reciprocamente atto che, per quanto stabilito nell'atto ai miei rogiti del 10.7.2007 n.119484/24651 registrato a Empoli il 16.7.2007 al n.5088/1T e trascritto a Pisa il 17.7.2007 al n.9933 di part., riferito alla costituzione di servitù anche per destinazione del padre di famiglia, gli appartamenti individuati con gli identificativi 977 sub.3 e 977 sub.4 hanno diritto e possibilità di passo su tutti gli spazi adibiti a marciapiede dell'intero complesso individuati dagli identificativi 977/14, 978/16, 979/18 e 980/16 e che i box auto individuati con gli identificativi 978 sub.12 e 980 sub.9 hanno diritto e possibilità di transito sulla rampa e su tutti gli spazi di manovra per accesso ai garages individuati dagli identificativi 977/12, 978/14 979/16, 980/15."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°18

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere costruito con struttura portante in cemento armato, solai orizzontali ed inclinati in latero-cemento, tamponamenti in muratura rifinita con intonaco civile e copertura in laterizio e si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione.

L'immobile in oggetto risulta essere dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia murale a gas metano, ubicata nella terrazza, che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere costruito con struttura portante in cemento armato, solai orizzontali ed inclinati in latero-cemento, tamponamenti in muratura rifinita con intonaco civile e copertura in laterizio e si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione.

L'immobile in oggetto risulta essere dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia murale a gas metano, ubicata nella terrazza, che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°18

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/01/2009
- Scadenza contratto: 31/12/2020



Stato della causa in corso per il rilascio

Al 12/10/2018 data del nostro accesso all'immobile lo stesso risultava occupato dal Sig. Niang Abdourahmane che vi risiede stabilmente con la famiglia a fronte di contratto di affitto registrato.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Si fa presente che il predetto Contratto di affitto è relativo alla locazione dell'appartamento in oggetto e del box auto di cui al bene n°2 del presente lotto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/01/2009
- Scadenza contratto: 31/12/2020

Stato della causa in corso per il rilascio

Al 12/10/2018 data del nostro accesso all'immobile lo stesso risultava nella disponibilità del Sig. Niang Abdourahmane a fronte di contratto di affitto registrato.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Si fa presente che il predetto Contratto di affitto è relativo alla locazione dell'appartamento di cui al bene n°1 del presente lotto e del box auto in oggetto.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°18

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/2004 09/06/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CAMMUSO Gustavo di Empoli (FI)	22/04/2004	2609	2057
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Pisa	22/05/2004	10415	6459
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/06/2006 12/09/2007		Concessione di diritti reali a titolo oneroso	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio RUTA Leonardo di Fucecchio (FI)	09/06/2006			116418	22651
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate di Pisa	29/06/2006			14656	8954
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/2007 17/02/2017	NOTA, proprietario per 1/1.			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio RUTA Leonardo di Fucecchio (PI)	12/09/2007	119862	24885
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Pisa	26/09/2007	21508	12344
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/2004 09/06/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CARMUSO Gustavo di Empoli (FI)	22/04/2004	2609	2057
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Pisa	22/05/2004	10415	6459
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/06/2006 12/09/2007	proprietario con sede in	Concessione di diritti reali a titolo oneroso	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio RUTA Leonardo di Fucecchio (FI)	09/06/2006			116418	22651
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate di Pisa	29/06/2006			14656	8954
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/2007 17/02/2017	proprietario per s. l.			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio RUTA Leonardo di Fucecchio (PI)	12/09/2007	119862	24885
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Pisa	26/09/2007	21508	12344
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°18

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISA aggiornate al 17/02/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Pisa il 29/06/2006
Reg. gen. 14657 - Reg. part. 3106
Importo: € 1.700.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia S.p.A.
Contro ~~CONTRATTO DI IPOTECA~~
Capitale: € 850.000,00
Rogante: Notaio RUTA Leonardo
Data: 09/06/2006
N° repertorio: 116419
N° raccolta: 22652
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 26/09/2007
Reg. gen. 21509 - Reg. part. 5841
Importo: € 420.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia S.p.A.
Contro ~~CONTRATTO DI IPOTECA~~
Capitale: € 210.000,00
Rogante: Notaio RUTA Leonardo
Data: 12/09/2007
N° repertorio: 119863
N° raccolta: 24886

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Pisa il 17/05/2004
Reg. gen. 9944 - Reg. part. 6146
A favore di Comune di Santa Croce sull'Arno
Contro ~~CONTRATTO DI IPOTECA~~
Note: Atto notarile pubblico del 22/04/2004 a rogito Notaio Cammuso Gustavo di Empoli repertorio n°2607. Grava sulle Particelle 345 Sub. 1, 345 Sub. 2, 121, 122 Sub. 1, 122 Sub. 2, 123, 126, 124 Sub. 1, 129 Sub. 1, 124 Sub. 2, 129 Sub. 2, 125, 127128 Sub. 1 del Foglio 14 del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 25/11/2016



Reg. gen. 20228 - Reg. part. 13794
A favore di Profili Ascensori S.r.l.
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Pisa il 08/01/2008

Reg. gen. 589 - Reg. part. 69

A favore di Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia S.p.A.

Contro

Note: Con cui si riduce la somma dovuta da € 850.000,00 a € 750.000,00 e la somma dell'ipoteca da € 1.700.000,00 a € 1.500.000,00.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Pisa il 08/01/2008

Reg. gen. 590 - Reg. part. 70

A favore di Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia S.p.A.

Contro

Note: Con cui venivano restrinti fra gli altri gli immobili di cui alle Particelle 977 Sub. 3, 977 Sub. 4 e 980 Sub. 9 oggetto della relazione di stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISA aggiornate al 17/02/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Pisa il 29/06/2006

Reg. gen. 14657 - Reg. part. 3106

Importo: € 1.700.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia S.p.A.

Contro

Capitale: € 850.000,00

Rogante: Notaio RUTA Leonardo

Data: 09/06/2006

N° repertorio: 116419

N° raccolta: 22652

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 26/09/2007

Reg. gen. 21509 - Reg. part. 5841

Importo: € 420.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia S.p.A.

Contro

Capitale: € 210.000,00

Rogante: Notaio RUTA Leonardo

Data: 12/09/2007



N° repertorio: 119863

N° raccolta: 24886

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Pisa il 17/05/2004

Reg. gen. 9944 - Reg. part. 6146

A favore di Comune di Santa Croce sull'Arno

Contro

Note: Atto notarile pubblico del 22/04/2004 a rogito Notaio Cammuso Gustavo di Empoli repertorio n°2607. Grava sulle Particelle 345 Sub. 1, 345 Sub. 2, 121, 122 Sub. 1, 122 Sub. 2, 123, 126, 124 Sub. 1, 129 Sub. 1, 124 Sub. 2, 129 Sub. 2, 125, 127128 Sub. 1 del Foglio 14 del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 25/11/2016

Reg. gen. 20228 - Reg. part. 13794

A favore di Profili Ascensori S.r.l.

Contro P----

Annotazioni a iscrizioni

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Pisa il 08/01/2008

Reg. gen. 589 - Reg. part. 69

A favore di Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia S.p.A.

Contro

Note: Con cui si riduce la somma dovuta da € 850.000,00 a € 750.000,00 e la somma dell'ipoteca da € 1.700.000,00 a € 1.500.000,00.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Pisa il 08/01/2008

Reg. gen. 590 - Reg. part. 70

A favore di Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia S.p.A.

Contro E

Note: Con cui venivano restrinti fra gli altri gli immobili di cui alle Particelle 977 Sub. 3, 977 Sub. 4 e 980 Sub. 9 oggetto della relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°18

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n°2766 del 15/11/2004, Pratica n°292/04, per "Costruzione di fabbricato residenziale composto da venti appartamenti nel comparto di trasformazione urbanistica T1r "Bordicino", posto in via Bordicino/via Fucini, del Capoluogo", e successivo Permesso di costruire n°14/07 del 14/03/2007, Pratica n°150/2005 per "Variante n. 1 alla Concessione Edilizia n. 2766/04 relativa a costruzione di



fabbricato residenziale composto da venti appartamenti nel comparto di trasformazione urbanistica T1r "Bordicino", posto in via Bordicino/via Fucini, del Capoluogo", in seguito vengono depositate contestualmente in data 21/12/2007 con Protocollo n°25959, Pratica n°682/2007, Variante di fine lavori e con Protocollo n°25960, Pratica n°292/04, Comunicazione di fine lavori ed in data 23/01/2008 con Protocollo n°1857, Pratica n°26/2008, Attestazione di Abitabilità.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati di cui alla Variante di fine lavori depositata il 21/12/2007 Protocollo n°25959, Pratica n°682/2007.

Per quanto riguarda gli impianti presenti nell'immobile alla data del ns. sopralluogo non ci è stata consegnata alcuna certificazione degli stessi.

Per quanto riguarda l'Attestato di prestazione energetica (APE) questo, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive integrazioni e/o modificazioni, dovrà essere predisposto all'atto del trasferimento dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n°2766 del 15/11/2004, Pratica n°292/04, per "Costruzione di fabbricato residenziale composto da venti appartamenti nel comparto di trasformazione urbanistica T1r "Bordicino", posto in via Bordicino/via Fucini, del Capoluogo", e successivo Permesso di costruire n°14/07 del 14/03/2007, Pratica n°150/2005 per "Variante n. 1 alla Concessione Edilizia n. 2766/04 relativa a costruzione di fabbricato residenziale composto da venti appartamenti nel comparto di trasformazione urbanistica T1r "Bordicino", posto in via Bordicino/via Fucini, del Capoluogo", in seguito vengono depositate contestualmente in data 21/12/2007 con Protocollo n°25959, Pratica n°682/2007, Variante di fine lavori e con Protocollo n°25960, Pratica n°292/04, Comunicazione di fine lavori ed in data 23/01/2008 con Protocollo n°1857, Pratica n°26/2008, Attestazione di Abitabilità.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati di cui alla Variante di fine lavori depositata il 21/12/2007 Protocollo n°25959, Pratica n°682/2007.

Per quanto riguarda gli impianti presenti nell'immobile alla data del ns. sopralluogo non ci è stata consegnata alcuna certificazione degli stessi.

Per quanto riguarda l'Attestato di prestazione energetica (APE) questo, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive integrazioni e/o modificazioni, dovrà essere predisposto all'atto del trasferimento dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°18

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Bordicino n°22**
- **Bene N° 4 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Fucini snc**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°22

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
- Certificato storico catastale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
- Certificato storico catastale.

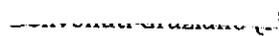
TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°22

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

- 

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

-  (proprietà 1/1)



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

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

- _____

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

- _____ (quasi) (proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°22

Nel loro insieme gli immobili in oggetto confinano a Nord-Est con affaccio su spazio di manovra comune (Part. 977 Sub. 12), ad Nord-Ovest con affaccio su rampa e spazio di manovra comuni (Part. 977 Sub. 12), a Sud-Ovest con affaccio su proprietà Noviello Antonietta e marciapiede comune (Part. 977 Sub. 14), ed a Sud-Est con proprietà Noviello Antonietta e bene n°1 lotto n°1 della presente relazione, salvo se altri.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

L'immobile in oggetto confina a Nord-Ovest con proprietà _____, a Nord-Est con spazio di manovra comune (Part. 980 Sub. 15), a Sud-Est con proprietà _____, _____ la, ed a Sud-Ovest con proprietà _____, _____ alla _____, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°22

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	2,70 m	Primo
Terrazze coperte	13,00 mq	13,00 mq	0,45	5,85 mq	2,70 m	Primo
Corte	7,00 mq	7,00 mq	0,15	1,05 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				65,90 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	65,90 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,40 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°22

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1995 al 07/04/2004		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 128 Categoria C3 Cl.3, Cons. 330 mq Rendita € 1.193,02 Piano T
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 124, Sub. 2 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 173,53 Piano T-1 Graffato Part. 129 Sub. 2
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 123 Categoria A6 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 247,90 Piano PT-1-2

	Graffato Part. 126
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 121 Categoria D1 Rendita € 404,85 Piano T Graffato Part. 122 Sub. 1
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 122, Sub. 2 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 173,53 Piano PT-1-2
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 124, Sub. 1 Categoria A6 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 223,11 Piano PT-1-2 Graffato Part. 129 Sub. 1
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 125 Categoria A6 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 495,80 Piano PT-1-2
Dal 07/04/2004 al 22/04/2004	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 128, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 330 mq Rendita € 1.193,02 Piano T
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 124, Sub. 1 Categoria A6 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 223,11 Piano PT-1-2

		Graffato Part. 129 Sub. 1
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 128, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 330 mq Rendita € 1.193,02 Piano T
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 124, Sub. 2 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 173,53 Piano T-1 Graffato Part. 129 Sub. 2
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 121 Categoria D1 Rendita € 404,85 Piano T Graffato Part. 122 Sub. 1
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 122, Sub. 2 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 173,53 Piano PT-1-2
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 125 Categoria A6 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 495,80 Piano PT-1-2
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 123 Categoria A6 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 247,90 Piano PT-1-2 Graffato Part. 126
Dal 17/05/2006 al 09/06/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 978 Categoria F1, Cons. 454 mq Piano T
Dal 17/05/2006 al 09/06/2006		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 977 Categoria F1, Cons. 623 mq Piano T
Dal 09/06/2006 al 28/06/2007		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 977 Categoria F1, Cons. 623 mq Piano T
Dal 09/06/2006 al 28/06/2007		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 978 Categoria F1, Cons. 454 mq Piano T
Dal 28/06/2007 al 12/09/2007		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 977, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 330,53



Dal 12/09/2007 al 09/11/2015	Piano 1 Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 977, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 330,53 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 17/02/2017	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 977, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale:68 mq-Totale escluse aree scoperte:60 mq Rendita € 330,53 Piano 1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1995 al 07/04/2004		Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 128 Categoria C3 Cl.3, Cons. 330 mq Rendita € 1.193,02 Piano T
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004		Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 122, Sub. 2 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 173,53 Piano PT-1-2
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004		Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 124, Sub. 1 Categoria A6 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 223,11 Piano PT-1-2 Graffato Part. 129 Sub. 1
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004		Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 121 Categoria D1 Rendita € 404,85 Piano T Graffato Part. 122 Sub. 1



	1/6.	
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004		Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 125 Categoria A6 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 495,80 Piano PT-1-2
Dal 27/02/1995 al 22/04/2004		Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 123 Categoria A6 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 247,90 Piano PT-1-2 Graffato Part. 126
Dal 07/04/2004 al 22/04/2004		Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 128, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 330 mq Rendita € 1.193,02 Piano T
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 123 Categoria A6 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 247,90 Piano PT-1-2 Graffato Part. 126
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 128, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 330 mq Rendita € 1.193,02 Piano T
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 122, Sub. 2 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 173,53 Piano PT-1-2
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 124, Sub. 1 Categoria A6 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 223,11 Piano PT-1-2 Graffato Part. 129 Sub. 1
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006		Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 125 Categoria A6



	Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 495,80 Piano PT-1-2
Dal 22/04/2004 al 17/05/2006	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 121 Categoria D1 Rendita € 404,85 Piano T Graffato Part. 122 Sub. 1
Dal 17/05/2006 al 09/06/2006	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 980 Categoria F1, Cons. 667 mq Piano T
Dal 09/06/2006 al 02/07/2007	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 980 Categoria F1, Cons. 667 mq Piano T
Dal 02/07/2007 al 12/09/2007	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 980, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 92,55 Piano S1
Dal 12/09/2007 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 980, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 92,55 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 17/02/2017	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 980, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Superficie catastale Totale: 16 mq Rendita € 92,55 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°22

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	977	3		A2	2	4 vani	Totale:68 mq-Totale escluse aree scoperte:60 mq	330,53	1	

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con i dati catastali presenti nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	980	9		C6	2	16 mq	Totale: 16 mq	92,55	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con i dati catastali presenti nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°22

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

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della planimetria catastale, dell'estratto di mappa e dell'atto di provenienza che vengono tutti allegati alla presente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

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

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della planimetria catastale, dell'estratto di mappa e dell'atto di provenienza che vengono tutti allegati alla presente.

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°22

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°22

L'immobile in oggetto alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 12/10/2018, risultava in buone condizioni d'uso e di manutenzione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

L'immobile in oggetto alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 12/10/2018, risultava in normali condizioni d'uso e di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°22

Il bene in oggetto risulta inserito in contesto condominiale le cui parti comuni sono riportate a pag. 5 dell'atto di provenienza, allegato alla presente, che vengono di seguito ritrascritte.

"I beni condominiali rilevati catastalmente sono quelli rappresentati al catasto fabbricati di Santa Croce sull'Arno nel foglio di mappa 14 dalle particelle:

- 977 sub.14 (marciapiede) comune alle unità immobiliari 977/1, 977/2, 977/3, 977/4, 977/5, 977/6, 977/11, 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 978/6;
- 978 sub.14, (spazio di manovra) comune alle unità immobiliari 977/7, 977/8, 977/9, 977/10, 978/7, 978/8, 978/9, 978/10, 978/11, 978/12, 978/13;
- 980 sub.15, (spazio di manovra) comune alle unità immobiliare 980/7, 980/8, 980/9, 980/10, 980/11, 980/12, 980/13 e 980/14."

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Il bene in oggetto risulta inserito in contesto condominiale le cui parti comuni sono riportate a pag. 5 dell'atto di provenienza, allegato alla presente, che vengono di seguito ritrascritte.

"I beni condominiali rilevati catastalmente sono quelli rappresentati al catasto fabbricati di Santa Croce sull'Arno nel foglio di mappa 14 dalle particelle:

- 977 sub.14 (marciapiede) comune alle unità immobiliari 977/1, 977/2, 977/3, 977/4, 977/5, 977/6, 977/11, 978/2, 978/3, 978/4, 978/5, 978/6;
- 978 sub.14, (spazio di manovra) comune alle unità immobiliari 977/7, 977/8, 977/9, 977/10, 978/7, 978/8, 978/9, 978/10, 978/11, 978/12, 978/13;
- 980 sub.15, (spazio di manovra) comune alle unità immobiliare 980/7, 980/8, 980/9, 980/10, 980/11, 980/12, 980/13 e 980/14."



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°22

Dall'atto di provenienza, allegato alla presente, a pag. 5 e seguenti è riportato quanto segue.

"Le parti si danno reciprocamente atto che, per quanto stabilito nell'atto ai miei rogiti del 10.7.2007 n.119484/24651 registrato a Empoli il 16.7.2007 al n.5088/1T e trascritto a Pisa il 17.7.2007 al n.9933 di part., riferito alla costituzione di servitù anche per destinazione del padre di famiglia, gli appartamenti individuati con gli identificativi 977 sub.3 e 977 sub.4 hanno diritto e possibilità di passo su tutti gli spazi adibiti a marciapiede dell'intero complesso individuati dagli identificativi 977/14, 978/16, 979/18 e 980/16 e che i box auto individuati con gli identificativi 978 sub.12 e 980 sub.9 hanno diritto e possibilità di transito sulla rampa e su tutti gli spazi di manovra per accesso ai garages individuati dagli identificativi 977/12, 978/14 979/16, 980/15."

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Dall'atto di provenienza, allegato alla presente, a pag. 5 e seguenti è riportato quanto segue.

"Le parti si danno reciprocamente atto che, per quanto stabilito nell'atto ai miei rogiti del 10.7.2007 n.119484/24651 registrato a Empoli il 16.7.2007 al n.5088/1T e trascritto a Pisa il 17.7.2007 al n.9933 di part., riferito alla costituzione di servitù anche per destinazione del padre di famiglia, gli appartamenti individuati con gli identificativi 977 sub.3 e 977 sub.4 hanno diritto e possibilità di passo su tutti gli spazi adibiti a marciapiede dell'intero complesso individuati dagli identificativi 977/14, 978/16, 979/18 e 980/16 e che i box auto individuati con gli identificativi 978 sub.12 e 980 sub.9 hanno diritto e possibilità di transito sulla rampa e su tutti gli spazi di manovra per accesso ai garages individuati dagli identificativi 977/12, 978/14 979/16, 980/15."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°22

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere costruito con struttura portante in cemento armato, solai orizzontali ed inclinati in latero-cemento, tamponamenti in muratura rifinita con intonaco civile e copertura in laterizio e si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione.

L'immobile in oggetto risulta essere dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia murale a gas metano, ubicata nella terrazza, che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere costruito con struttura portante in cemento armato, solai orizzontali ed inclinati in latero-cemento, tamponamenti in muratura rifinita con intonaco civile e copertura in laterizio e si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione.

L'immobile in oggetto risulta essere dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia murale a gas metano, ubicata nella terrazza, che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°22

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/05/2008
- Scadenza contratto: 30/06/2020

Stato della causa in corso per il rilascio

Al 12/10/2018 data del nostro accesso all'immobile lo stesso risultava occupato dal Sig. Diengcon che vi risiede stabilmente con la famiglia a fronte di contratto di affitto registrato.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Si fa presente che il predetto Contratto di affitto è relativo alla locazione dell'appartamento in oggetto e del box auto di cui al bene n°2 del presente lotto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/05/2008
- Scadenza contratto: 30/06/2020

Stato della causa in corso per il rilascio



Al 12/10/2018 data del nostro accesso all'immobile lo stesso risultava nella disponibilità del Sig. Sow Mor Bity Diengcon a fronte di contratto di affitto registrato.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Si fa presente che il predetto Contratto di affitto è relativo alla locazione dell'appartamento di cui al bene n°3 del presente lotto e del box auto in oggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°22

Periodo	Atti			
Dal 22/04/2004 09/06/2006	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio CAMMUSO Gustavo di Empoli (FI)	22/04/2004	2609	2057
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia Entrate di Pisa	22/05/2004	10415	6459
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2006 12/09/2007	Concessione di diritti reali a titolo oneroso			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio RUTA Leonardo di Ceccheto (FI)	09/06/2006	116418	22651
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia Entrate di Pisa	29/06/2006	14656	8954
	Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/2007 17/02/2017		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio RUTA Leonardo di Fucecchio (PI)	12/09/2007	119862	24885
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Pisa	26/09/2007	21508	12344
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Periodo		Proprietà		Atti			
Dal 22/04/2006 09/06/2006				Compravendita			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				Notaio CAMMUSO Gustavo di Empoli (FI)	22/04/2004	2609	2057
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Agenzia Entrate di Pisa	22/05/2004	10415	6459		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 09/06/2007 12/09/2007				Concessione di diritti reali a titolo oneroso			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				Notaio RUTA Leonardo di Fucecchio (FI)	09/06/2006	116418	22651
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Agenzia Entrate di Pisa	29/06/2006	14656	8954		
		Registrazione					

Dal 12/09/2006 17/02/2017	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio RUTA Leonardo di Fucecchio (PI)	12/09/2007	119862	24885
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia Entrate di Pisa	26/09/2007	21508	12344
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°22

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISA aggiornate al 17/02/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Pisa il 29/06/2006
 Reg. gen. 14657 - Reg. part. 3106
 Importo: € 1.700.000,00
 A favore di Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia S.p.A.
 Contro ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~
 Capitale: € 850.000,00
 Rogante: Notaio RUTA Leonardo
 Data: 09/06/2006
 N° repertorio: 116419
 N° raccolta: 22652
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 26/09/2007
 Reg. gen. 21509 - Reg. part. 5841
 Importo: € 420.000,00
 A favore di Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia S.p.A.
 Contro ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~
 Capitale: € 210.000,00
 Rogante: Notaio RUTA Leonardo



Contro ~~SAINT PIERRE DI BORDICINO S.p.A.~~

Note: Con cui venivano restrinti fra gli altri gli immobili di cui alle Particelle 977 Sub. 3, 977 Sub. 4 e 980 Sub. 9 oggetto della relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°22

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n°2766 del 15/11/2004, Pratica n°292/04, per "Costruzione di fabbricato residenziale composto da venti appartamenti nel comparto di trasformazione urbanistica T1r "Bordicino", posto in via Bordicino/via Fucini, del Capoluogo", e successivo Permesso di costruire n°14/07 del 14/03/2007, Pratica n°150/2005 per "Variante n. 1 alla Concessione Edilizia n. 2766/04 relativa a costruzione di fabbricato residenziale composto da venti appartamenti nel comparto di trasformazione urbanistica T1r "Bordicino", posto in via Bordicino/via Fucini, del Capoluogo", in seguito vengono depositate contestualmente in data 21/12/2007 con Protocollo n°25959, Pratica n°682/2007, Variante di fine lavori e con Protocollo n°25960, Pratica n°292/04, Comunicazione di fine lavori ed in data 23/01/2008 con Protocollo n°1857, Pratica n°26/2008, Attestazione di Abitabilità.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati di cui alla Variante di fine lavori depositata il 21/12/2007 Protocollo n°25959, Pratica n°682/2007.

Per quanto riguarda gli impianti presenti nell'immobile alla data del ns. sopralluogo non ci è stata consegnata alcuna certificazione degli stessi.

Per quanto riguarda l'Attestato di prestazione energetica (APE) questo, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive integrazioni e/o modificazioni, dovrà essere predisposto all'atto del trasferimento dell'immobile.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n°2766 del 15/11/2004, Pratica n°292/04, per "Costruzione di fabbricato residenziale composto da venti appartamenti nel comparto di trasformazione urbanistica T1r "Bordicino", posto in via Bordicino/via Fucini, del Capoluogo", e successivo Permesso di costruire n°14/07 del 14/03/2007, Pratica n°150/2005 per "Variante n. 1 alla Concessione Edilizia n. 2766/04 relativa a costruzione di fabbricato residenziale composto da venti appartamenti nel comparto di trasformazione urbanistica T1r "Bordicino", posto in via Bordicino/via Fucini, del Capoluogo", in seguito vengono depositate contestualmente in data 21/12/2007 con Protocollo n°25959, Pratica n°682/2007, Variante di fine lavori e con Protocollo n°25960, Pratica n°292/04, Comunicazione di fine lavori ed in data 23/01/2008 con Protocollo n°1857, Pratica n°26/2008, Attestazione di Abitabilità.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati di cui alla Variante di fine lavori depositata il 21/12/2007 Protocollo n°25959, Pratica n°682/2007.

Per quanto riguarda gli impianti presenti nell'immobile alla data del ns. sopralluogo non ci è stata consegnata alcuna certificazione degli stessi.

Per quanto riguarda l'Attestato di prestazione energetica (APE) questo, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive integrazioni e/o modificazioni, dovrà essere predisposto all'atto del trasferimento dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI BORDICINO N°22

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FUCINI SNC

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Bordicino n°18**
Trattasi di appartamento uso abitazione, di proprietà del sig. ~~GRASSANO ROBERTO~~ posto al primo piano, secondo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni di tre piani fuori terra oltre piano interrato, sito in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) Via di Bordicino n°18, da cui si accede tramite marciapiede condominiale e vano scale condominiale posto ad Nord-Ovest (Part. 977 Sub. 13), e composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 59 circa, oltre a terrazzo coperto posto a Sud, con accesso dal soggiorno, della superficie di mq 8 circa (foto nn°1+12).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 977, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 75.120,00

Il valore commerciale a mq dei beni in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le

Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, nonché tenuto conto delle condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 1.200,00 al mq.

• **Bene N° 2 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Fucini snc**

Trattasi di box auto, di proprietà del sig. ~~XXXXXXXXXX~~ posto al piano interrato, primo sotto terra, di fabbricato di maggiori dimensioni di tre piani fuori terra oltre piano interrato, sito in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) Via Fucini snc, da cui si accede tramite rampa e spazi di manovra comuni, della superficie lorda di mq 17 circa, e più precisamente il quinto box partendo da sinistra per chi guarda la fila di box posta sul lato Sud (foto nn°2, 13 e 14).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 978, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.200,00

Il valore commerciale a mq dei beni in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, nonché tenuto conto delle condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 600,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Bordicino n°18	62,60 mq	1.200,00 €/mq	€ 75.120,00	100,00	€ 75.120,00
Bene N° 2 - Garage Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Fucini snc	17,00 mq	600,00 €/mq	€ 10.200,00	100,00	€ 10.200,00
Valore di stima:					€ 85.320,00

Valore di stima: € 85.320,00

Deprezzamento del 18,00 %

Valore finale di stima: € 69.962,40

Per il presente lotto si è proceduto ad un deprezzamento del 18% di cui un 10% per tener conto della mancanza della certificazione degli impianti e che trattasi di una vendita all'asta senza garanzia dei vizi sui beni venduti ed un 8% perché trattasi di immobili affittati con contratto opponibile.



LOTTO 2

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Bordicino n°22**
Trattasi di appartamento uso abitazione, di proprietà del sig. ██████████ posto al primo piano, secondo fuori terra, sul lato Nord-Ovest di fabbricato di maggiori dimensioni di tre piani fuori terra oltre piano interrato, sito in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) Via di Bordicino n°22, da cui si accede tramite marciapiede condominiale, piccola corte esclusiva e scala esterna esclusiva, e composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 59 circa, oltre a due terrazzi coperti, posti uno a Sud-Ovest, con accesso dalla camera, ed uno ad Nord-Ovest, di accesso all'appartamento e arrivo della scala esterna, della superficie complessiva di mq 13 circa, e piccola corte esclusiva, della superficie di mq 7 circa (foto nn°1, 2 e 15+26).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 977, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 79.080,00
Il valore commerciale a mq dei beni in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, nonché tenuto conto delle condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 1.200,00 al mq.
- Bene N° 4 - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Fucini snc**
Trattasi di box auto, di proprietà del sig. ██████████ posto al piano interrato, primo sotto terra, di fabbricato di maggiori dimensioni di tre piani fuori terra oltre piano interrato, sito in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) Via Fucini snc, da cui si accede tramite rampa e spazi di manovra comuni, della superficie lorda di mq 17 circa, e più precisamente il secondo box partendo da sinistra per chi guarda la fila di box posta sul lato Nord-Est (foto nn°2, 27 e 28).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 980, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.200,00
Il valore commerciale a mq dei beni in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, nonché tenuto conto delle condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 600,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Bordicino n°22	65,90 mq	1.200,00 €/mq	€ 79.080,00	100,00	€ 79.080,00



Bene N° 4 - Garage Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Fucini snc	17,00 mq	600,00 €/mq	€ 10.200,00	100,00	€ 10.200,00
				Valore di stima:	€ 89.280,00

Valore di stima: € 89.280,00

Deprezzamento del 18,00 %

Valore finale di stima: € 73.209,60

Per il presente lotto si è proceduto ad un deprezzamento del 18% di cui un 10% per tener conto della mancanza della certificazione degli impianti e che trattasi di una vendita all'asta senza garanzia dei vizi sui beni venduti ed un 8% perché trattasi di immobili affittati con contratto opponibile.

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 29/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barandoni Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 28 Foto
- ✓ N°4 Planimetrie catastali
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Elaborato planimetrico catastale

