
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Volpi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2022 del R.G.E.

promossa da

Banca Popolare di Lajatico

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Partita IVA:



SOMMARIO

Incarico	14
Premessa.....	14
Lotto 1	15
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	18
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 2	23
Descrizione.....	24
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	24
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	25
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	25
Titolarità.....	25
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	25



Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	25
Confini	26
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	26
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	26
Consistenza	26
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	26
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	27
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	27
Dati Catastali.....	28
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	28
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	28
Precisazioni.....	29
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	29
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	29
Patti	29
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	29
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	30
Stato conservativo	30
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	30
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	30
Parti Comuni.....	30



Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	30
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	30
Servitù, censo, livello, usi civici	30
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	30
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	30
Caratteristiche costruttive prevalenti	30
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	31
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	31
Stato di occupazione	31
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	31
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	31
Provenienze Ventennali	31
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	31
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	32
Formalità pregiudizievoli	34
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	34
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	34
Normativa urbanistica	35
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	35
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	35
Regolarità edilizia	36
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	36



Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	36
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	37
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	37
Lotto 3	38
Descrizione.....	39
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	39
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	39
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	40
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	40
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	40
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	41
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	41
Titolarità.....	41
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	41
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	41
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	42
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	42
Confini	42
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	42
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	42
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	42
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	42
Consistenza	43
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	43
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	43
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	43
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	44



Cronistoria Dati Catastali.....	44
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	44
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	44
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	45
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	45
Dati Catastali.....	45
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	45
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	46
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	46
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	47
Precisazioni.....	47
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	47
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	48
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	48
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	48
Patti	48
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	48
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	48
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	48
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	48
Stato conservativo.....	48
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	49
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	49
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	49
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	49
Parti Comuni.....	49
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	49
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	49
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	49
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50



Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	50
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	50
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	50
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	50
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	50
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	51
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	51
Stato di occupazione.....	51
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	51
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	51
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	52
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	52
Provenienze Ventennali.....	53
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	53
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	54
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	56
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	57
Formalità pregiudizievoli.....	58
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	59
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	60
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	61
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	62
Normativa urbanistica.....	63
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	63
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	63
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	63
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	63
Regolarità edilizia.....	63
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	64



Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	64
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	65
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	65
Vincoli od oneri condominiali.....	66
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	66
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	66
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	66
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	66
Lotto 4	68
Descrizione.....	69
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	69
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	69
Completezza documentazione ex art. 567.....	69
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	70
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	70
Titolarità.....	70
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	70
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	70
Confini	71
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	71
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	71
Consistenza	71
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	71
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	71
Cronistoria Dati Catastali.....	72



Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	72
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	72
Dati Catastali	72
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	72
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	73
Precisazioni	73
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	73
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	73
Patti	73
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	73
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	74
Stato conservativo	74
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	74
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	74
Parti Comuni	74
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	74
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	74
Servitù, censo, livello, usi civici	75
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	75
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	75
Caratteristiche costruttive prevalenti	75
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	75



Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	75
Stato di occupazione	75
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	75
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	76
Provenienze Ventennali	76
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	76
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	78
Formalità pregiudizievoli	79
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	79
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	80
Normativa urbanistica	81
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	82
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	82
Regolarità edilizia	82
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	82
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	83
Vincoli od oneri condominiali	83
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	83
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	83
Lotto 5	85
Descrizione	86
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	86
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	86
Completezza documentazione ex art. 567	87



Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	87
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	87
Titolarità.....	87
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	87
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	87
Confini	88
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	88
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	88
Consistenza	88
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	88
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	88
Cronistoria Dati Catastali.....	89
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	89
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	89
Dati Catastali.....	89
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	89
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	90
Precisazioni	90
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	90
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	90
Patti	90
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	91
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	91
Stato conservativo	91
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	91
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	91
Parti Comuni.....	91
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	91
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	91
Servitù, censo, livello, usi civici.....	92
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	92
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	92



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	92
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	92
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	92
Stato di occupazione.....	92
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	92
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	93
Provenienze Ventennali	93
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	93
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	94
Formalità pregiudizievoli.....	96
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	96
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	97
Normativa urbanistica.....	98
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	98
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	98
Regolarità edilizia.....	99
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	99
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	99
Vincoli od oneri condominiali.....	100
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	100
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	100
Stima / Formazione lotti.....	101
Lotto 1	101
Lotto 2	102
Lotto 3	103
Lotto 4	105
Lotto 5	107
Riserve e particolarità da segnalare	108
Riepilogo bando d'asta	112
Lotto 1	112
Lotto 2	112
Lotto 3	113
Lotto 4	114
Lotto 5	114



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2022 del R.G.E.....	116
Lotto 1	116
Lotto 2	116
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.363.870,00	117
Lotto 4	119
Lotto 5	120
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	122
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via 1° Maggio, 2, piano T-1 ...	122
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	122
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	123
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	123
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1.....	125
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	126
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	127
Bene N° 8 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	128
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	129
Bene N° 10 - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1.....	130
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	131



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Volpi Fabio, con studio in Via Salvo D'acquisto, 40/x - 56025 - Pontedera (PI), email volpi@volpistudiotecnico.it, PEC studio@pec.volpistudiotecnico.it, Tel. 0587 58163, Fax 0587 58163, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via 1° Maggio, 2, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.70256245931844, 10.762689924447232)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1 (Coord. Geografiche: 43°42'09.8"N 10°45'23.2"E)
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T (Coord. Geografiche: 43.70379417112961, 10.755643280337356)
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.70392743674824, 10.757466831193216)
- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.703891301163615, 10.757473411682527)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.703899057255505, 10.75745195401277)
- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.70387384995316, 10.757500233769726)
- **Bene N° 8** - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.70395731546357, 10.759994612296726)
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.70398589644276, 10.760063143260505)
- **Bene N° 10** - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.70439730990496, 10.757235416552332)
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.704297642929895, 10.756951781104911)





15 di 131

LOTTO 1

LOTTO 1 - Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via 1° Maggio, 2, piano T-1

DESCRIZIONE

Capannone industriale posto in Via 1° Maggio, angolo Via Francesca Nord, disposto su due livelli: piano terra e piano primo, completo di resede esclusivo su due lati (lato Est e lato Nord).

Il piano terra si compone in gran parte di zona operativa, oltre ad uffici e servizi igienici per gli addetti.

Il piano primo si compone in gran parte di zona operativa, oltre ad uffici e servizi igienici per gli addetti.

E' presente sul lato Ovest dell'edificio, tettoia sulla quale sono posizionati macchinari a servizio dell'attività lavorativa.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

attesto che la documentazioni di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il complesso industriale confina con: Via 1 Maggio, Via Provinciale Francesca Nord, Conceria ,
Conceria , salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	520,00 mq	550,00 mq	1	550,00 mq	3,70 m	Terra
Opifici	170,00 mq	180,00 mq	1	180,00 mq	2,95 m	Terra
Opifici	520,00 mq	550,00 mq	1	550,00 mq	6,65 m	Primo
Tettoia	150,00 mq	150,00 mq	0,20	30,00 mq	0,00 m	Terra
Resede	500,00 mq	500,00 mq	0,10	50,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1360,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1360,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/2006	Brucini Lina	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 155, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 3.195,00
Dal 13/06/2006 al 24/07/2023		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 155, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 8.644,10 Piano T-1

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catastale			
	45	155	1		D1				8644,1 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'intero immobile oggetto della presente rappresentato al C.F. di Castelfranco di Sotto nel fog. 45, mappale 155 sub. 1 è presente contratto di locazione del 26/01/2010, registrato a San Miniato il 29/01/2010 al n. 5 serie 3T, con inizio il 01/03/2010, canone annuo € 45.000,00, conduttore _____, con sede in _____, Via _____, partita IVA _____.

Ad integrazione del suddetto contratto in data 01/04/2022 le parti hanno concordato una variazione del canone annuo da € 45.000,00 ad € 52.800,00, con efficacia dal 01/04/22, restano ferme tutte le altre condizioni.

STATO CONSERVATIVO

L'intero immobile si trova in stato di conservazione normale rispetto alla vetustà dello stesso ed in relazione all'attività manifatturiera che viene svolta all'interno dell'edificio.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella parte Nord-Ovest del resede, come meglio evidenziato dalle fotografie, è presente un traliccio con linea elettrica area.

Non è stato possibile rilevare documentazione attestante le condizioni della servitù imposta dalla presenza del suddetto traliccio.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è costituito da fondazioni presumibilmente in cemento armato, struttura in elevazione in travi e pilastri in cemento armato, solai intermedi e di copertura, latero-cementizi armati e manto di copertura in laterizio, tamponatura di muratura di mattoni con intonaco civile esterno ed interno e coloritura su entrambe le facciate, pavimentazione interna prevalentemente in cemento, negli uffici e nei bagni con piastrelle in monocottura, infissi esterni: finestre in ferro e vetro, porte carrabili con sistema di arrotolamento, porte pedonali in ferro, infissi interni in legno tamburato, presenza di impianti di adduzione acqua, di scarico fognario, impianto elettrico civile ed impianto elettrico per attività lavorativa, resede esterno in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/01/2010
- Scadenza contratto: 01/03/2016

Canoni di locazione

Canone mensile: € 4.400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1968 al 13/06/2006	Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 13/06/2006	nato a il , piena proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/06/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	22/05/2017		6288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato		1	372

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di San Miniato aggiornate al 05/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 22/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1451
Quota: 1/1
Importo: € 610.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 01/02/2022
Reg. gen. 0 - Reg. part. 255
Quota: 1/1



Importo: € 622.862,11
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Edificio costruito in data anteriore al 01/09/1967.

Per ampliamento è stata presentata la pratica n. 218 del 1968, con autorizzazione rilasciata il 30/06/1968.

Per ulteriore ampliamento è stata presentata la pratica n. 34/1977, concessione edilizia n. 383 e successiva variante n. concessione edilizia n. 621/79.

Agibilità rilasciata 31/12/1979.

Per la costruzione del muro di cinta è stata rilasciata la concessione edilizia n. 30/77.

Per la costruzione del balcone ad uso di installazione di macchinari a servizio dell'attività lavorativa è stata presentata la pratica n. 72/1985, concessione edilizia 1348/1985.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un confronto tra le pratiche edilizie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco di Sotto e lo stato dei luoghi sono presenti alcune difformità, con particolare riferimento all'ultimo ampliamento autorizzato con la pratica edilizia 34/1977.

L'edificio è stato ampliato di circa m 2,00 oltre quanto concesso, sia per quanto attiene il piano terra, sia per quanto attiene il piano primo.

Ritengo che questa difformità sia stata eseguita durante l'esecuzione dei lavori autorizzati e non sia stata richiesta la variante in corso d'opera.

Pertanto è necessario presentare pratica edilizia per difformità dall'autorizzazione rilasciata: andrà verificato se il lotto di terreno a superficie edificabile sufficiente per questa parte di ampliamento da sanare e se la distanza dalla strada Via Provinciale Francesca è rispettata.

Da verificare anche il rispetto della distanza dal traliccio della linea elettrica presente nel resede nella parte Nord-Ovest, già descritto in precedenza.

Il costo presunto di sanzione è di circa € 5.000,00 oltre i costi tecnici per la redazione della pratica.

Preciso che invece l'immobile risulta corrispondente alla planimetria catastale in atti.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso immobiliare non è inserito in un contesto condominiale come già descritto.



LOTTO 2



LOTTO N. 2 - Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

terreno edificabile per edifici industriali, pianeggiante, inserito in più ampia lottizzazione - come evidenziato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, della superficie catastale di mq 3.000,00, identificato al C.T. del Comune di Castelfranco di Sotto nel fog. 41, mappale 787.

Il terreno è ha ridosso dell'esistente e consolidata zona industriale di Castelfranco di Sotto.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

Terreno edificabile per edifici industriali, pianeggiante, inserito in più ampia lottizzazione - come evidenziato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, della superficie catastale di mq 15.430,00, identificato al C.T. del Comune di Castelfranco di Sotto nel fog. 41, mappale 777, 778, 780, 785, 786.

Il terreno è ha ridosso dell'esistente e consolidata zona industriale di Castelfranco di Sotto.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

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

attesto che la documentazioni di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

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

attesto che la documentazioni di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

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

- (Proprietà 1/1)
Partita IVA:

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)
Partita IVA:

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

Il terreno confina per due lati con strada di lottizzazione, proprietà , altra proprietà , salvo se altri.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

Il terreno confina con Via Tabellata, Via Montessori e per due lati con strada di lottizzazione, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	3000,00 mq	3000,00 mq	1	3000,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3000,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile mappale 777	3300,00 mq	3300,00 mq	1	3300,00 mq	0,00 m	Terra
terreno edificabile mappale 778	2590,00 mq	2590,00 mq	1	2590,00 mq	0,00 m	Terra
terreno edificabile mappale 780	720,00 mq	720,00 mq	1	720,00 mq	0,00 m	Terra
terreno edificabile mappale 785	5175,00 mq	5175,00 mq	1	5175,00 mq	0,00 m	Terra
terreno edificabile mappale 786	3640,00 mq	3640,00 mq	1	3640,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				15425,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15425,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1976 al 17/04/1996	Parrocchia	Catasto Terreni Fig. 41, Part. 73
Dal 17/04/1996 al 21/03/2001		Catasto Terreni Fig. 41, Part. 394
Dal 21/03/2001 al 24/05/2007		Catasto Terreni Fig. 41, Part. 696
Dal 24/05/2007 al 24/07/2023		Catasto Terreni Fig. 41, Part. 787 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3016 Reddito dominicale € 14,25 Reddito agrario € 8,57

I titolare catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1976 al 17/04/1996	Parrocchia	Catasto Terreni Fig. 41, Part. 73
Dal 17/04/1996 al 21/03/2001		Catasto Terreni Fig. 41, Part. 395
Dal 21/03/2001 al 24/05/2007		Catasto Terreni Fig. 41, Part. 695
Dal 24/05/2007 al 24/07/2023		Catasto Terreni Fig. 41, Part. 785 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5175 Reddito dominicale € 24,62 Reddito agrario € 14,70
Dal 24/05/2007 al 24/07/2023		Catasto Terreni Fig. 41, Part. 786 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3643 Reddito dominicale € 17,33 Reddito agrario € 10,35



Dal 24/05/2007 al 24/07/2023		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 780 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 720 Reddito dominicale € 3,42 Reddito agrario € 2,05
Dal 24/05/2007 al 24/07/2023		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 777 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3303 Reddito dominicale € 15,71 Reddito agrario € 9,38
Dal 24/05/2007 al 24/07/2023		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 778 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2591 Reddito dominicale € 12,32 Reddito agrario € 7,36

I titolare catastali corrispondono a quelli reali.

Tutte i mappali componente il bene: 777, 778, 780, 785, 786, tutte del fog. 41, derivano dalle stesse particelle, come si evince dalla lettura dei dati.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	787				Seminativo arborato	2	3016 mq	14,25 €	8,57 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
41	777				Seminativo arborato	2	3303 mq	15,71 €	9,38 €	
41	778				Seminativo arborato	2	2591 mq	12,32 €	7,36 €	
41	780				Seminativo arborato	2	720 mq	3,42 €	2,05 €	
41	785				Seminativo arborato	2	5175 mq	24,62 €	14,7 €	
41	786				Seminativo arborato	2	3643 mq	17,33 €	10,35 €	

Corrispondenza catastale

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

Il bene è composto da cinque mappali: 777, 778, 780, 785, 786, tutte nel fog. 41.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

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

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

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

PATTI

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

Dagli atti in possesso del sottoscritto non si rilevano servitù attive/passive o vincoli.



BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

Dagli atti in possesso del sottoscritto non si rilevano servitù attive/passive o vincoli.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

Il terreno attualmente è incolto, a vista non presenta situazioni di stato di fatto negative.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

Il terreno attualmente è incolto, a vista non presenta situazioni di stato di fatto negative.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

Il terreno non è inserito in un contesto condominiale, non risultano proprietà a comune, fatto salvo dei vincoli di lottizzazione urbanistica, di cui al relativo certificato di destinazione urbanistica allegato.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

Il terreno non è inserito in un contesto condominiale, non risultano proprietà a comune, fatto salvo dei vincoli di lottizzazione urbanistica, di cui al relativo certificato di destinazione urbanistica allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

Dagli atti in possesso del sottoscritto non si rilevano servitù attive/passive o vincoli.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

Dagli atti in possesso del sottoscritto non si rilevano servitù attive/passive o vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

Terreno edificabile come risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica: Zona: D1 - "Insediamenti di completamento produttivo a prevalente destinazione commerciale", ex Zona D2c con Piano di Lottizzazione completato e collaudato (comma 5 dell'art.27.8 delle Norme tecniche di Attuazione del R.U.).

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

Terreno edificabile come risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica: Zona: D1 - "Insediamenti di completamento produttivo a prevalente destinazione commerciale", ex Zona D2c con Piano di Lottizzazione completato e collaudato (comma 5 dell'art.27.8 delle Norme tecniche di Attuazione del R.U.).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1996	soc. , piena proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi in Santa Croce sull'Arno	21/06/1996	45775	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	10/07/1996	436	
Dal 05/04/2002 al 21/06/1996	Parrocchia , piena proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito come allegato, appena sarà acquisita la copia dall'archivio notarile.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1996	soc. , piena proprietà 1/1 per mappali 785 e 786 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi in Santa Croce sull'Arno	21/06/1996	45775	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	10/07/1996	436	
Dal 05/04/2002 al 21/06/1996	Parrocchia , piena proprietà 1/1 per i mappali 785 e 786 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2002 al 29/03/2010	Parrocchia piena proprietà 1/1 per i mappali 777, 778, 780 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2010	soc. piena proprietà 1/1 per mappali 777, 778, 780 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli di San Miniato	29/03/2010	36304	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		San Miniato	21/04/2010	4518	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza per i mappali 785 e 786 viene inserito come allegato, appena sarà acquisita la copia dall'archivio notarile.

Mentre viene allegato contestualmente l'atto di provenienza per i mappali 777, 778, 780.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di San Miniato aggiornate al 05/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 28/09/2010
Reg. gen. 0 - Reg. part. 3831
Quota: 1/1
Importo: € 1.550.000,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 16/04/2015
Reg. gen. 0 - Reg. part. 832
Quota: 1/1
Importo: € 12.500.000,00
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di San Miniato aggiornate al 05/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 28/09/2010
Reg. gen. 0 - Reg. part. 3831
Quota: 1/1
Importo: € 1.550.000,00
A favore di
Contro
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 16/04/2015
Reg. gen. 0 - Reg. part. 832
Quota: 1/1
Importo: € 12.500.000,00
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

Di seguito riporto l'indicazione del PRG di Castelfranco di Sotto: Zona: D1 - "Insediamenti di completamento produttivo a prevalente destinazione commerciale", ex Zona D2c con Piano di Lottizzazione completato e collaudato (comma 5 dell'art.27.8 delle Norme tecniche di Attuazione del R.U.).

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

Di seguito riporto l'indicazione del PRG di Castelfranco di Sotto: Zona: D1 - "Insediamenti di completamento produttivo a prevalente destinazione commerciale", ex Zona D2c con Piano di Lottizzazione completato e collaudato (comma 5 dell'art.27.8 delle Norme tecniche di Attuazione del R.U.).



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

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

Sul terreno edificabile in oggetto non risultano costruiti manufatti di alcun tipo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

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

Sul terreno edificabile in oggetto non risultano costruiti manufatti di alcun tipo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri e vincoli condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri e vincoli condominiali.





LOTTO 3

LOTTO N. 3 - Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1
- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1
- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Unità immobiliare con destinazione capannone, posta al piano terra e primo (lato Sud) di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune.

L'unità immobiliare si compone al piano terra di vano per l'attività lavorativa, locale centrale termica, oltre a due rampe di scale interne di accesso al piano primo.

Una rampa di scale conduce ai servizi dell'unità immobiliare, posti sul lato Ovest dell'edificio, al piano primo.

L'altra rampa di scale conduce ai locali per ufficio posti nella parte Est dell'edificio, al piano primo.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Unità immobiliare con destinazione capannone, posta al piano terra e primo (lato Nord) di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune.

L'unità immobiliare si compone al piano terra di vano per l'attività lavorativa, locale centrale termica, oltre a due rampe di scale interne di accesso al piano primo.

Una rampa di scale conduce ai servizi dell'unità immobiliare, posti sul lato Ovest dell'edificio, al piano primo.

L'altra rampa di scale conduce ai locali per ufficio posti nella parte Est dell'edificio, al piano primo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Unità immobiliare con destinazione abitazione, posta al piano primo (lato Sud) di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune.

Si accede all'abitazione tramite scala esterna esclusiva dal resede a comune.

L'unità immobiliare si compone di ingresso/soggiorno/pranzo, cucina abitabile, w.c., disimpegno notte, camera doppia, due camere singole, bagno e terrazza coperta sul retro con accesso dal disimpegno notte.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Unità immobiliare con destinazione ufficio, posta al piano primo (lato Nord) di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune.

Si accede all'ufficio tramite scala esterna esclusiva dal resede a comune.

L'unità immobiliare si compone di 5 vani, oltre, w.c., disimpegno, bagno e terrazza coperta sul retro con accesso dal disimpegno.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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

attesto che la documentazioni di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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



attesto che la documentazioni di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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

attesto che la documentazioni di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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

attesto che la documentazioni di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)



BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Il bene in oggetto confina per tutti i lati con beni proprietà soc. .

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Il bene in oggetto confina per tutti i lati con beni proprietà soc. .

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Il bene in oggetto confina per tutti i lati con beni proprietà soc. .

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Il bene in oggetto confina per tutti i lati con beni proprietà soc. .



CONSISTENZA

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
capannone	400,00 mq	420,00 mq	1	420,00 mq	4,40 m	Terra
servizi (bagni e spogliatoi)	67,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,80 m	Terra - Primo
uffici	57,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,80 m	Terra - Primo
Totale superficie convenzionale:				560,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				560,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
capannone	400,00 mq	420,00 mq	1	420,00 mq	4,40 m	Terra
servizi (bagni e spogliatoi)	67,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,80 m	Terra - Primo
uffici	57,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,80 m	Terra - Primo
Totale superficie convenzionale:				560,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				560,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	275,00 m	Terra - Primo
Terrazza	12,00 mq	13,00 mq	0,45	5,85 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				110,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	110,85 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	91,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	275,00 m	Terra - Primo
Terrazza	12,00 mq	13,00 mq	0,45	5,85 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				110,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2008 al 24/03/2009	soc.	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 771, Sub. 2 Categoria D1
Dal 24/03/2009 al 24/07/2023	soc.	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 771, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 3.718,00 Piano T-1

I dati catastali corrispondono a quello reali.

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2008 al 24/03/2009	soc.	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 771, Sub. 3 Categoria D1
Dal 24/03/2009 al 24/07/2023	soc.	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 771, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 3.718,00 Piano T-1



I dati catastali corrispondono a quello reali.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2008 al 24/03/2009	soc.	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 771, Sub. 4 Categoria A2
Dal 24/03/2009 al 24/07/2023	soc.	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 771, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 624,40 Piano T-1

I dati catastali corrispondono a quello reali.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2008 al 24/03/2009	soc.	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 771, Sub. 5 Categoria A10
Dal 24/03/2009 al 24/07/2023	soc.	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 771, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 6 Rendita € 2.863,24 Piano T-1

I dati catastali non corrispondono a quello reali.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è utilizzata ad appartamento per civile abitazione, infatti, è presente una cucina e negli altri locali si trovano camere da letto.

Ritengo di non dover procedere alla redazione della nuova planimetria in quanto l'immobile è occupato senza titolo e pertanto dovrà essere ricondotto all'originaria destinazione d'uso prima della vendita.

Il tutto anche per non incidere sui costi della procedura.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	45	771	2		D1				3718 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Difformità della planimetria catastale dallo stato dei luoghi, per la presenza di pareti divisorie.

Le pareti divisorie non influiscono sulla rendita catastale.

Pertanto, per non aumentare i costi della procedura, ho ritenuto di non presentare la planimetria a variazione (stessa procedura svolta anche in altre perizie).

La nuova planimetria potrà essere presentata a carico dell'aggiudicatario al costo di € 50,00 come spesa presso l'Agenzia del Territorio oltre il costo del tecnico per la redazione e la presentazione della planimetria presso il Catasto.

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	771	3		D1				3718 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Difformità della planimetria catastale dallo stato dei luoghi, per la presenza di pareti divisorie.

Le pareti divisorie non influiscono sulla rendita catastale.

Pertanto, per non aumentare i costi della procedura, ho ritenuto di non presentare la planimetria a variazione (stessa procedura svolta anche in altre perizie).

La nuova planimetria potrà essere presentata a carico dell'aggiudicatario al costo di € 50,00 come spesa presso l'Agenzia del Territorio oltre il costo del tecnico per la redazione e la presentazione della planimetria presso il Catasto.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	771	4		A2	1	6		624,4 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	771	5		A10	U	6		2863,24 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come già indicato nella cronistoria catastale le persone che oggi occupano l'immobile senza titolo, utilizzano il bene come abitazione civile invece che ufficio. In considerazione del fatto che gli occupanti dovranno rilasciare l'immobile ripristinando l'originaria destinazione ad ufficio (per altro semplice: togliere la cucina e gli arredi a camera presenti nei vari locali) ritengo non necessario la presentazione della nuova planimetria, anche per non incidere sui costi della procedura.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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



BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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

PATTI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Per l'immobile in oggetto è presente contratto di locazione con la soc. _____, con sede in _____, _____, p.iva _____, con decorrenza dal 01/01/21 canone annuo di € 20.000,00, contratto opponibile a terzi in quanto registrato a San Miniato in data 07/01/21 al n. 89 serie 3T.

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Per l'immobile in oggetto è presente contratto di locazione con la _____, con sede in _____, _____, p.iva _____, con decorrenza dal 01/06/21 canone annuo di € 20.000,00, contratto opponibile a terzi in quanto registrato a San Miniato in data 27/06/21 al n. 4102 serie 3T.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Per l'immobile in oggetto è presente contratto di locazione con il _____, nato in _____ il _____, c.f. _____ L, con decorrenza dal 05/05/17 canone mensile di € 500,00, contratto opponibile a terzi in quanto registrato a San Miniato in data 2017 al n. 3136 serie 3T.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Per l'immobile in oggetto è presente contratto di locazione con la _____, nata in _____ il _____, c.f. _____, con decorrenza dal 01/02/2019 canone mensile di € 500,00, contratto opponibile a terzi in quanto registrato a San Miniato in data 2019 al n. 261 serie 3T.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

L'immobile si trova in normale stato di conservazione rispetto alla vetustà dell'intera struttura, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare è utilizzata da un'attività lavorativa.

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

L'immobile si trova in normale stato di conservazione rispetto alla vetustà dell'intera struttura, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare è utilizzata da un'attività lavorativa.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

L'immobile si trova in scadente stato di conservazione rispetto alla vetustà dell'intera struttura.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

L'immobile si trova in scadente stato di conservazione rispetto alla vetustà dell'intera struttura.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

L'unità immobiliare in oggetto non risulta inserita in un contesto condominiale, anche se ha parti a comune come quelle per destinazione elencate dall'art. 117 del codice civile, dato che l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un più ampio edificio di due piani fuori terra composto da 4 unità immobiliari complessivamente. Inoltre, il resede che circonda l'edificio per quattro lati è a comune tra tutte le unità immobiliari, come riportato nell'elenco dei subalterni presente nell'accampionamento catastale.

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

L'unità immobiliare in oggetto non risulta inserita in un contesto condominiale, anche se ha parti a comune come quelle per destinazione elencate dall'art. 117 del codice civile, dato che l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un più ampio edificio di due piani fuori terra composto da 4 unità immobiliari complessivamente. Inoltre, il resede che circonda l'edificio per quattro lati è a comune tra tutte le unità immobiliari, come riportato nell'elenco dei subalterni presente nell'accampionamento catastale.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

L'unità immobiliare in oggetto non risulta inserita in un contesto condominiale, anche se ha parti a comune come quelle per destinazione elencate dall'art. 117 del codice civile, dato che l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un più ampio edificio di due piani fuori terra composto da 4 unità immobiliari complessivamente. Inoltre, il resede che circonda l'edificio per quattro lati è a comune tra tutte le unità immobiliari, come riportato nell'elenco dei subalterni presente nell'accampionamento catastale.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1



L'unità immobiliare in oggetto non risulta inserita in un contesto condominiale, anche se ha parti a comune come quelle per destinazione elencate dall'art. 117 del codice civile, dato che l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un più ampio edificio di due piani fuori terra composto da 4 unità immobiliari complessivamente. Inoltre, il resede che circonda l'edificio per quattro lati è a comune tra tutte le unità immobiliari, come riportato nell'elenco dei subalterni presente nell'accampionamento catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto non risultano servitù passive/attive o vincoli.

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto non risultano servitù passive/attive o vincoli.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto non risultano servitù passive/attive o vincoli.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto non risultano servitù passive/attive o vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

L'immobile in oggetto è costituito da fondazioni presumibilmente in cemento armato, struttura in elevazione in travi e pilastri in cemento armato, solai intermedi e di copertura, latero-cementizi armati e manto di copertura in laterizio, tamponatura di muratura di mattoni con intonaco civile esterno ed interno e coloritura su entrambe le facciate, pavimentazione interna prevalentemente in cemento, negli uffici e nei bagni con piastrelle in monocottura, infissi esterni: finestre in ferro e vetro, porte carrabili con sistema di arrotolamento, porte pedonali in ferro, infissi interni in legno tamburato, presenza di impianti di adduzione acqua, di scarico fognario, impianto elettrico civile ed impianto elettrico per attività lavorativa, resede esterno in cemento.

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

L'immobile in oggetto è costituito da fondazioni presumibilmente in cemento armato, struttura in elevazione in travi e pilastri in cemento armato, solai intermedi e di copertura, latero-cementizi armati e manto di copertura in laterizio, tamponatura di muratura di mattoni con intonaco civile esterno ed interno e coloritura su entrambe le facciate, pavimentazione interna prevalentemente in cemento, negli uffici e nei bagni con piastrelle in monocottura, infissi esterni: finestre in ferro e vetro, porte carrabili con sistema di arrotolamento, porte pedonali in ferro, infissi interni in legno tamburato, presenza di impianti di adduzione acqua, di scarico fognario, impianto elettrico civile ed impianto elettrico per attività lavorativa, resede esterno in cemento.



BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

L'immobile in oggetto è costituito da fondazioni presumibilmente in cemento armato, struttura in elevazione in travi e pilastri in cemento armato, solai intermedi e di copertura, latero-cementizi armati e manto di copertura in laterizio, tamponatura di muratura di mattoni con intonaco civile esterno ed interno e coloritura su entrambe le facciate, pavimentazione interna con piastrelle in monocottura, infissi esterni: finestre e porte in alluminio e vetro, infissi interni in legno tamburato, presenza di impianti di adduzione acqua, di scarico fognario, impianto elettrico civile, resede esterno in cemento.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

L'immobile in oggetto è costituito da fondazioni presumibilmente in cemento armato, struttura in elevazione in travi e pilastri in cemento armato, solai intermedi e di copertura, latero-cementizi armati e manto di copertura in laterizio, tamponatura di muratura di mattoni con intonaco civile esterno ed interno e coloritura su entrambe le facciate, pavimentazione interna con piastrelle in monocottura, infissi esterni: finestre e porte in alluminio e vetro, infissi interni in legno tamburato, presenza di impianti di adduzione acqua, di scarico fognario, impianto elettrico civile, resede esterno in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/01/2021
- Scadenza contratto: 01/01/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.666,66

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 27/06/2021
- Scadenza contratto: 01/06/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.666,66

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/05/2017
- Scadenza contratto: 05/05/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/02/2019
- Scadenza contratto: 01/02/2023



Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1980 al 27/06/2016	soc. proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno	17/07/1980	14357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	21/07/1980		6263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1981 al 27/06/2016	soc. proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli di Santa Croce sull'Arno	29/07/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	01/08/1981		6933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/1995 al 27/06/2016	soc. piena proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno	07/03/1995		
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	27/03/1995		2844
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2016	Ramada Srl Codice Fiscale/P.IVA:	atto di assegnazione parte del patrimonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli di San Miniato	27/06/2016		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	11/07/2016		8021
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1980 al 27/06/2016	soc. proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno	17/07/1980	14357	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	21/07/1980		6263
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 29/07/1981 al 27/06/2016	soc. proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli di Santa Croce sull'Arno	29/07/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	01/08/1981		6933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/1995 al 27/06/2016	soc. piena proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno	07/03/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	27/03/1995		2844
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2016	Ramada Srl Codice Fiscale/P.IVA:	atto di assegnazione parte del patrimonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli di San Miniato	27/06/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	11/07/2016		8021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1980 al 27/06/2016	soc. proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno	17/07/1980	14357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	21/07/1980		6263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1981 al 27/06/2016	soc. proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli di Santa Croce sull'Arno	29/07/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	01/08/1981		6933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/1995 al 27/06/2016	soc. piena proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno	07/03/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	27/03/1995		2844
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 27/06/2016	Codice Fiscale/P.IVA:	atto di assegnazione parte del patrimonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli di San Miniato	27/06/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	11/07/2016		8021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1980 al 27/06/2016	soc. proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno	17/07/1980	14357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	21/07/1980		6263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1981 al 27/06/2016	soc. proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli di Santa Croce sull'Arno	29/07/1981		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	01/08/1981		6933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/1995 al 27/06/2016	soc. piena proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno	07/03/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	27/03/1995		2844
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2016	Codice Fiscale/P.IVA:	atto di assegnazione parte del patrimonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli di San Miniato	27/06/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	11/07/2016		8021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di San Miniato aggiornate al 05/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 1.397.566,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 2.404.444,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 599.400,05
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1625
Quota: 1/1
Importo: € 1.380.884,56
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1624
Quota: 1/1
Importo: € 2.375.744,41
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913



Quota: 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di San Miniato aggiornate al 05/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 1.397.566,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 2.404.444,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 599.400,05
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1625
Quota: 1/1
Importo: € 1.380.884,56
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1624
Quota: 1/1
Importo: € 2.375.744,41
A favore di
Contro

Trascrizioni



- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di San Miniato aggiornate al 05/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 1.397.566,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 2.404.444,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 599.400,05
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1625
Quota: 1/1
Importo: € 1.380.884,56
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1624
Quota: 1/1
Importo: € 2.375.744,41



A favore di
Contro

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di San Miniato aggiornate al 05/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 1.397.566,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 2.404.444,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 599.400,05
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1625
Quota: 1/1
Importo: € 1.380.884,56
A favore di
Contro



- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1624
Quota: 1/1
Importo: € 2.375.744,41
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 969 del 14/12/1981, successiva variante 1 n. 1079 del 05/11/1982, L'agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 09/11/1983 n. 344.

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 969 del 14/12/1981, successiva variante 1 n. 1079 del 05/11/1982, L'agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 09/11/1983 n. 344.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 969 del 14/12/1981, successiva variante 1 n. 1079 del 05/11/1982, L'agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 09/11/1983 n. 344.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 969 del 14/12/1981, successiva variante 1 n. 1079 del 05/11/1982, L'agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 09/11/1983 n. 344.

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 969 del 14/12/1981, successiva variante 1 n. 1079 del 05/11/1982,

L'agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 09/11/1983 n. 344.

L'unità immobiliari presente alcune difformità per quanto attiene la costruzione nuove pareti divisorie al piano terra.

Tali difformità potranno essere sanate presentando idonea pratica edilizia in sanatoria, con il pagamento di sanzione di circa € 1.000,00 oltre il costo del tecnico, al quale dovrà essere dato incarico anche per l'aggiornamento della planimetria catastale (come già indicato nella sezione catasto).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 969 del 14/12/1981, successiva variante 1 n. 1079 del 05/11/1982,

L'agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 09/11/1983 n. 344.

L'unità immobiliari presente alcune difformità per quanto attiene la costruzione nuove pareti divisorie al piano terra.

Tali difformità potranno essere sanate presentando idonea pratica edilizia in sanatoria, con il pagamento di sanzione di circa € 1.000,00 oltre il costo del tecnico, al quale dovrà essere dato incarico anche per l'aggiornamento della planimetria catastale (come già indicato nella sezione catasto).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 969 del 14/12/1981, successiva variante 1 n. 1079 del 05/11/1982, L'agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 09/11/1983 n. 344. L'unità immobiliare è conforme ai disegni autorizzativi rilasciati dal Comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

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

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 969 del 14/12/1981, successiva variante 1 n. 1079 del 05/11/1982, L'agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 09/11/1983 n. 344. L'unità immobiliare è conforme ai disegni autorizzativi rilasciati dal Comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso immobiliare non è inserito in un contesto condominiale come già descritto. Tuttavia sono presenti parti a comune quali le parti a comune dell'edificio principale come definito dall'art. 1117 del c.c. ed il resede esterno comune a tutte e quattro le unità immobiliari.

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso immobiliare non è inserito in un contesto condominiale come già descritto. Tuttavia sono presenti parti a comune quali le parti a comune dell'edificio principale come definito dall'art. 1117 del c.c. ed il resede esterno comune a tutte e quattro le unità immobiliari.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso immobiliare non è inserito in un contesto condominiale come già descritto. Tuttavia sono presenti parti a comune quali le parti a comune dell'edificio principale come definito dall'art. 1117 del c.c. ed il resede esterno comune a tutte e quattro le unità immobiliari.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il complesso immobiliare non è inserito in un contesto condominiale come già descritto.
Tuttavia sono presenti parti a comune quali le parti a comune dell'edificio principale come definito dall'art. 1117 del c.c. ed il resede esterno comune a tutte e quattro le unità immobiliari.





LOTTO 4

LOTTO N. 4 - Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 8 - CAPANNONE UBIcato A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Unità immobiliare con destinazione capannone, posta al piano terra e primo di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune con l'altra unità immobiliare. L'unità immobiliare si compone al piano terra di tre vani per l'attività lavorativa, oltre servizi igienici e spogliatoio, scala di accesso al piano primo, dove si trovano quattro locali per ufficio, archivio, sala campionaria, bagno, w.c., disimpegno, piccola terrazza.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBIcato A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Unità immobiliare con destinazione appartamento, posta al piano primo di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune con l'altra unità immobiliare. L'unità immobiliare si compone al piano terra ingresso e scala di accesso al piano primo, al piano primo di soggiorno/pranzo, cucina abitabile con dispensa, disimpegno notte, ripostiglio, camera doppia, camera singola, bagno e piccolo terrazzo con accesso dalla camera doppia ed altro terrazzo con accesso da soggiorno e cucina, oltre ad ampio ripostiglio al piano ammezzato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

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

attesto che la documentazioni di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

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

attesto che la documentazioni di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Il bene in oggetto confina per tutti i lati con beni proprietà soc.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Il bene in oggetto confina per tutti i lati con beni proprietà soc.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
capannone	900,00 mq	950,00 mq	1	950,00 mq	5,10 m	Terra e Primo
servizi: uffici, archivio, sala campionaria, bagni	165,00 mq	175,00 mq	1	175,00 mq	3,00 m	Terra - Primo
archivio	10,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	2,40 m	terra - ammezzato
Totale superficie convenzionale:				1136,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1136,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	91,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,00 m	Terra e Primo
ripostiglio	10,00 mq	11,00 mq	0,8	8,80 mq	2,40 m	Terra - ammezzato
terrazzo	10,00 mq	10,00 mq	0,5	5,00 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				118,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	118,80 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/2018 al 01/04/2019	soc.	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 709, Sub. 4 Categoria D1
Dal 01/04/2019 al 24/07/2023	soc.	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 709, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 8.080,00 Piano T-1

I dati catastali corrispondono a quello reali.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1997 al 24/07/2023	soc.	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 45, Part. 709, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale , mq Rendita € 624,40 Piano T-1

I dati catastali corrispondono a quello reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	45	709	4		D1				8080 €	T-1	
--	----	-----	---	--	----	--	--	--	--------	-----	--

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	45	709	3		A2	1	6	, mq	624,4 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

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

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

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

PATTI

BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1



Per l'immobile in oggetto è presente contratto di locazione con la _____, con sede in _____, _____, p.iva _____, con decorrenza dal 16/06/2017 canone annuo di € 72.000,00, contratto opponibile a terzi in quanto registrato a San Miniato in data 30/06/21 al n. 3500 serie 3T.

Rilevo ed evidenzio la data di registrazione del contratto che è ben oltre il termine di 30 giorni dalla stipula come previsto dalla normativa vigente.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Per l'immobile in oggetto è presente contratto di locazione con il _____ nato il _____, c.f: _____, con decorrenza dal 01/11/2014 e termine il 31/10/2026 canone mensile di € 680,00, contratto opponibile a terzi in quanto registrato a San Miniato in data 2014 al n. 5998 serie 3T.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

L'immobile si trova in normale stato di conservazione rispetto alla vetustà dell'intera struttura, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare è utilizzata da un'attività lavorativa.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

L'immobile si trova in normale stato di conservazione rispetto alla vetustà dell'intera struttura.

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

L'unità immobiliare in oggetto non risulta inserita in un contesto condominiale, anche se ha parti a comune come quelle per destinazione elencate dall'art. 117 del codice civile, dato che l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un più ampio edificio di due piani fuori terra composto da 2 unità immobiliari complessivamente. Inoltre, il resede che circonda l'edificio per quattro lati è a comune tra le due unità immobiliari, come riportato nell'elenco dei subalterni presente nell'accampionamento catastale.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

L'unità immobiliare in oggetto non risulta inserita in un contesto condominiale, anche se ha parti a comune come quelle per destinazione elencate dall'art. 117 del codice civile, dato che l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un più ampio edificio di due piani fuori terra composto da 2 unità immobiliari complessivamente. Inoltre, il resede che circonda l'edificio per quattro lati è a comune tra le due unità immobiliari, come riportato



nell'elenco dei subalterni presente nell'accampionamento catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto non risultano servitù passive/attive o vincoli.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto non risultano servitù passive/attive o vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

L'immobile in oggetto è costituito da fondazioni presumibilmente in cemento armato, struttura in elevazione in travi e pilastri in cemento armato, solai intermedi e di copertura, latero-cementizi armati e manto di copertura in laterizio, tamponatura di muratura di mattoni con intonaco civile esterno ed interno e coloritura su entrambe le facciate, pavimentazione interna prevalentemente in cemento, negli uffici e nei bagni con piastrelle in monocottura, infissi esterni: finestre in ferro e vetro, porte carrabili con sistema di arrotolamento, porte pedonali in ferro, infissi interni in legno tamburato, presenza di impianti di adduzione acqua, di scarico fognario, impianto elettrico civile ed impianto elettrico per attività lavorativa, resede esterno in cemento.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

L'immobile in oggetto è costituito da fondazioni presumibilmente in cemento armato, struttura in elevazione in travi e pilastri in cemento armato, solai intermedi e di copertura, latero-cementizi armati e manto di copertura in laterizio, tamponatura di muratura di mattoni con intonaco civile esterno ed interno e coloritura su entrambe le facciate, pavimentazione interna prevalentemente in cemento, negli uffici e nei bagni con piastrelle in monocottura, infissi esterni: finestre in ferro e vetro, porte carrabili con sistema di arrotolamento, porte pedonali in ferro, infissi interni in legno tamburato, presenza di impianti di adduzione acqua, di scarico fognario, impianto elettrico civile ed impianto elettrico per attività lavorativa, resede esterno in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/06/2021
- Scadenza contratto: 23/06/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 6.000,00

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/11/2014
- Scadenza contratto: 31/10/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 680,00

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 17/07/1980 al 27/06/2016	soc. proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			



		Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno	17/07/1980	14357	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	21/07/1980		6263
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1981 al 27/06/2016	soc. proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli di Santa Croce sull'Arno	29/07/1981		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	01/08/1981		6933
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/1995 al 27/06/2016	soc. piena proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno	07/03/1995		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	27/03/1995		2844
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2016	Codice Fiscale/P.IVA:	atto di assegnazione parte del patrimonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli di San Miniato	27/06/2016		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	11/07/2016		8021
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1980 al 27/06/2016	soc. proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno	17/07/1980	14357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	21/07/1980		6263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1981 al 27/06/2016	soc. proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli di Santa Croce sull'Arno	29/07/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	01/08/1981		6933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/1995 al 27/06/2016	soc. piena proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno	07/03/1995		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	27/03/1995		2844
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2016	Codice Fiscale/P.IVA:	atto di assegnazione parte del patrimonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli di San Miniato	27/06/2016		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	11/07/2016		8021
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di San Miniato aggiornate al 05/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017



Reg. gen. 0 - Reg. part. 1281

Quota: 1/1

Importo: € 1.397.566,00

A favore di

Contro

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario

Iscritto a Pisa il 05/05/2017

Reg. gen. 0 - Reg. part. 1280

Quota: 1/1

Importo: € 2.404.444,00

A favore di

Contro

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario

Iscritto a Pisa il 25/05/2021

Reg. gen. 0 - Reg. part. 1626

Quota: 1/1

Importo: € 599.400,05

A favore di

Contro

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario

Iscritto a Pisa il 25/05/2021

Reg. gen. 0 - Reg. part. 1625

Quota: 1/1

Importo: € 1.380.884,56

A favore di

Contro

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario

Iscritto a Pisa il 25/05/2021

Reg. gen. 0 - Reg. part. 1624

Quota: 1/1

Importo: € 2.375.744,41

A favore di

Contro

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022

Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913

Quota: 1/1

A favore di Banca

Contro

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di San Miniato aggiornate al 05/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 1.397.566,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 2.404.444,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 599.400,05
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1625
Quota: 1/1
Importo: € 1.380.884,56
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1624
Quota: 1/1
Importo: € 2.375.744,41
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di
Contro



BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 2223 del 12/01/1996, successiva variante 1 del 14/10/1997 (pratica edilizia n. 158/95), L'agibilità è stata presentata al Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 23/01/1998 protocollo n. 1263.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 2223 del 12/01/1996, successiva variante 1 del 14/10/1997 (pratica edilizia n. 158/95), L'agibilità è stata presentata al Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 23/01/1998 protocollo n. 1263.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

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

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 2223 del 12/01/1996, successiva variante 1 del 14/10/1997 (pratica edilizia n. 158/95), L'agibilità è stata presentata al Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 23/01/1998 protocollo n. 1263.

L'unità immobiliare risulta conforme agli elaborai grafici autorizzativi rilasciati dal Comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

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

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 2223 del 12/01/1996, successiva variante 1 del 14/10/1997 (pratica edilizia n. 158/95), L'agibilità è stata presentata al Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 23/01/1998 protocollo n. 1263.

L'unità immobiliare risulta conforme agli elaborati grafici autorizzativi rilasciati dal Comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso immobiliare non è inserito in un contesto condominiale come già descritto.

Tuttavia sono presenti parti a comune quali le parti a comune dell'edificio principale come definito dall'art. 1117 del c.c. ed il resede esterno comune a tutte e due le unità immobiliari.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA BERNINI, ANGOLO VIA DE CARRAI, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il complesso immobiliare non è inserito in un contesto condominiale come già descritto.
Tuttavia sono presenti parti a comune quali le parti a comune dell'edificio principale come definito dall'art. 1117 del c.c. ed il resede esterno comune a tutte e due le unità immobiliari.





85 di 131

LOTTO 5

LOTTO N. 5 - Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Unità immobiliare con destinazione capannone, posta al piano terra e primo di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune con l'altra unità immobiliare. L'unità immobiliare si compone al piano terra di quattro grandi vani per l'attività lavorativa, oltre servizi igienici centrale termica, oltre scale di accesso al piano primo, dove si trovano: sul lato Nord locali per ufficio ed archivio e bagno, e sul lato Sud locali spogliatoio e servizi igienici, oltre a refettorio e terrazza coperta.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Unità immobiliare con destinazione abitazione, posta al piano terra e primo di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune con l'altra unità immobiliare. L'unità immobiliare si compone al piano terra di scala di accesso al piano primo; il piano primo è articolato in: ingresso/soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno notte, camera doppia, due camere singole, bagno, doccia, ripostiglio, oltre a terrazza coperta con accesso dalla camera doppia.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

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

attesto che la documentazioni di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

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

attesto che la documentazioni di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Il bene in oggetto confina per tutti i lati con beni proprietà soc.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Il bene in oggetto confina per tutti i lati con beni proprietà soc.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
capannone	2350,00 mq	2500,00 mq	1	2500,00 mq	5,00 m	Terra
servizi: uffici, archivio, bagni	370,00 mq	385,00 mq	1	385,00 mq	2,80 m	Terra - Primo
servizi: refettorio, spogliatoi, bagni	380,00 mq	400,00 mq	1	400,00 mq	2,80 m	Terra - Primo
Totale superficie convenzionale:				3285,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3285,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	123,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	2,80 m	Terra - Primo
terrazza coperta	15,00 mq	18,00 mq	0,4	7,20 mq	2,80 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				142,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1982 al 07/03/2000		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 372 Categoria D1
Dal 07/03/2000 al 26/07/2006		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 372, Sub. 2 Categoria D1
Dal 26/07/2006 al 18/10/2012	soc.	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 372, Sub. 3 Categoria D8
Dal 18/10/2012 al 20/07/2016	soc.	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 372, Sub. 6 Categoria D7
Dal 20/07/2016 al 24/07/2023	soc.	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 372, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 19.073,10 Piano T-1

I dati catastali corrispondono a quello reali.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1982 al 26/07/2006		Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 45, Part. 372, Sub. 2 Categoria A2 Superficie catastale ,, mq
Dal 26/07/2006 al 24/07/2023	soc.	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 45, Part. 372, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale ,, mq Rendita € 1.049,44 Piano T-1

I dati catastali corrispondono a quello reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	372	7		D7				19073,1 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
„	45	372	2		A2	2	8	„ mq	1049,44 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

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

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

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

PATTI



BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Per l'immobile in oggetto è presente contratto di locazione con la _____, con sede in _____, _____, p.iva _____, con decorrenza dal 15/07/2016 canone annuo di € 80.000,00, contratto opponibile a terzi in quanto registrato a San Miniato in data 22/07/16 al n. 4088 serie 3T.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

L'immobile risulta libero, anche se le chiavi di accesso sono in possesso del conduttore del capannone di cui al bene 10 del presente lotto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

L'immobile si trova in normale stato di conservazione rispetto alla vetustà dell'intera struttura, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare è utilizzata da un'attività lavorativa.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

L'immobile si trova in normale stato di conservazione rispetto alla vetustà dell'intera struttura, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare è utilizzata da un'attività lavorativa.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

L'unità immobiliare in oggetto non risulta inserita in un contesto condominiale, anche se ha parti a comune come quelle per destinazione elencate dall'art. 117 del codice civile, dato che l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un più ampio edificio di due piani fuori terra composto da 2 unità immobiliari complessivamente. Inoltre, il resede che circonda l'edificio per quattro lati è a comune tra le due unità immobiliari, come riportato nell'elenco dei subalterni presente nell'accampionamento catastale.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

L'unità immobiliare in oggetto non risulta inserita in un contesto condominiale, anche se ha parti a comune come quelle per destinazione elencate dall'art. 117 del codice civile, dato che l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un più ampio edificio di due piani fuori terra composto da 2 unità immobiliari complessivamente. Inoltre, il resede che circonda l'edificio per quattro lati è a comune tra le due unità immobiliari, come riportato nell'elenco dei subalterni presente nell'accampionamento catastale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto non risultano servitù passive/attive o vincoli.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto non risultano servitù passive/attive o vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

L'immobile in oggetto è costituito da fondazioni presumibilmente in cemento armato, struttura in elevazione in travi e pilastri in cemento armato, solai intermedi e di copertura, latero-cementizi armati e manto di copertura in laterizio, tamponatura di muratura di mattoni con intonaco civile esterno ed interno e coloritura su entrambe le facciate, pavimentazione interna prevalentemente in cemento, negli uffici e nei bagni con piastrelle in monocottura, infissi esterni: finestre in ferro e vetro, porte carrabili con sistema di arrotolamento, porte pedonali in ferro, infissi interni in legno tamburato, presenza di impianti di adduzione acqua, di scarico fognario, impianto elettrico civile ed impianto elettrico per attività lavorativa, resede esterno in cemento.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

L'immobile in oggetto è costituito da fondazioni presumibilmente in cemento armato, struttura in elevazione in travi e pilastri in cemento armato, solai intermedi e di copertura, latero-cementizi armati e manto di copertura in laterizio, tamponatura di muratura di mattoni con intonaco civile esterno ed interno e coloritura su entrambe le facciate, pavimentazione in monocottura, così come i rivestimenti dei bagni e della cucina, infissi esterni: finestre in legno e vetro con avvolgibili, infissi interni in legno tamburato, presenza di impianti di adduzione acqua, di scarico fognario, impianto elettrico civile, resede esterno in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/07/2016
- Scadenza contratto: 15/07/2022



Canoni di locazione

Canone mensile: € 6.666,00

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Come già indicato nella sezione precedente l'immobile è libero, anche se le chiavi di accesso sono in possesso del conduttore del bene n. 10 del presente lotto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1980 al 27/06/2016	soc. proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno	17/07/1980	14357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	21/07/1980		6263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1981 al 27/06/2016	soc. proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli di Santa Croce sull'Arno	29/07/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	01/08/1981		6933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/1995 al 27/06/2016	soc. piena proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno	07/03/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	27/03/1995		2844
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2016	Codice Fiscale/P.IVA:	atto di assegnazione parte del patrimonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli di San Miniato	27/06/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	11/07/2016		8021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 17/07/1980 al	soc. proprietaria 1/1	compravendita



27/06/2016	Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno	17/07/1980	14357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	21/07/1980		6263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1981 al 27/06/2016	soc. proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli di Santa Croce sull'Arno	29/07/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	01/08/1981		6933
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/03/1995 al 27/06/2016	soc. piena proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno	07/03/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	27/03/1995		2844
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/06/2016	Codice Fiscale/P.IVA:	atto di assegnazione parte del patrimonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli di San Miniato	27/06/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	11/07/2016		8021		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di San Miniato aggiornate al 05/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 1.397.566,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 2.404.444,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 599.400,05
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1625



Quota: 1/1
Importo: € 1.380.884,56
A favore di
Contro

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1624
Quota: 1/1
Importo: € 2.375.744,41
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di San Miniato aggiornate al 05/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 1.397.566,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 2.404.444,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 599.400,05



A favore di
Contro

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario

Iscritto a Pisa il 25/05/2021

Reg. gen. 0 - Reg. part. 1625

Quota: 1/1

Importo: € 1.380.884,56

A favore di
Contro

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario

Iscritto a Pisa il 25/05/2021

Reg. gen. 0 - Reg. part. 1624

Quota: 1/1

Importo: € 2.375.744,41

A favore di
Contro

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022

Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913

Quota: 1/1

A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 757 del 26/05/1980, successiva variante prot. 13530 del 30/12/1981 (pratica edilizia n. 65/1980), per la realizzazione di copertura a padiglione è stato rilasciato Nulla Osta per esecuzione lavori edili il 20/07/1983, per sanatoria di opere edilizie è stata rilasciata attestazione di conformità il 10/09/2012, pratica edilizi 142/2012, per la esecuzione di opere edili è stata presentata SCIA con pratica edilizia n. 334/2012 L'agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 21/05/1982, pratica n. 215, protocollo n. 3161.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 757 del 26/05/1980, successiva variante prot. 13530 del 30/12/1981 (pratica edilizia n. 65/1980), per la realizzazione di copertura a padiglione è stato rilasciato Nulla Osa per esecuzione lavori edili il 20/07/1983, per sanatoria di opere edilizie è stata rilasciata attestazione di conformità il 10/09/2012, pratica edilizi 142/2012, per la esecuzione di opere edili è stata presentata SCIA con pratica edilizia n. 334/2012 L'agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 21/05/1982, pratica n. 215,



protocollo n. 3161.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

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

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 757 del 26/05/1980, successiva variante prot. 13530 del 30/12/1981 (pratica edilizia n. 65/1980), per la realizzazione di copertura a padiglione è stato rilasciato Nulla Osa per esecuzione lavori edili il 20/07/1983, per sanatoria di opere edilizie è stata rilasciata attestazione di conformità il 10/09/2012, pratica edilizi 142/2012, per la esecuzione di opere edili è stata presentata SCIA con pratica edilizia n. 334/2012 L'agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 21/05/1982, pratica n. 215, protocollo n. 3161.

L'immobile risulta conforme rispetto agli elaborati grafici autorizzativi rilasciati dal Comune di Castelfranco di Sotto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

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

L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 757 del 26/05/1980, successiva variante prot. 13530 del 30/12/1981 (pratica edilizia n. 65/1980), per la realizzazione di copertura a padiglione è stato rilasciato Nulla Osa per esecuzione lavori edili il 20/07/1983, per sanatoria di opere edilizie è stata rilasciata attestazione di conformità il 10/09/2012, pratica edilizi 142/2012, per la esecuzione di opere edili è stata presentata SCIA con pratica edilizia n. 334/2012 L'agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 21/05/1982, pratica n. 215,



protocollo n. 3161.

L'immobile risulta conforme rispetto agli elaborati grafici autorizzativi rilasciati dal Comune di Castlefranco di Sotto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso immobiliare non è inserito in un contesto condominiale come già descritto. Tuttavia sono presenti parti a comune quali le parti a comune dell'edificio principale come definito dall'art. 1117 del c.c. ed il resede esterno comune a tutte e due le unità immobiliari.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 12, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso immobiliare non è inserito in un contesto condominiale come già descritto. Tuttavia sono presenti parti a comune quali le parti a comune dell'edificio principale come definito dall'art. 1117 del c.c. ed il resede esterno comune a tutte e due le unità immobiliari.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto ha suddiviso i beni pignorati in 5 lotti, quanti sono di fatto gli immobili pignorati, ed all'interno dei lotti ha individuato i beni per un totale di 11 beni, come di seguito descritti:

- lotto 1, bene 1: capannone industriale, attualmente locato per intero;
 - lotto 2, bene 2: terreno edificabile per edifici diversi da abitazione, inserito in una lottizzazione ben specifica, bene 3: più terreni edificabili inseriti in una lottizzazione ben specifica, come da estratto di PRG allegato;
 - lotto 3, bene 4: capannone adibito ad attività lavorativa, attualmente locato per intero; bene 5: capannone adibito ad attività lavorativa, attualmente locato per intero; bene 6: abitazione, attualmente locata per intero; bene 7: ufficio , attualmente locato per intero (anche se il conduttore la utilizza come abitazione come indicato nel contratto di locazione);
 - lotto 4, bene 8: capannone adibito ad attività lavorativa, attualmente locato per intero; bene 9: abitazione, attualmente locata per intero;
 - lotto 5, bene 10: capannone adibito ad attività lavorativa, attualmente locato per intero; bene 11: abitazione, libera, anche se le chiavi di accesso sono in possesso del conduttore del bene 10;
- i beni indicati corrispondono esattamente ai subalterni catastali per quanto attiene i 4 edifici, mentre per i terreni il bene 3 è formato da numero quattro particelle del catasto terreni, invece il bene 2 è costituito da un'unica particella.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via 1° Maggio, 2, piano T-1
Capannone industriale posto in Via 1° Maggio, angolo Via Francesca Nord, disposto su due livelli: piano terra e piano primo, completo di resede esclusivo su due lati (lato Est e lato Nord). Il piano terra si compone in gran parte di zona operativa, oltre ad uffici e servizi igienici per gli addetti. Il piano primo si compone in gran parte di zona operativa, oltre ad uffici e servizi igienici per gli addetti. E' presente sul lato Ovest dell'edificio, tettoia sulla quale sono posizionati macchinari a servizio dell'attività lavorativa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 155, Sub. 1, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 952.000,00
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.
La stima tiene conto anche dei costi necessari per sanare le opere non conformi alla pratica edilizia n. 34/1977.
Da presentare quindi all'ufficio tecnico del Comune di Castelfranco di Sotto idonea pratica edilizia in sanatoria, verificando anche i requisiti di distanza rispetto al traliccio dell'energia elettrica presente nel resede.
Inoltre la stima tiene conto della presenza di contratto di locazione opponibile, come già indicato in relazione.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso industriale Castelfranco di Sotto (PI) - Via 1° Maggio, 2, piano T-1	1360,00 mq	700,00 €/mq	€ 952.000,00	100,00%	€ 952.000,00
				Valore di stima:	€ 952.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1

terreno edificabile per edifici industriali, pianeggiante, inserito in più ampia lottizzazione - come evidenziato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, della superficie catastale di mq 3.000,00, identificato al C.T. del Comune di Castelfranco di Sotto nel fog. 41, mappale 787. Il terreno è haridosso dell'esistente e consolidata zona industriale di Castelfranco di Sotto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 787, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 240.000,00

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.
- Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T

Terreno edificabile per edifici industriali, pianeggiante, inserito in più ampia lottizzazione - come evidenziato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, della superficie catastale di mq 15.430,00, identificato al C.T. del Comune di Castelfranco di Sotto nel fog. 41, mappale 777, 778, 780, 785, 786. Il terreno è ha ridosso dell'esistente e consolidata zona industriale di Castelfranco di Sotto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 777, Qualità Seminativo arborato - Fg. 41, Part. 778, Qualità Seminativo arborato - Fg. 41, Part. 780, Qualità Seminativo arborato - Fg. 41, Part. 785, Qualità Seminativo arborato - Fg. 41, Part. 786, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 1.234.000,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1	3000,00 mq	80,00 €/mq	€ 240.000,00	100,00%	€ 240.000,00
Bene N° 3 - Terreno edificabile Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T	15425,00 mq	80,00 €/mq	€ 1.234.000,00	100,00%	€ 1.234.000,00
Valore di stima:					€ 1.474.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 4** - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1
 Unità immobiliare con destinazione capannone, posta al piano terra e primo (lato Sud) di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune. L'unità immobiliare si compone al piano terra di vano per l'attività lavorativa, locale centrale termica, oltre a due rampe di scale interne di accesso al piano primo. Una rampa di scale conduce ai servizi dell'unità immobiliare, posti sul lato Ovest dell'edificio, al piano primo. L'altra rampa di scale conduce ai locali per ufficio posti nella parte Est dell'edificio, al piano primo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 771, Sub. 2, Categoria D1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 560.000,00
 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.
 La stima tiene conto anche dei costi necessari per sanare le opere non conformi alla pratica edilizia n. 53/1981.
 Da presentare quindi all'ufficio tecnico del Comune di Castelfranco di Sotto idonea pratica edilizia in sanatoria.



Inoltre la stima tiene conto della presenza di contratto di locazione opponibile, come già indicato in relazione.

- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1
Unità immobiliare con destinazione capannone, posta al piano terra e primo (lato Nord) di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune. L'unità immobiliare si compone al piano terra di vano per l'attività lavorativa, locale centrale termica, oltre a due rampe di scale interne di accesso al piano primo. Una rampa di scale conduce ai servizi dell'unità immobiliare, posti sul lato Ovest dell'edificio, al piano primo. L'altra rampa di scale conduce ai locali per ufficio posti nella parte Est dell'edificio, al piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 771, Sub. 3, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 560.000,00
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.
La stima tiene conto anche dei costi necessari per sanare le opere non conformi alla pratica edilizia n. 53/1981.
Da presentare quindi all'ufficio tecnico del Comune di Castelfranco di Sotto idonea pratica edilizia in sanatoria.
Inoltre la stima tiene conto della presenza di contratto di locazione opponibile, come già indicato in relazione.
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1
Unità immobiliare con destinazione abitazione, posta al piano primo (lato Sud) di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune. Si accede all'abitazione tramite scala esterna esclusiva dal resede a comune. L'unità immobiliare si compone di ingresso/soggiorno/pranzo, cucina abitabile, w.c., disimpegno notte, camera doppia, due camere singole, bagno e terrazza coperta sul retro con accesso dal disimpegno notte.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 771, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 121.935,00
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.



- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1
Unità immobiliare con destinazione ufficio, posta al piano primo (lato Nord) di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune. Si accede all'ufficio tramite scala esterna esclusiva dal resede a comune. L'unità immobiliare si compone di 5 vani, oltre, w.c., disimpegno, bagnoe terrazza coperta sul retro con accesso dal disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 771, Sub. 5, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 121.935,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Capannone Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	560,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 560.000,00	100,00%	€ 560.000,00
Bene N° 5 - Capannone Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	560,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 560.000,00	100,00%	€ 560.000,00
Bene N° 6 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	110,85 mq	1.100,00 €/mq	€ 121.935,00	100,00%	€ 121.935,00
Bene N° 7 - Ufficio Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1	110,85 mq	1.100,00 €/mq	€ 121.935,00	100,00%	€ 121.935,00
				Valore di stima:	€ 1.363.870,00

Valore di stima: € 1.363.870,00

Valore finale di stima: € 1.363.870,00

LOTTO 4



- **Bene N° 8** - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1
Unità immobiliare con destinazione capannone, posta al piano terra e primo di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune con l'altra unità immobiliare. L'unità immobiliare si compone al piano terra di tre vani per l'attività lavorativa, oltre servizi igienici e spogliatoio, scala di accesso al piano primo, dove si trovano quattro locali per ufficio, archivio, sala campionaria, bagno, w.c., disimpegno, piccola terrazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 709, Sub. 4, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 1.249.600,00

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.

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1

Unità immobiliare con destinazione appartamento, posta al piano primo di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune con l'altra unità immobiliare. L'unità immobiliare si compone al piano terra ingresso e scala di accesso al piano primo, al piano primo di soggiorno/pranzo, cucina abitabile con dispensa, disimpegno notte, ripostiglio, camera doppia, camera singola, bagno e piccolo terrazzo con accesso dalla camera doppia ed altro terrazzo con accesso da soggiorno e cucina, oltre ad ampio ripostiglio al piano ammezzato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 709, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 130.680,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Capannone Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1	1136,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 1.249.600,00	100,00%	€ 1.249.600,00
Bene N° 9 - Appartamento	118,80 mq	1.100,00 €/mq	€ 130.680,00	100,00%	€ 130.680,00



Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1					
					Valore di stima: € 1.380.280,00

LOTTO 5

- Bene N° 10** - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1
 Unità immobiliare con destinazione capannone, posta al piano terra e primo di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune con l'altra unità immobiliare. L'unità immobiliare si compone al piano terra di quattro grandi vani per l'attività lavorativa, oltre servizi igienici centrale termica, oltre scale di accesso al piano primo, dove si trovano: sul lato Nord locali per ufficio ed archivio e bagno, e sul lato Sud locali spogliatoio e servizi igienici, oltre a refettorio e terrazza coperta.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 372, Sub. 7, Categoria D7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 3.613.500,00
 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.
- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1
 Unità immobiliare con destinazione abitazione, posta al piano terra e primo di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune con l'altra unità immobiliare. L'unità immobiliare si compone al piano terra di scala di accesso al piano primo; il piano primo è articolato in: ingresso/soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno notte, camera doppia, due camere singole, bagno, doccia, ripostiglio, oltre a terrazza coperta con accesso dalla camera doppia.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 372, Sub. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 156.420,00
 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.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Capannone Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	3285,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 3.613.500,00	100,00%	€ 3.613.500,00
Bene N° 11 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1	142,20 mq	1.100,00 €/mq	€ 156.420,00	100,00%	€ 156.420,00
				Valore di stima:	€ 3.769.920,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lotto 1, Bene 1: da verificare la possibilità di sanatoria della parte in ampliamento difforme alla pratica edilizia n. 34/77

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.

Pontedera, li 28/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Volpi Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - lotto 1 bene 1 - capannone via 1 maggio
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - lotto 1 bene 1 - capannone via 1 maggio
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - lotto 1 bene 1 - capannone via 1 maggio
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - lotto 1 bene 1 - capannone via 1 maggio
- ✓ N° 5 Foto - lotto 1 bene 1 - capannone via 1 maggio



- ✓ N° 6 Google maps - lotto 1 bene 1 - capannone via 1 maggio
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - lotto 1 bene 1 - capannone via 1 maggio
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - lotto 1 bene 1 - condominio via 1 maggio
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - lotto 1 bene 1 - capannone via 1 maggio
- ✓ N° 10 Altri allegati - contratto locazione - lotto 1 bene 1 - capannone via 1 maggio
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - 11 - lotto 2 bene 2 - terreno edificabile mappale 787
- ✓ N° 12 Certificato destinazione urbanistica - lotto 2 bene 2 - terreno edificabile mappale 787
- ✓ N° 13 Estratti di mappa - lotto 2 bene 2- terreno edificabile mappale 787
- ✓ N° 14 Foto - lotto 2 bene 2 - terreno edificabile mappale 787
- ✓ N° 15 Google maps - lotto 2 bene 2 - terreno edificabile mappale 787
- ✓ N° 16 Altri allegati - estratto-prg lotto - lotto 2 bene 2 - terreno edificabile mappale 787
- ✓ N° 17 Certificato destinazione urbanistica - lotto 2 bene 3 - terreno edificabile mappali 777 778 780 785 786
- ✓ N° 18 Estratti di mappa - lotto 2 bene 3 terreno edificabile mappali 777 778 780 785 786
- ✓ N° 19 Foto - lotto 2 bene 3 terreno edificabile mappali 777 778 780 785 786
- ✓ N° 20 Google maps - lotto 2 bene 3 terreno edificabile mappali 777 778 780 785 786
- ✓ N° 21 Altri allegati - estratto-prg lotto - terreno edificabile mappali 777 778 780 785 786
- ✓ N° 22 Atto di provenienza - lotto 2 bene 3 - terreno edificabile mappali 785 786
- ✓ N° 23 Atto di provenienza - lotto 2 bene 3 - terreno edificabile mappali 777 778 780
- ✓ N° 24 Atto di provenienza - lotto 3 bene 4/5/6/7 - capannone via tobagi 16
- ✓ N° 25 Certificato di agibilità / abitabilità - lotto 3 bene 4/5/6/7 - capannone via tobagi 16
- ✓ N° 26 Concessione edilizia - lotto 3 bene 4/5/6/7 - capannone via tobagi 16
- ✓ N° 27 Estratti di mappa - lotto 3 bene 4/5/6/7 - capannone via tobagi 16
- ✓ N° 28 Foto - lotto 3 bene 4/5/6/7 - capannone via tobagi 16
- ✓ N° 29 Google maps - lotto 3 bene 4/5/6/7 - capannone via tobagi 16
- ✓ N° 30 Planimetrie catastali - lotto 3 bene 4 - capannone via tobagi 16
- ✓ N° 31 Planimetrie catastali - lotto 3 bene 5 - capannone via tobagi 16
- ✓ N° 32 Planimetrie catastali - lotto 3 bene 6 - capannone via tobagi 16
- ✓ N° 33 Planimetrie catastali - lotto 3 bene 7 - capannone via tobagi 16
- ✓ N° 34 Tavola del progetto - lotto 3 bene 4/5/6/7 - capannone via tobagi 16



- ✓ N° 35 Visure e schede catastali - lotto 3 bene 4 - capannone via tobagi 16
- ✓ N° 36 Visure e schede catastali - lotto 3 bene 5 - capannone via tobagi 16
- ✓ N° 37 Visure e schede catastali - lotto 3 bene 6 - capannone via tobagi 16
- ✓ N° 38 Visure e schede catastali - lotto 3 bene 7 - capannone via tobagi 16
- ✓ N° 39 Altri allegati - contratto locazione - lotto 3 bene 4 - capannone via tobagi 16
- ✓ N° 40 Altri allegati - contratto locazione - lotto 3 bene 5 - capannone via tobagi 16
- ✓ N° 41 Altri allegati - contratto locazione - lotto 3 bene 6 - capannone via tobagi 16
- ✓ N° 42 Altri allegati - contratto locazione - lotto 3 bene 7 - capannone via tobagi 16
- ✓ N° 43 Atto di provenienza - lotto 4 - bene 8 e 9 - capannone via bernini
- ✓ N° 44 Certificato di agibilità / abitabilità - lotto 4 - bene 8 e 9 - capannone via bernini
- ✓ N° 45 Concessione edilizia - lotto 4 - bene 8 e 9 - capannone via bernini
- ✓ N° 46 Estratti di mappa - lotto 4 - bene 8 e 9 - capannone via bernini
- ✓ N° 47 Foto - lotto 4 - bene 8 e 9 - capannone via bernini
- ✓ N° 48 Google maps - lotto 4 - bene 8 e 9 - capannone via bernini
- ✓ N° 49 Planimetrie catastali - lotto 4 - bene 8 - capannone via bernini
- ✓ N° 50 Planimetrie catastali - lotto 4 - bene 9 - capannone via bernini
- ✓ N° 51 Tavola del progetto - lotto 4 - bene 8 e 9 - capannone via bernini
- ✓ N° 52 Visure e schede catastali - lotto 4 - bene 8 - capannone via bernini
- ✓ N° 53 Visure e schede catastali - lotto 4 - bene 9 - capannone via bernini
- ✓ N° 54 Altri allegati - contratto locazione - lotto 4 bene 8 - capannone via bernini
- ✓ N° 55 Atto di provenienza - lotto 5 - bene 10 e 11 - capannone via tobagi 12
- ✓ N° 56 Certificato di agibilità / abitabilità - lotto 5 - bene 10 e 11 - capannone via tobagi 12
- ✓ N° 57 Concessione edilizia - lotto 5 - bene 10 e 11 - capannone via tobagi 12
- ✓ N° 58 Estratti di mappa - lotto 5 - bene 10 e 11 - capannone via tobagi 12
- ✓ N° 59 Foto - lotto 5 - bene 10 e 11 - capannone via tobagi 12
- ✓ N° 60 Google maps - lotto 5 - bene 10 e 11 - capannone via tobagi 12
- ✓ N° 61 Planimetrie catastali - lotto 5 - bene 10 - capannone via tobagi 12
- ✓ N° 62 Planimetrie catastali - lotto 5 - bene 11 - capannone via tobagi 12
- ✓ N° 63 Tavola del progetto - lotto 5 - bene 10 e 11 - capannone via tobagi 12
- ✓ N° 64 Visure e schede catastali - lotto 5 - bene 10 - capannone via tobagi 12



- ✓ N° 65 Visure e schede catastali - lotto 5 - bene 11 - capannone via tobagi 12
- ✓ N° 66 Altri allegati - contratto locazione - lotto 5 - bene 10 - capannone via tobagi 12



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via 1° Maggio, 2, piano T-1
Capannone industriale posto in Via 1° Maggio, angolo Via Francesca Nord, disposto su due livelli: piano terra e piano primo, completo di resede esclusivo su due lati (lato Est e lato Nord). Il piano terra si compone in gran parte di zona operativa, oltre ad uffici e servizi igienici per gli addetti. Il piano primo si compone in gran parte di zona operativa, oltre ad uffici e servizi igienici per gli addetti. E' presente sul lato Ovest dell'edificio, tettoia sulla quale sono posizionati macchinari a servizio dell'attività lavorativa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 155, Sub. 1, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Edificio costruito in data anteriore al 01/09/1967. Per ampliamento è stata presentata la pratica n. 218 del 1968, con autorizzazione rilasciata il 30/06/1968. Per ulteriore ampliamento è stata presentata la pratica n. 34/1977, concessione edilizia n. 383 e successiva variante n. concessione edilizia n. 621/79. Agibilità rilasciata 31/12/1979. Per la costruzione del muro di cinta è stata rilasciata la concessione edilizia n. 30/77. Per la costruzione del balcone ad uso di installazione di macchinari a servizio dell'attività lavorativa è stata presentata la pratica n. 72/1985, concessione edilizia 1348/1985.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1
terreno edificabile per edifici industriali, pianeggiante, inserito in più ampia lottizzazione - come evidenziato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, della superficie catastale di mq 3.000,00, identificato al C.T. del Comune di Castelfranco di Sotto nel fog. 41, mappale 787. Il terreno è haridosso dell'esistente e consolidata zona industriale di Castelfranco di Sotto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 787, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Di seguito riporto l'indicazione del PRG di Castelfranco di Sotto: Zona: D1 - "Insediamenti di completamento produttivo a prevalente destinazione commerciale", ex Zona D2c con Piano di Lottizzazione completato e collaudato (comma 5 dell'art.27.8 delle Norme tecniche di Attuazione del R.U.).
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T
Terreno edificabile per edifici industriali, pianeggiante, inserito in più ampia lottizzazione - come evidenziato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, della superficie catastale di mq 15.430,00, identificato al C.T. del Comune di Castelfranco di Sotto nel fog. 41, mappale 777, 778, 780, 785, 786. Il terreno è ha ridosso dell'esistente e consolidata zona industriale di Castelfranco di Sotto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 777, Qualità Seminativo arborato - Fg. 41, Part. 778, Qualità Seminativo arborato - Fg. 41, Part. 780, Qualità Seminativo arborato - Fg. 41, Part. 785, Qualità Seminativo arborato - Fg. 41, Part. 786, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Di seguito riporto l'indicazione del PRG di Castelfranco di Sotto: Zona: D1 - "Insediamenti di completamento produttivo a prevalente destinazione commerciale", ex Zona D2c con Piano di Lottizzazione completato e collaudato (comma 5 dell'art.27.8 delle Norme tecniche di Attuazione del R.U.).



LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1
Unità immobiliare con destinazione capannone, posta al piano terra e primo (lato Sud) di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune. L'unità immobiliare si compone al piano terra di vano per l'attività lavorativa, locale centrale termica, oltre a due rampe di scale interne di accesso al piano primo. Una rampa di scale conduce ai servizi dell'unità immobiliare, posti sul lato Ovest dell'edificio, al piano primo. L'altra rampa di scale conduce ai locali per ufficio posti nella parte Est dell'edificio, al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 771, Sub. 2, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 969 del 14/12/1981, successiva variante 1 n. 1079 del 05/11/1982, L'agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 09/11/1983 n. 344.
- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1
Unità immobiliare con destinazione capannone, posta al piano terra e primo (lato Nord) di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune. L'unità immobiliare si compone al piano terra di vano per l'attività lavorativa, locale centrale termica, oltre a due rampe di scale interne di accesso al piano primo. Una rampa di scale conduce ai servizi dell'unità immobiliare, posti sul lato Ovest dell'edificio, al piano primo. L'altra rampa di scale conduce ai locali per ufficio posti nella parte Est dell'edificio, al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 771, Sub. 3, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 969 del 14/12/1981, successiva variante 1 n. 1079 del 05/11/1982, L'agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 09/11/1983 n. 344.
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1
Unità immobiliare con destinazione abitazione, posta al piano primo (lato Sud) di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune. Si accede all'abitazione tramite scala esterna esclusiva dal resede a comune. L'unità immobiliare si compone di ingresso/soggiorno/pranzo, cucina abitabile, w.c., disimpegno notte, camera doppia, due camere singole, bagno e terrazza coperta sul retro con accesso dal disimpegno notte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 771, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 969 del 14/12/1981, successiva variante 1 n. 1079 del 05/11/1982, L'agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 09/11/1983 n. 344.
- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1
Unità immobiliare con destinazione ufficio, posta al piano primo (lato Nord) di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune. Si accede all'ufficio tramite scala esterna esclusiva dal resede a comune. L'unità immobiliare si compone di 5 vani, oltre, w.c., disimpegno, bagno e terrazza coperta sul retro con accesso dal disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 771, Sub. 5, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 969 del 14/12/1981, successiva variante 1 n. 1079



del 05/11/1982, L'agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 09/11/1983 n. 344.

Prezzo base d'asta: € 1.363.870,00

LOTTO 4

- **Bene N° 8** - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1
Unità immobiliare con destinazione capannone, posta al piano terra e primo di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune con l'altra unità immobiliare. L'unità immobiliare si compone al piano terra di tre vani per l'attività lavorativa, oltre servizi igienici e spogliatoio, scala di accesso al piano primo, dove si trovano quattro locali per ufficio, archivio, sala campionaria, bagno, w.c., disimpegno, piccola terrazza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 709, Sub. 4, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 2223 del 12/01/1996, successiva variante 1 del 14/10/1997 (pratica edilizia n. 158/95), L'agibilità è stata presentata al Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 23/01/1998 protocollo n. 1263.
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1
Unità immobiliare con destinazione appartamento, posta al piano primo di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune con l'altra unità immobiliare. L'unità immobiliare si compone al piano terra ingresso e scala di accesso al piano primo, al piano primo di soggiorno/pranzo, cucina abitabile con dispensa, disimpegno notte, ripostiglio, camera doppia, camera singola, bagno e piccolo terrazzo con accesso dalla camera doppia ed altro terrazzo con accesso da soggiorno e cucina, oltre ad ampio ripostiglio al piano ammezzato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 709, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 2223 del 12/01/1996, successiva variante 1 del 14/10/1997 (pratica edilizia n. 158/95), L'agibilità è stata presentata al Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 23/01/1998 protocollo n. 1263.

LOTTO 5

- **Bene N° 10** - Capannone ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1
Unità immobiliare con destinazione capannone, posta al piano terra e primo di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune con l'altra unità immobiliare. L'unità immobiliare si compone al piano terra di quattro grandi vani per l'attività lavorativa, oltre servizi igienici centrale termica, oltre scale di accesso al piano primo, dove si trovano: sul lato Nord locali per ufficio ed archivio e bagno, e sul lato Sud locali spogliatoio e servizi igienici, oltre a refettorio e terrazza coperta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 372, Sub. 7, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 757 del 26/05/1980, successiva variante prot. 13530 del 30/12/1981 (pratica edilizia n. 65/1980), per la realizzazione di copertura a padiglione è stato rilasciato Nulla Osa per esecuzione lavori edili il 20/07/1983, per sanatoria di opere edilizie è stata rilasciata attestazione di conformità il 10/09/2012, pratica edilizi 142/2012, per la esecuzione di



opere edili è stata presentata SCIA con pratica edilizia n. 334/2012 L'agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 21/05/1982, pratica n. 215, protocollo n. 3161.

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1
Unità immobiliare con destinazione abitazione, posta al piano terra e primo di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune con l'altra unità immobiliare. L'unità immobiliare si compone al piano terra di scala di accesso al piano primo; il piano primo è articolato in: ingresso/soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno notte, camera doppia, due camere singole, bagno, doccia, ripostiglio, oltre a terrazza coperta con accesso dalla camera doppia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 372, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 757 del 26/05/1980, successiva variante prot. 13530 del 30/12/1981 (pratica edilizia n. 65/1980), per la realizzazione di copertura a padiglione è stato rilasciato Nulla Osa per esecuzione lavori edili il 20/07/1983, per sanatoria di opere edilizie è stata rilasciata attestazione di conformità il 10/09/2012, pratica edilizi 142/2012, per la esecuzione di opere edili è stata presentata SCIA con pratica edilizia n. 334/2012 L'agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfranco di Sotto in data 21/05/1982, pratica n. 215, protocollo n. 3161.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Complesso industriale			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via 1° Maggio, 2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 155, Sub. 1, Categoria D1	Superficie	1360,00 mq
Stato conservativo:	L'intero immobile si trova in stato di conservazione normale rispetto alla vetustà dello stesso ed in relazione all'attività manifatturiera che viene svolta all'interno dell'edificio.		
Descrizione:	Capannone industriale posto in Via 1° Maggio, angolo Via Francesca Nord, disposto su due livelli: piano terra e piano primo, completo di resede esclusivo su due lati (lato Est e lato Nord). Il piano terra si compone in gran parte di zona operativa, oltre ad uffici e servizi igienici per gli addetti. Il piano primo si compone in gran parte di zona operativa, oltre ad uffici e servizi igienici per gli addetti. E' presente sul lato Ovest dell'edificio, tettoia sulla quale sono posizionati macchinari a servizio dell'attività lavorativa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Montessori (strada di lottizzazione), piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 787, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3000,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno attualmente è incolto, a vista non presenta situazioni di stato di fatto negative.		
Descrizione:	terreno edificabile per edifici industriali, pianeggiante, inserito in più ampia lottizzazione - come evidenziato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, della superficie catastale di mq 3.000,00, identificato al C.T. del Comune di Castelfranco di Sotto nel fog. 41, mappale 787. Il terreno è ha ridosso dell'esistente e consolidata zona industriale di Castelfranco di Sotto.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 3 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tabellata angolo Via Montessori, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 777, Qualità Seminativo arborato - Fg. 41, Part. 778, Qualità Seminativo arborato - Fg. 41, Part. 780, Qualità Seminativo arborato - Fg. 41, Part. 785, Qualità Seminativo arborato - Fg. 41, Part. 786, Qualità Seminativo arborato	Superficie	15425,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno attualmente è incolto, a vista non presenta situazioni di stato di fatto negative.		
Descrizione:	Terreno edificabile per edifici industriali, pianeggiante, inserito in più ampia lottizzazione - come evidenziato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, della superficie catastale di mq 15.430,00, identificato al C.T. del Comune di Castelfranco di Sotto nel fog. 41, mappale 777, 778, 780, 785, 786. Il terreno è ha ridosso dell'esistente e consolidata zona industriale di Castelfranco di Sotto.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.363.870,00

Bene N° 4 - Capannone			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 771, Sub. 2, Categoria D1	Superficie	560,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in normale stato di conservazione rispetto alla vetustà dell'intera struttura, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare è utilizzata da un'attività lavorativa.		
Descrizione:	Unità immobiliare con destinazione capannone, posta al piano terra e primo (lato Sud) di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune. L'unità immobiliare si compone al piano terra di vano per l'attività lavorativa, locale centrale termica, oltre a due rampe di scale interne di accesso al piano primo. Una rampa di scale conduce ai servizi dell'unità immobiliare, posti sul lato Ovest dell'edificio, al piano primo. L'altra rampa di scale conduce ai locali per ufficio posti nella parte Est dell'edificio, al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



Bene N° 5 - Capannone			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 771, Sub. 3, Categoria D1	Superficie	560,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in normale stato di conservazione rispetto alla vetustà dell'intera struttura, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare è utilizzata da un'attività lavorativa.		
Descrizione:	Unità immobiliare con destinazione capannone, posta al piano terra e primo (lato Nord) di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune. L'unità immobiliare si compone al piano terra di vano per l'attività lavorativa, locale centrale termica, oltre a due rampe di scale interne di accesso al piano primo. Una rampa di scale conduce ai servizi dell'unità immobiliare, posti sul lato Ovest dell'edificio, al piano primo. L'altra rampa di scale conduce ai locali per ufficio posti nella parte Est dell'edificio, al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 771, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	110,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in scadente stato di conservazione rispetto alla vetustà dell'intera struttura.		
Descrizione:	Unità immobiliare con destinazione abitazione, posta al piano primo (lato Sud) di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune. Si accede all'abitazione tramite scala esterna esclusiva dal resede a comune. L'unità immobiliare si compone di ingresso/soggiorno/pranzo, cucina abitabile, w.c., disimpegno notte, camera doppia, due camere singole, bagno e terrazza coperta sul retro con accesso dal disimpegno notte.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 7 - Ufficio			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 16, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 771, Sub. 5, Categoria A10	Superficie	110,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in scadente stato di conservazione rispetto alla vetustà dell'intera struttura.		
Descrizione:	Unità immobiliare con destinazione ufficio, posta al piano primo (lato Nord) di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune. Si accede all'ufficio tramite scala esterna esclusiva dal resede a comune. L'unità immobiliare si compone di 5 vani, oltre, w.c., disimpegno, bagno e terrazza coperta sul retro con accesso dal disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4

Bene N° 8 - Capannone			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 709, Sub. 4, Categoria D1	Superficie	1136,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in normale stato di conservazione rispetto alla vetustà dell'intera struttura, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare è utilizzata da un'attività lavorativa.		
Descrizione:	Unità immobiliare con destinazione capannone, posta al piano terra e primo di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune con l'altra unità immobiliare. L'unità immobiliare si compone al piano terra di tre vani per l'attività lavorativa, oltre servizi igienici e spogliatoio, scala di accesso al piano primo, dove si trovano quattro locali per ufficio, archivio, sala campionaria, bagno, w.c., disimpegno, piccola terrazza.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Bernini, angolo Via de Carrai, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 709, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	118,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in normale stato di conservazione rispetto alla vetustà dell'intera struttura.		



Descrizione:	Unità immobiliare con destinazione appartamento, posta al piano primo di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune con l'altra unità immobiliare. L'unità immobiliare si compone al piano terra ingresso e scala di accesso al piano primo, al piano primo di soggiorno/pranzo, cucina abitabile con dispensa, disimpegno notte, ripostiglio, camera doppia, camera singola, bagno e piccolo terrazzo con accesso dalla camera doppia ed altro terrazzo con accesso da soggiorno e cucina, oltread ampio ripostiglio al piano ammezzato.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 5

Bene N° 10 - Capannone			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 372, Sub. 7, Categoria D7	Superficie	3285,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in normale stato di conservazione rispetto alla vetustà dell'intera struttura, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare è utilizzata da un'attività lavorativa.		
Descrizione:	Unità immobiliare con destinazione capannone, posta al piano terra e primo di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune con l'altra unità immobiliare. L'unità immobiliare si compone al piano terra di quattro grandi vani per l'attività lavorativa, oltre servizi igienici centrale termica, oltre scale di accesso al piano primo, dove si trovano: sul lato Nord locali per ufficio ed archivio e bagno, e sul lato Sud locali spogliatoio e servizi igienici, oltre a refettorio e terrazza coperta.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Tobagi, 12, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 372, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	142,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in normale stato di conservazione rispetto alla vetustà dell'intera struttura, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare è utilizzata da un'attività lavorativa.		
Descrizione:	Unità immobiliare con destinazione abitazione, posta al piano terra e primo di un più ampio edificio ad uso di capannone ed abitazione, oltre resede a comune con l'altra unità immobiliare. L'unità immobiliare si compone al piano terra di scala di accesso al piano primo; il piano primo è articolato in: ingresso/soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno notte, camera doppia, due camere singole, bagno, doccia,		



	ripostiglio, oltre a terrazza coperta con accesso dalla camera doppia.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA 1° MAGGIO, 2, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 22/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1451
Quota: 1/1
Importo: € 610.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 01/02/2022
Reg. gen. 0 - Reg. part. 255
Quota: 1/1
Importo: € 622.862,11
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MONTESSORI (STRADA DI LOTTIZZAZIONE), PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 28/09/2010
Reg. gen. 0 - Reg. part. 3831
Quota: 1/1
Importo: € 1.550.000,00
A favore di
Contro



- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 16/04/2015
Reg. gen. 0 - Reg. part. 832
Quota: 1/1
Importo: € 12.500.000,00
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TABELLATA ANGOLO VIA MONTESSORI, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 28/09/2010
Reg. gen. 0 - Reg. part. 3831
Quota: 1/1
Importo: € 1.550.000,00
A favore di
Contro
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 16/04/2015
Reg. gen. 0 - Reg. part. 832
Quota: 1/1
Importo: € 12.500.000,00
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA TOBAGI, 16, PIANO T-1



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 2.404.444,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 1.397.566,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1624
Quota: 1/1
Importo: € 2.375.744,41
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1625
Quota: 1/1
Importo: € 1.380.884,56
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 599.400,05
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di Banca Popolare di Lajatico
Contro



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 2.404.444,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 1.397.566,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1624
Quota: 1/1
Importo: € 2.375.744,41
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1625
Quota: 1/1
Importo: € 1.380.884,56
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 599.400,05
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di
Contro



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 2.404.444,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 1.397.566,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1624
Quota: 1/1
Importo: € 2.375.744,41
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1625
Quota: 1/1
Importo: € 1.380.884,56
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 599.400,05
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di
Contro



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 2.404.444,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 1.397.566,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1624
Quota: 1/1
Importo: € 2.375.744,41
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1625
Quota: 1/1
Importo: € 1.380.884,56
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 599.400,05
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di
Contro



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 2.404.444,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 1.397.566,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1624
Quota: 1/1
Importo: € 2.375.744,41
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1625
Quota: 1/1
Importo: € 1.380.884,56
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 599.400,05
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di
Contro



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 2.404.444,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 1.397.566,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1624
Quota: 1/1
Importo: € 2.375.744,41
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1625
Quota: 1/1
Importo: € 1.380.884,56
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 599.400,05
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di
Contro



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 2.404.444,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 1.397.566,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1624
Quota: 1/1
Importo: € 2.375.744,41
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1625
Quota: 1/1
Importo: € 1.380.884,56
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 599.400,05
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di
Contro



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 2.404.444,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 1.397.566,00
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1624
Quota: 1/1
Importo: € 2.375.744,41
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1625
Quota: 1/1
Importo: € 1.380.884,56
A favore di
Contro
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo ipotecario
Iscritto a Pisa il 25/05/2021
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 599.400,05
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a decreto ingiuntivo il 02/03/2022
Reg. gen. 4046 - Reg. part. 2913
Quota: 1/1
A favore di
Contro

