
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Romano Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 263/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Lotto 2	16
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	19
Stato conservativo	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	23

Lotto 3	25
Descrizione	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità	26
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali	28
Stato conservativo	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	31
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	36
Lotto 3	37
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto 1	41
Lotto 2	41
Lotto 3	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 263/2021 del R.G.E.	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 3.932.000,00	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 913.500,00	43
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 298.500,00	44

INCARICO

All'udienza del 09/08/2022, il sottoscritto Geom. Romano Paolo, con studio in Via Tommaso Rook, 39 - 56100 - Pisa (PI), email studiopaoloromano@gmail.com, PEC paolo.romano@geopec.it, Tel. 335 6293916, Fax 050 532951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Pisa (PI) - VIALE DEL TIRRENO NC.44/B (Coord. Geografiche: 43.620001, 10.290409)
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Pisa (PI) - VIA DEI PIOPPI NC.21 (Coord. Geografiche: 43.639867, 10.294415)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA DELL'ORDINE DI SANTO STEFANO NC.149 (Coord. Geografiche: 43.665742, 10.278563)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Pisa (PI) - VIALE DEL TIRRENO NC.44/B

DESCRIZIONE

Complesso Immobiliare di accoglienza e servizio del Parco Giochi Acquatici denominato "SUNLIGHT PARK" ubicato in Frazione di Tirrenia, provincia di Pisa, Via Del Tirreno nc.32 a poco meno di 2,00 Km. dalla centrale Piazza Belvedere. Si sviluppa su una superficie complessiva di circa 18.800,00 mq su terreno di forma pressochè rettangolare ed è delimitato a nord e sud da vialini di accesso alla spiaggia libera ed al Bagno Laura, rispettivamente, ad Ovest dagli arenili dei suddetti stabilimenti balneari mentre il limite occidentale è rappresentato dal marciapiede prospiciente il Viale del Tirreno dal quale ha diretto accesso.(DOC.1)

Il complesso immobiliare si compone di:

- Fabbricato indipendente ad un sol piano fuori terra destinato a Ristorante con sottostante piano seminterrato destinato a servizi (rif.A Doc.1)

- Fabbricato in adiacenza ad Ovest del precedente ad un sol piano fuori terra oltre piano interrato destinato a Spogliatoi, bagni ed attività connesse agli avventori del parco acquatico (rif.B - Doc.1)

. Fabbricato nell'angolo nord-est del compendio, ad un sol piano fuori terra destinato a BAR (rif.C - Doc.1)

- Piscina principale di circa mq.1.286,00 (53mlx17ml) collegata ai Giochi D'Acqua ubicata nel settore sud-centrale (DOC.1)

- Piscina secondaria mq.450,00 (30mlx13ml) ubicata nella settore centrale (DOC.1)

- Area a Verde perimetrale a tutto il complesso edilizio con maggior sviluppo sul lato ovest a confine con la spiaggia libera

L'interno complesso è collogato in zona residenziale totalmente urbanizzata sul lungomare sud di Tirrenia.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La Certificazione Notarile Sostitutiva risulta incompleta circa la provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento. L'attuale bene immobile identificato al NCEU fg.94 map.1798 sub.5 - LOTTO 1 - sup.mq.18.797,00 di proprietà ██ esaminato nella suddetta Certificazione Notarile Sostitutiva, alla data dell'acquisto da parte dell'esecutata (DOC.4 - 29/06/2006) risultava di consistenza inferiore (minor terreno pertinenziale) ed era censito quale Fg.94 map.1798 sub.1 di mq.12.337,00.

L'Esecutata, con acquisto dal Comune di Pisa in data 17/10/2006 ai rogiti della Dott.ssa Nobile, segretario comunale, rep.n.54814 acquistavano il terreno identificato al NCT nel fg.94 map.1805 di mq.4.552,00.

L'Esecutata, con acquisto dal Comune di Pisa in data 21/12/2006 ai rogiti del Dott. Pietro Pescatore, segretario comunale, rep.n.54856 acquistavano il terreno identificato al NCT nel fg.94 map.1808 di mq. 1.908,00.

(DOC.2A - VISURE STORICHE MAPPALI NON MENZIONATI)

L'attuale consistenza della particella 1798 di mq. 18.797,00 è pertanto comprensiva degli acquisti dei terreni sopraccitati, mappali 1805 e 1.808, rispettivamente di mq.4.552,00 e mq.1.908,00. Pertanto mq.12.337,00

(oginario mappale 1798)+ mq.4.552,00 (map.1805) + mq.1.908,00 (mappale 1808) = mq.18.797,00.

Occorre pertanto adeguare la certificazione notarile inserendo la corretta provenienza secondo quanto sopra descritto.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

VEDI DOC.4 e DOC.5

CONFINI

Il complesso immobiliare confina a nord e sud da vialini di accesso alla spiaggia libera ed al **** Omissis ****, rispettivamente, ad Ovest dagli arenili dei suddetti stabilimenti balneari mentre il limite occidentale è rappresentato dal marciapiede prospiciente il Viale del Tirreno dal quale ha diretto accesso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RISTORANTE E SERVIZI - PIANO TERRA -	154,00 mq	171,00 mq	1	171,00 mq	2,70 m	T
RISTORANTE E SERVIZI - PIANO SEMINTERRATO	54,00 mq	63,00 mq	0,50	31,50 mq	2,40 m	SEMINTERRATO
RISTORANTE E SERVIZI - PERGOLATO	367,00 mq	367,00 mq	0,20	73,40 mq	3,00 m	TERRA
RISTORANTE E SERVIZI - AREA PERTINENZIALE ADIACENTE	160,00 mq	160,00 mq	0,15	24,00 mq	0,00 m	TERRA
BAR - FABBR. PRINCIPALE	78,00 mq	93,00 mq	1	78,00 mq	3,05 m	TERRA
BAR - PERGOLATO	145,00 mq	145,00 mq	0,20	29,00 mq	3,00 m	TERRA
BAR - AREA PERTINENZIALE ADIACENTE	362,00 mq	362,00 mq	0,15	54,30 mq	0,00 m	TERRA
SPOGLIATOIO E SERVIZI PER ACQUAPARK	73,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,40 m	TERRA
SPOGLIATOIO E SERVIZI PER ACQUAPARK - LOCALI ACCESSORI	38,00 mq	45,00 mq	0,50	22,50 mq	2,40 m	SEMINTERRATO

SPOGLIATOIO E SERVIZI PER ACQUAPARK - PERGOLATO	100,00 mq	100,00 mq	0,20	20,00 mq	3,00 m	TERRA
SPOGLIATOIO E SERVIZI PER ACQUAPARK - LOCALE MACCHINE SOTTO GLI SCIVOLI	248,00 mq	285,00 mq	0,40	114,00 mq	3,60 m	SEMINTERRATO
SPOGLIATOIO E SERVIZI ACQUAPARK - TORRI SCIVOLI	260,00 mq	260,00 mq	0,35	91,00 mq	10,00 m	T-1-2
RAMPA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO - RISTORANTE -	100,00 mq	100,00 mq	0,20	20,00 mq	0,00 m	TERRA
AREA A VERDE E CAMMINAMENTI	16500,00 mq	16500,00 mq	0,0594593	981,08 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				1809,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1809,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il coefficiente applicato all'"AREA A VERDE E CAMMINAMENTI" ha carattere esclusivamente matematico per soddisfare le richieste del sistema "Procedure.it". Tale valore è stato calcolato come segue: visto che il valore di mercato della porzione commerciale è risultato di €1.850,00/mq, abbiamo diviso il Valore dell'AREA A VERDE E CAMMINAMENTI (€1.815.000,00 : €1.850,00) : MQ.16.500,00 = 0,0594593

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2006 al 06/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 1798, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D3 Rendita € 4.016,00 Piano T
Dal 30/08/2006 al 28/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 1798 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 12337
Dal 06/10/2006 al 06/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 1798, Sub. 4, Zc. 3 Categoria D3 Rendita € 4.016,00
Dal 06/10/2006 al 30/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 1798, Sub. 5, Zc. 2 Categoria D3 Rendita € 20.568,00 Piano TERRA
Dal 12/10/2006 al 28/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 1805

		Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 4552 Reddito dominicale € 235,00 Reddito agrario € 71,00
Dal 14/11/2006 al 28/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 1808 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 1908

I titolari corrispondono a quelli reali
VEDI DOC.6 -LOTTO N.1 - DOCUMENTI CATASTALI -
VEDI DOC.2A - LOTTO N.1 -

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	94	1798	5	2	D3				20568 €	S1/T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale differisce parzialmente dallo stato dei luoghi. I locali sottostanti " base scale scivoli" dal sopralluogo risulta difformi rispetto la planimetria agli atti. Tale difformità viene relazionata nella sezione "conformità urbanistica" della Perizia. Qualora la regolarizzazione urbanistica andasse a buon fine si dovrà aggiornare la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Secondo quanto è stato possibile accertare vi è una problematica di fornitura di energia elettrica, il parco infatti è sprovvisto di cabina elettrica, e in mancanza di un accordo costringe la gestione a provvedere con cabina provvisoria per l'alimentazione dell'utenza peraltro priva di autorizzazione del Parco Naturale di San Rossore.

STATO CONSERVATIVO

Secondo quanto è risultato dal sopralluogo:

- Ristorante e Servizi : stato di conservazione buono - l'attività è in esercizio
- Bar: stato di conservazione buono - l'attività è in esercizio
- Spogliatoio e Servizi per Acquapark - stato di conservazione buono - l'attività è in esercizio
- Piscine: stato di conservazione buono - l'attività è in esercizio
- Torre e Scivoli: Stato di conservazione apparentemente discreto, le parti lignee di rivestimento delle torri risultano usurate dal tempo; l'attività è in esercizio.
- Area a verde e camminamenti esterna: stato di conservazione, buono - l'attività è in esercizio

PARTI COMUNI

Non esiste condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'Atto di Provenienza e dalla Certificazione Sostitutiva non si rilevano servitù sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ZONA RISTORANTE (DOC.7A-LOTTO N.1) (DOC.8 - LOTTO 1-) :

Fabbricato elevato su un piano fuori terra con sottostante parziale vano seminterrato. La struttura è in cemento armato gettato in opera. Struttura verticale di tamponamento in muratura ordinaria rivestita in pietra. Altezza interna di ml.2.70. Copertura in latero-cemento con sovrastante, per la gran parte, pannelli fotovoltaici. Al piano seminterrato cui si accede sia da scala interna che dall'esterno, locale ad uso magazzino il tutto in struttura portante in cemento armato gettato in opera. Pavimentazioni interne in monocottura e simili. Infissi esterni in alluminio e vetri. Impianto elettrico sottotraccia. Impianto di riscaldamento a pompa di calore. L'alimentazione degli interi impianti è fornita da impianto fotovoltaico della potenza di 60 KW. Perimetralmente, su tre lati ampio pergolato in legno (oggi modificato-vedi sezione conformità urbanistica) la cui pavimentazione è costituita da quadroni prefabbricati in doghe di legno.

ZONA BAR (DOC.7B-LOTTO N.1) (DOC.9 - LOTTO 1-) :

Fabbricato, in corpo staccato, elevato su un sol piano fuori terra. La struttura è in cemento armato gettato in opera. Struttura verticale di tamponamento in muratura ordinaria rivestita in pietra. Altezza interna di ml.2.70. Copertura in latero-cemento con sovrastante lamiera verniciata. Pavimentazioni interne in monocottura e simili. Infissi esterni in alluminio e vetri. Impianto elettrico sottotraccia. Impianto di riscaldamento a pompa di calore. L'alimentazione degli interi impianti è fornita da impianto fotovoltaico della potenza di 60 KW. Perimetralmente, su tre due ampio pergolato in legno (oggi modificato-vedi sezione conformità urbanistica).

SPOGLIATIO E SERVIZI PER ACQUAPARK (DOC.7C-LOTTO N.1) (DOC.8 - LOTTO 1-) :

Fabbricato, in corpo staccato, in adiacenza al Ristorante, elevato su un sol piano fuori terra oltre locale seminterrato . La struttura è in cemento armato gettato in opera. Struttura verticale di tamponamento in muratura ordinaria rivestita in pietra. Altezza interna di ml.2.70. Copertura in latero-cemento del tipo piana con sovrastante lamiera verniciata e pannelli solari per acqua calda sanitaria. Pavimentazioni interne in monocottura e simili. Infissi esterni in alluminio e vetri. Impianto elettrico sottotraccia. Impianto di riscaldamento a pompa di calore. L'alimentazione degli interi impianti è fornita da impianto fotovoltaico della potenza di 60 KW. Perimetralmente, su due lati ampio pergolato in legno (oggi modificato-vedi sezione conformità urbanistica).

SPOGLIATIO E SERVIZI PER ACQUAPARK - LOCALI IMPIANTI E MACCHINE-(DOC.7 E 7D -LOTTO N.1) (DOC.8-LOTTO 1-) :

Manufatto in cemento armato gettato in opera a forma di "T" semintarrato ubicato al di sotto degli scivoli per

giochi acquatici. Ospita le macchine e gli impianti dell'interno Centro Acquatico (giochi d'acqua e piscine). Struttura al grezzo priva di impianto di riscaldamento. Altezza interna di ml.3.60. Copertura piana ed in pedana in latero-cemento.

SPOGLIATIO E SERVIZI PER ACQUAPARK - TORRI PER SCIVOLI (DOC.7 E 7D -LOTTO N.1) (DOC.8-LOTTO 1-) :

Struttura di accesso ai vari piani per gli scivoli giochi d'acqua. Struttura portante in acciaio e legno, rivestimento con doghe di legno.

PISCINE - (DOC.1-LOTTO N.1)(DOC.11 E 12 -LOTTO 1-)

Piscina principale e secondaria del tipo interrate, struttura in cemento armato gettato in opera.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito di accesso all'Agenzia Delle Entrate di Pisa (DOC.13 - LOTTO 1 -) è risultata una scrittura privata per riduzione canone di affitto d'azienda reg.ta al n.2316 serie 3 del 24/08/2021. Dalla Visura Camerale (DOC.5 - LOTTO 1 -) risulta che in data 16-03-2022 la società esecutata a concesso a titolo di affitto alla società **** Omissis **** l'attività di ristorante, self-service, bar paninoteca secondo la planimetria allegata (DOC.14 -LOTTO 1-)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1996 al 29/06/2006	**** Omissis ****	ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MELE LEONARDO	21/11/1996	51930	789
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	20/12/1996	13647	8984
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/1996 al 17/10/2006	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MELE LEONARDO	21/11/1996	51930	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/1996 al 21/12/2006	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MELE LEONARDO	21/11/1996	51930	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2006 al 19/11/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA ANGELA NOBILE SEGRETARIO COMUNE DI PISA	29/06/2006	54777	66
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	12/07/2006	15969	9846
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

VEDI "DOC.4 - LOTTO 1 - ATTO DI PROVENIENZA". Per la completezza della Certificazione Notarile Sostitutiva si rimanda a quanto indicato ai capitoli precedenti

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da APERTURA DI CREDITO
Iscritto a PISA il 22/02/2007
Reg. gen. 4213 - Reg. part. 879
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: NOTAIO CARIELLO
Data: 21/02/2007
N° repertorio: 13362
N° raccolta: 2916
Note: Facciamo presente che l'iscrizione grava sull'immobile identificato al NCEU fg.94 particella 1798 sub.1 (identificativo soppresso al NCEU). Tale consistenza differisce dall'attuale immobile identificato al NCEU fg.94 map.1798 sub.5 per le motivazioni espresse nel capitolo "completezza documentazione ex art.567"
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 05/07/2011
Reg. gen. 11847 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.000.000,00
Rogante: NOTAIO CARIELLO MASSIMO
Data: 30/06/2011
N° repertorio: 18135
N° raccolta: 6299
Note: L'iscrizione grava sui seguenti immobili: -fg.94 particella 1798 sub.5 -fg.84 particella 176 sub.5 - fg.64 particella 20 sub.3 graffate fg.64 particella 372
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 02/04/2013
Reg. gen. 4905 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: NOTAIO CARIELLO MASSIMO
Data: 25/03/2013
N° repertorio: 20002
N° raccolta: 767
Note: L'iscrizione grava sui seguenti immobili: -fg.94 particella 1798 sub.5 -fg.84 particella 176 sub.5 - fg.64 particella 20 sub.3 graffate fg.64 particella 372
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 22/04/2013
Reg. gen. 5973 - Reg. part. 924

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 250.000,00

Rogante: NOTAIO MASSIMO CARILELLO

Data: 25/03/2013

N° repertorio: 20003

N° raccolta: 7668

Note: L'iscrizione grava sui seguenti immobili: -fg.94 particella 1798 sub.5 -fg.84 particella 176 sub.5 - fg.64 particella 20 sub.3 graffate fg.64 particella 372

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 11/11/2021

Reg. gen. 23542 - Reg. part. 16608

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: La Trascrizione grava sui seguenti immobili: -fg.94 particella 1798 sub.5 -fg.84 particella 176 sub.5 -fg.64 particella 20 sub.3 graffate fg.64 particella 372

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare rientra nell'area del Parco Naturale di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli e le norme del 2° Piano Di Gestione - Tenute di Tombolo e Coltano - approvato con Deliberazione Consiglio Direttivo dell'Ente Parco n.18 del 10.05.2002.

Il complesso immobiliare, ubicato in zona a vincolo paesaggistico, è soggetto al DLG n.42 del 22.01.2001.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso immobiliare è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizio-urbanistici.

1) richiesta di sanatoria edilizia ai sensi del DL N.551/1994 così come citato nell'atto di provenienza. In detto atto non viene specificato il protocollo e la data di presentazione della sanatoria in parola. A seguito di richiesta di accesso agli atti del Comune di Pisa il medesimo a risposto negativamente poichè pratica non presente (DOC.15).

2) Permesso di Costruire n.31/2008 per opere di riqualificazione delle strutture di accoglienza e di servizio parco giochi "Fantasilandia". Le pratiche successive hanno comunque reso di fatto ininfluenza la presente istanza.

3) Permesso di Costruire n.76/20098 (VARIANTE AL PC N.31/2008) per opere di riqualificazione delle strutture di accoglienza e di servizio parco giochi "Fantasilandia"

4) D.I.A. prot.n.1423-2011 - Riorganizzazione zona Ristorante, Ristoro, Spogliatoi e Giochi d'acqua

5) D.I.A. prot.n.1642-2011 Variante alla DIA PROT.N.1423-2011

- 6) D.I.A. prot.n.2959-2011 - Opere di adeguamento richieste da Nulla-Osta Parco n.249/2011
- 7) Attestazione idoneità titolo abilitativo n.311/2012 alla pratica n.2837/2007
- 8) D.I.A. prot n.199-2007 - Recinzione
- 9) Attestazione Conformità in Sanatoria n.238-2011 opere in difformità dal PC n.31-2008
- 10) Abitabilità Parziale prot.n.132-2011

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dall'esame dei titoli edilizi rilasciati, dalle successive evoluzioni amministrative e dallo stato dei luoghi è stato possibile accettare quanto segue:

In data 23-04-2015 veniva depositato in Comune di Pisa una richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria al prot.n.1207 (DOC.17 - LOTTO 1 -). In data 05/01/2016 con prot.n.1207 (DOC.17 pag.3) il Comune di Pisa emette il DINIEGO con provvedimento n.7 del 30/12/2015 (DOC.17 - pag.4). Le motivazioni sono riferibili al Parere Negativo del Parco del 30/11/2015 n.11415 (DOC.17 - pag.6/7/8/9 e pag.12/13/14/15/16 - vedi dettaglio in DOC.18 - LOTTO N.1-

I costi indicativi dei ripristini e degli adeguamenti richiesti possono essere quantificati in circa €.60.000,00 salvo accertamenti di dettaglio da effettuare con l'Ufficio Tecnico del Parco di San Rossore-Migliarino-Massaciuccoli.

Altro aspetto non chiarito con l'Ente Parco è la piena conformità della struttura adibita a locali macchine ed impianti a forma, in pianta, di "T" sottostante gli scivoli acquatici (DOC.10 - LOTTO N.1-). Tale struttura, in parte interrata ed in parte fuori terra, non è rilevabile in alcun titolo edilizio se non nella certificazione di collaudo sismico allegata all'Abitabilità. Tali vani tecnici possono essere tali se di dimensioni strettamente necessarie per l'alloggio degli impianti. Secondo il sopralluogo e le verifiche effettuate alcuni spazi (DOC.7D -LOTTO 1 - foto nn.52-53-56-57) non risultano strettamente attinenti agli impianti. L'eventuale regolarizzazione o meno dovrà essere oggetto di apposita istanza e verifica da depositare all'Ente Parco il cui esito e costi non sono al momento riferibili.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Pisa (PI) - VIA DEI PIOPPI NC.21

DESCRIZIONE

Villa di civile abitazione indipendente ubicazione in frazione di Tirrenia in provincia di Pisa, Via Dei Pioppi nc.21 (DOC.19 - Lotto 2 -) a circa 1,5 km dal centro di Tirrenia, Largo Belvedere. La zona è esclusivamente residenziale ai confini con la pianeta di levante, appesellamento costituito da unità unifamiliari e bifamiliari a max due piani fuori terra. Ubanizzazioni complete, buono l'ordine ed il contesto.

L'immobile ubicato nella zona centrale ovest della presella si eleva su due piani fuori terra ed è corredato di giardino esclusivo della superficie di circa mq.1.300,00 esteso su quattro lati. Si compone a piano terra di ingresso, soggiorno doppio, studio, disimpegno, antibagno e bagno, cucina abitabile e pranzo-soggiorno e locale tecnico con accesso dall'esterno. Al piano primo, cui si accede con scala interna, disimpegno, camera con antibagno, bagno e stanza armadi, due camerette, un vano pluriuso, bagno due terrazze ed un balcone. Al piano sottotetto, cui si accede con scala di servizio interna tre piccoli locali accessori.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La Certificazione Notarile Sostitutiva risulta completa (DOC.2)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

I beni immobili sono di proprietà degli attuale esecutati in forza di Atto Notaio Caccetta di Pisa in data 22.07.1999 rep.47.336/9920.

CONFINI

Confina ad est con la pubblica via, a nord con proprietà **** Omissis ****, a sud con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	152,00 mq	184,00 mq	1	184,00 mq	2,75 m	TERRA
Villa	99,00 mq	124,00 mq	1	124,00 mq	2,75 m	PRIMO
Villa	34,00 mq	43,00 mq	0,60	25,80 mq	1,70 m	SOTTOTETTO
Terrazza	27,00 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	0,00 m	PRIMO
Balcone scoperto	3,36 mq	3,36 mq	0,25	0,84 mq	0,00 m	PRIMO
Giardino e Camminamenti	1100,00 mq	1100,00 mq	0,05	55,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				396,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				396,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/1999 al 05/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 176, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 21 Superficie catastale 21 mq Rendita € 131,23 Graffato t
Dal 22/07/1999 al 05/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 176, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8,5 Rendita € 1.657,18 Piano T-1
Dal 03/06/2006 al 19/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 176, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 2.534,51 Piano T-1

I dati corrispondono

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	176	5	2	A7	2	13		2534,51 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate sono relative agli abusi edilizi dichiarati nel capitolo dedicato.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo è stato possibile accertare uno stato di manutenzione ottimo.(DOC.23 -LOTTO 2 -)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù e/o vincoli pregiudizievoli. Si segnala un vincolo di pertinenzialità dei posti auto esterni così come da Atto unilaterale d'obbligo ai rogiti del Notaio Caccetta di Pisa in data 28.01.2003 rep.n.55533 (DOC.24 - LOTTO 2-).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato elevato su due piani fuori terra di costruzione ante 1967, ristrutturato completamente nell'anno 2000. Struttura portante verticale in misto pietra e mattoni, orizzontamenti in latero cemento, copertura del tipo a padiglione con manto di tegole marsigliesi. Pareti esterne ed interne intonacate al civile e tinteggiate. L'altezza interna utile dei vano è di mt.2,75. La pavimentazione interna è in monocottura e parquest di legno. Infissi esterni in legno come pure le persiane. Infissi interni in legno. Scale interne rivestite in legno. Impianto elettrico sottotraccia. Impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni alimentati da gas metano. Posti auto pertinenziali all'ingresso del giardino esclusivo. Giardino perimetrale su quattro lati con manto erboso, impianto irrigazione, percorsi e camminamenti in pietra. Muro perimetrale di recinzione fronte strada

in muratura rivestito in pietra; cancelli carrabile e pedonale in ferro. Soffitta-sottotetto con rifiniture abitative.
(DOC.23 -LOTTO 2 -)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Secondo quanto risulta dalla documentazione anagrafica allegata (DOC.25 -LOTTO 2 -) l'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1999 al 05/04/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANGELO CACCETTA	22/07/1999	47336	9920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/04/2002 al 19/11/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO ANGELO CACCETTA	05/04/2002			53561	12096
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Vedi DOC.21 - LOTTO 2 -

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da APERTURA DI CREDITO
Iscritto a PISA il 12/04/2003
Reg. gen. 8810 - Reg. part. 1587
Quota: 1/1
Importo: € 258.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 129.000,00
Rogante: NOTAIO CACCETTA
Data: 08/04/2003
N° repertorio: 56013
N° raccolta: 12993
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 05/07/2011
Reg. gen. 11847 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.000.000,00
Rogante: NOTAIO CARIELLO MASSIMO
Data: 30/06/2011
N° repertorio: 18135
N° raccolta: 6299
Note: L'iscrizione grava sui seguenti immobili: -fg.94 particella 1798 sub.5 -fg.84 particella 176 sub.5 - fg.64 particella 20 sub.3 graffate fg.64 particella 372
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 02/04/2013
Reg. gen. 4905 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: NOTAIO CARIELLO MASSIMO
Data: 25/03/2013
N° repertorio: 20002
N° raccolta: 767
Note: L'iscrizione grava sui seguenti immobili: -fg.94 particella 1798 sub.5 -fg.84 particella 176 sub.5 - fg.64 particella 20 sub.3 graffate fg.64 particella 372
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 22/04/2013

Reg. gen. 5973 - Reg. part. 924

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 250.000,00

Rogante: NOTAIO MASSIMO CARILELLO

Data: 25/03/2013

N° repertorio: 20003

N° raccolta: 7668

Note: L'iscrizione grava sui seguenti immobili: -fg.94 particella 1798 sub.5 -fg.84 particella 176 sub.5 - fg.64 particella 20 sub.3 graffate fg.64 particella 372

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO

Iscritto a PISA il 09/07/2015

Reg. gen. 9731 - Reg. part. 1613

Quota: 1/4

Importo: € 84.066,88

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 42.033,44

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 11/11/2021

Reg. gen. 23542 - Reg. part. 16608

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: La Trascrizione grava sui seguenti immobili: -fg.94 particella 1798 sub.5 -fg.84 particella 176 sub.5 -fg.64 particella 20 sub.3 graffate fg.64 particella 372

Oneri di cancellazione

VEDI DOC.2

Si segnala:

- provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 16/04/2019 numero di repertorio 2684 Tribunale di Pisa trascritto il 19/12/2019 nn.24173/16465 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili Pisa fg.84 map.176 sub.5

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade in zona urbanistica "Q3C" secondo il vigente regolamento urbanistico del Comune di Pisa. Zona sottoposta al vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto è stato ultimato prima del 01/09/1967 e successivamente a tale data è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Concessione Edilizia in Santoria (ai sensi dell'ex-art.13 lg.47-85) n.156 del 15/06/1999;
- 2) Autorizzazione Edilizia n.690/99 del 11/08/1999;
- 3) Concessione Edilizia n.110 del 31/03/2000 e successiva C.E. a variante n.31 del 11/02/2003
- 4) D.I.A. prot.n.2488 del 25/07/2000
- 5) Asseverazione Agibilità prot.n.10130 del 25/09/2005
- 6) in riferimento all'ingresso ex-garage è stata depositata richiesta di sanatoria ai sensi del DL 269 DEL 30/09/2003 prot.n.359 del 10.12.2004 a tuttoggi non definita.
(DOC.26 - LOTTO 2 -)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto dello stato dei luoghi con i titoli edilizi rilasciati sono emersi i seguenti abusi edilizi (DOC.27-LOTTO 2 -) :

- 1) Aumento di volumetria e superficie utile per realizzazione di zona giorno sul retro del fabbricato. Struttura in legno con copertura e chiusura laterale con infissi scorrevoli - sup. (DOC.23 - LOTTO 2 - foto n.6/7/11/17/18/19). Tale manufatto non è sanabile pertanto occorre la risuzione in pristino.
- 2) Aumento di volumetria e superficie utile per realizzazione di magazzino in muratura in continuità con il manufatto di cui aprecednete punto (DOC.23 - LOTTO 2 - foto n.7/22). Anche in questo caso, l'aumento di sup.utile accessoria e la posizione sul confine, non consentono la sanabilità del manufatto. Necessita la riduzione in pristino.
- 3) MANufatto in muratura ad uso FORNO esterno (DOC.23 - LOTTO 2 - foto n.9/11). Non cosentito dalla normativa edilizio urbanistica, necessita di riduazione in pristino.
- 4) Modifica interna al piano primo relativa alla demolizione di muro divisorio delle due camerette. Difformità Sanabile ai sensi dell'Art.209 della LRToscana n.65/2014 (DOC.23 - LOTTO 2 - foto n.15).
- 5) Locali Sottotetto. Cambio di destinazione d'uso da locali accessori a locali abitativi oltre realizzazione di bagno. Opere non sanabili per motivi sia urbanistici che santitari (altezza interna dei vani) (DOC.23 - LOTTO 2 - foto n.20/21/23/24). Necessita la riduazione in pristino.
- 6) Modifica della sistemazione esterna dell'area a giardino con spostamento di vialetto di acecso e pavimentazione sul retro del fabbricato (DOC.23 - LOTTO 2 - foto n.2/3/4/7/10/11).Difformità Sanabile ai sensi dell'Art.209 della LRToscana n.65/2014.

Fatto salvo il buon esito delle Sanatorie Edilizie, i presunti costi li possiamo riassumere come segue:

a) riduzione in pristino degli abusi n.1/2/3/5 - circa €. 20.000,00

b) Sanatoria Edilizia per abusi n.4/6 compreso prestazioni professionali circa €.5.000,00

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA DELL'ORDINE DI SANTO STEFANO NC.149

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione in maggior fabbricato di vecchia costruzione ubicato in frazione di Marina di Pisa (PI) Via Dell'Ordine di Santo Stefano nc.149. Ubicato in zona prettamente residenziale in così detta "terza fila" rispetto alla via lungomare; urbanizzazioni completate, vicinanza a servizi pubblici ed attività commerciali. L'appartamento, sito al piano primo, rappresenta la porzione terminale esposta a nord di un corpo di fabbrica di maggior mole che si sviluppa, sul fronte stradale, per due piani fuori terra oltre piano seminterrato.

L'accesso avviene dalla pubblica Via mediante resede gravato di servitù di passo a comune con altre proprietà attestanti e da questo si accede ad un resede che passa in proprietà esclusiva dal quale ha origine la rampa scala esterna aperta che raggiunge il piano primo dove si trova un'ampia terrazza anche di proprietà esclusiva che consente l'accesso all'appartamento. L'unità immobiliare si compone di ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, due camere, bagno e ripostiglio oltre già citata ampia terrazza sul lato nord e la soffitta che ha accesso mediante scala retrattile posta nel ripostiglio.

(DOC.28 - LOTTO 3)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La Certificazione Notarile Sostitutiva risulta completa (DOC.2)

Si precisa comunque che il resede esclusivo con servitù di passo risulta rappresentato al NCEU del Comune di PISA nel fg.64 map.376 quale Bene Comune non Censibile. Essendo, secondo l'atto di provenienza di proprietà della consistenza immobiliare oggetto di esecuzione, dovrebbe essere a questa graffato. La visura allegata riporta soltanto l'identificativo dell'appartamento (fg.64 map.20 sub.3) graffato alla sola altra porzione di resede con scala di accesso al piano primo (fg.20 map.372). Si allegano le visure del map.376 sia al NCT che al NCEU (DOC.31 - LOTTO 3.)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

I beni immobili sono di proprietà degli attuale esecutati in forza di compravendita ai rogiti del DI MAIO di Pisa in data 20/12/1993 rep.n.97415 racc.n.15679 (DOC.30 - LOTTO 3 - ATTO DI PROVENIENZA)

CONFINI

A piano terra in corrispondenza del resede esclusivo con i lati est, sud e ovest con **** Omissis **** mentre il lato nord con **** Omissis ****; al piano primo unicamente con la proprietà **** Omissis **** salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,25 m	primo
Terrazza	44,00 mq	44,00 mq	0,25	11,00 mq	0,00 m	PRIMO
Resede-Scala Esterna	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	terra-primo
Resede con Servitu di passo	82,00 mq	82,00 mq	0,10	8,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				127,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

VEDI (DOC.29 - LOTTO 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1993 al 19/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 20, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 927,43 Piano t-1

		Graffato 372
--	--	--------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	20	3		A2	2	5,5	116 mq	927,43 €	t-1	372

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dallo studio e confronto dei dati catastali si è potuto riscontrare la seguente incongruenza:

- a) il resede esclusivo con servitù di passo risulta rappresentato al NCEU del Comune di PISA nel fg.64 map.376 quale Bene Comune non Censibile. Essendo, secondo l'atto di provenienza di proprietà della consistenza immobiliare oggetto di esecuzione, dovrebbe essere a questa graffato. La visura allegata riporta soltanto l'identificativo dell'appartamento (fg.64 map.20 sub.3) graffato alla sola altra porzione di resede con scala di accesso al piano primo (fg.20 map.372). Si allegano le visure del map.376 sia al NCT che al NCEU (DOC.31 - LOTTO 3.)
- b) Seppur non sussiste totale corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi, visto che trattasi di modifiche interne ininfluenti sulla rendita catastale non riteniamo necessaria la presentazione di nuova planimetria. (DOC.31 -LOTTO 3 -)

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo è stato possibile accertare uno stato di manutenzione mediocre.(DOC.32 -LOTTO 3 -)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Secondo quanto risulta dall'atto di provenienza (DOC.30 -LOTTO 3 -), sulla porzione di resede esclusivo che diparte dalla Via Dell'Ordine di Santo Stefano esiste "servitù di passo a comune con le altre proprietà attestati.....".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il maggior fabbricato cui l'unità immobiliare fa parte è di vecchia costruzione con strutture portanti verticali in muratura misto pietra e mattoni, orizzontamenti in latero cemento, copertura con struttura principale e secondaria in legno, del tipo a capanna con mato di tegole marsigliesi. L'altezza interna dell'u.i. è di mt.3.25. Le pareti interne in muratura di mattoni pieni ad una testa intonacati al civile. Pavimenti e rivestimenti in gres o similari e monocottura. Gl infissi esterni legno con vetro singolo muniti di persiane anch'esse in legno. L'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifoni e termosingolo alimentato da gas metano. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. (DOC.32 -LOTTO 3-)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Secondo quanto risulta dalla documentazione anagrafica allegata l'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****. (DOC.33 -LOTTO 3-)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1993 al 19/11/2021	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DI MAIO DI PISA	20/12/1993	97415	15679
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	22/12/1993	14105	9007
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 19/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 05/07/2011
Reg. gen. 11847 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 3.000.000,00
Rogante: NOTAIO CARIELLO MASSIMO
Data: 30/06/2011
N° repertorio: 18135
N° raccolta: 6299
Note: L'iscrizione grava sui seguenti immobili: -fg.94 particella 1798 sub.5 -fg.84 particella 176 sub.5 - fg.64 particella 20 sub.3 graffate fg.64 particella 372
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 02/04/2013
Reg. gen. 4905 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: NOTAIO CARIELLO MASSIMO
Data: 25/03/2013
N° repertorio: 20002
N° raccolta: 767
Note: L'iscrizione grava sui seguenti immobili: -fg.94 particella 1798 sub.5 -fg.84 particella 176 sub.5 - fg.64 particella 20 sub.3 graffate fg.64 particella 372
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 22/04/2013
Reg. gen. 5973 - Reg. part. 924
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Rogante: NOTAIO MASSIMO CARILELLO
Data: 25/03/2013
N° repertorio: 20003
N° raccolta: 7668
Note: L'iscrizione grava sui seguenti immobili: -fg.94 particella 1798 sub.5 -fg.84 particella 176 sub.5 - fg.64 particella 20 sub.3 graffate fg.64 particella 372

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 11/11/2021

Reg. gen. 23542 - Reg. part. 16608

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: La Trascrizione grava sui seguenti immobili: -fg.94 particella 1798 sub.5 -fg.84 particella 176 sub.5 -fg.64 particella 20 sub.3 graffate fg.64 particella 372

Oneri di cancellazione

VEDI DOC.2

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade in zona urbanistica "C2BA" (Ambiti di impianto urbano storico originario e morfologicamente alterati (C2b) secondo il vigente regolamento urbanistico del Comune di Pisa. Zona sottoposta al vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto è stato ultimato prima del 01/09/1967 e successivamente a tale data è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Licenza di Costruzione n.334 del 21-09-1962 per rialzamento fabbricato
 - 2) Autorizzazione Edilizia n.prot.35224/2335 manutenzione straordinaria
 - 3) Art.26 lg.47/85 opere interne
- (DOC.34 -LOTTO 3-)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto dello stato dei luoghi con l'ultimo titolo edilizio rilasciato si è potuto accertare che il bene è conforme ad eccezione della tettoia d'ingresso al piano primo costituita da struttura leggera in alluminio e

policarbonato. Detta struttura andrà rimossa poiché non consentiva dal Regolamento Eilizio e neppure dall'Autorità proposta alla tutela del vincolo paesaggistico. I costi per lo smontaggio e smaltimento si aggirano intorno ad €. 1.000,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Visto la diversità delle caratteristiche dei beni immobili, la loro ubicazione e la destinazione d'uso, si è ritenuto conveniente proporre la seguente suddivisione in LOTTI separati:

LOTTO 1 - COMPLESSO COMMERCIALE ACQUAPARK A TIRRENIA denominato "SUNLIGHT"

LOTTO 2 - VILLA DI CIVILE ABIAZIONE INDIPENDENTE A TIRRENIA PISA, Via Dei Pioppi nc.21

LOTTO 3 - APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE A MARINA DI PISA, Via Dell'Ordine di Santo Stefano nc.149

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Pisa (PI) - VIALE DEL TIRRENO NC.44/B
Complesso Immobiliare di accoglienza e servizio del Parco Giochi Acquatici denominato "SUNLIGHT PARK" ubicato in Frazione di Tirrenia, provincia di Pisa, Via Del Tirreno nc.32 a poco meno di 2,00 Km. dalla centrale Piazza Belvedere. Si sviluppa su una superficie complessiva di circa 18.800,00 mq su terreno di forma pressochè rettangolare ed è delimitato a nord e sud da vialini di accesso alla spiaggia libera ed al Bagno Laura, rispettivamente, ad Ovest dagli arenili dei suddetti stabilimenti balneari mentre il limite occidentale è rappresentato dal marciapiede prospiciente il Viale del Tirreno dal quale ha diretto accesso.(DOC.1) Il complesso immobiliare si compone di: - Fabbricato indipendente ad un sol piano fuori terra destinato a Ristorante con sottostante piano seminterrato destinato a servizi (rif.A Doc.1) - Fabbricato in adiacenza ad Ovest del precedente ad un sol piano fuori terra oltre piano interrato destinato a Spogliatoi, bagni ed attività connesse agli avventori del parco acquatico (rif.B - Doc.1) . Fabbricato nell'angolo nord-est del compendio, ad un sol piano fuori terra destinato a BAR (rif.C - Doc.1) - Piscina principale di circa mq.1.286,00 (53mx17ml) collegata ai Giochi D'Acqua ubicata nel settore sud-centrale (DOC.1) - Piscina secondaria mq.450,00 (30mx13ml) ubicata nella settore centrale (DOC.1) - Area a Verde perimetrale a tutto il complesso edilizio con maggior sviluppo sul lato ovest a confine con la spiaggia libera L'interno complesso è collocato in zona residenziale totalmente urbanizzata sul longomare sud di Tirrenia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1798, Sub. 5, Zc. 2, Categoria D3

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

Valore di stima del bene: € 3.932.000,00

Il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del probabile valore venale applicando complementari metodi di stima ed in particolare:

1) Per le attività di Ristorante - Bar - Servizi connessi all'Acquapark con il metodo di stima sintetico-comparativo in base a valori unitari di consistenza, nella fattispecie il "metro quadro" (Metodo del confronto di mercato), sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile e tenuto altresì conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili stessi e delle caratteristiche di globalità del bene. I valori ordinari di cui appresso sono stati personalizzati all'immobile in esame mediante l'utilizzazione di coefficienti di differenziazione che rappresentano sia moltiplicatori per la destinazione d'uso sia moltiplicatori per permettere di correggere le quotazioni medie di mercato in funzione delle caratteristiche e stato dell'immobile da stimare così come stabilito dalle istruzioni contenute nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.12480 del 26 marzo 1966 e quanto nella cosiddetta Legge sull'Equo-Canone nonché, Norme UNI 10750.

2) Per le strutture delle Piscine e le altre opere non comparabili abbiamo applicato la stima del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di riproduzione che riconduce alla determinazione del

più probabile costo di ricostruzione a nuovo degli immobili in esame, in seguito, deprezzato attraverso un opportuno coefficiente in relazione al degrado sia fisico che economico presentato dal fabbricato oggetto di stima, in modo tale che il valore di costo appena stimato si riferisca alle specifiche condizioni attuali di manutenzione in cui questo si trova.

3) Con riguardo alla stima del valore di mercato del sedime, con destinazione ludico-sportiva-ricettiva si tiene a precisare come il suo valore di mercato risulti inferiore rispetto a terreni edificabili con destinazione commerciale di eguale localizzazione, bensì privi di particolari vincoli tipologici e di utilizzazione. Indagini condotte su una molteplicità di casi reali e studi condotti in ambito universitario hanno evidenziato come il deprezzamento del valore di mercato dei sedimi soggetti a vincoli ricettivi sia variabile in un intervallo compreso tra il 50% e il 70%, a seconda che si tratti di edifici residenziali-ricettivi (residence o multiproprietà) o turistico-ricettivi veri e propri (alberghi) o di natura analoga. Nella fattispecie, considerata la totale inedificabilità imposta dalle Norme del Piano Di Gestione del Parco, riteniamo adeguato adottare un deprezzamento del 70%. Ciò equivale a dire che un terreno edificabile con destinazione turistico-ricettiva, in quanto vincolato a tale destinazione d'uso, possiede un valore di mercato di molto inferiore rispetto ad analogo terreno edificabile con diversa potenzialità edificatoria, caratterizzato da una più immediata e facilitata commercializzazione.

Dal confronto dei valori immobiliari al mq. rilevati per le compravendite recenti pubblicate dalla Fimaa di Pisa e Provincia sul Borsino Immobiliare 2023, Osservatorio OMI Agenzia Del Territorio, sito web Borsino Immobiliare, Il Consulente Immobiliare del SOLE 24 ORE e recenti valori immobiliari di immobili sul mercato, riteniamo che il valore medio al mq. di immobili con destinazione commerciale simile a quello da stimare vengono oggi compravenduti in condizioni ordinarie ristrutturati a circa €2.100,00/mq. (duemilacento/00). Applicando il coefficiente di deprezzamento dovuto alla vetustà (12 anni) pari a 0,88, avremo un valore di €1.850,00/mq.

1) Calcolo Valore Fabbricati - vedi paragrafo consistenza dell'immobile - :

- Ristorante e servizi Piano Terra - sup. commerciale = mq.171,00
- Ristorante e servizi Piano Seminterrato - sup. commerciale = mq.31,50
- Ristorante e servizi - Pergolato - sup. commerciale = mq.73,40
- Ristorante e servizi - area pertinenziale adiacente - sup. commerciale = mq.24,00
- Rampa di accesso al piano seminterrato ristorante - sup. commerciale = mq.20,00

Sommano Superficie Commerciale 320,00 mq. arr
Valore Venale = 320,00 mq. x €1.850,00 = €592.000,00

- Bar - Fabbricato Principale - sup. commerciale = mq.93,00
- Bar - Pergolato - sup. commerciale = mq.29,00
- Bar - area pertinenziale adiacente - sup. commerciale = mq.54,30

Sommano Superficie Commerciale 176,00 mq. arr
Valore Venale = 176,00 mq. x €1.850,00 = €325.600,00

- Spogliatio e Servizi per Acquapark - Piano Terra - sup. commerciale = mq.94,00
- Spogliatio e Servizi per Acquapark - P.Seminterrato- sup. commerciale = mq.22,50
- Spogliatio e Servizi per Acquapark - Pergolato - sup. commerciale = mq.20,00
- Spogliatio e Servizi per Acquapark - Locale Macchine Sotto gli Scivoli - sup. commerciale = mq.114,00

Sommano Superficie Commerciale 250,00 mq. arr
Valore Venale = 250,00 mq. x €1.850,00 = €462.500,00

2) Piscine e le altre opere non comparabili:

- Piscine

Costo di costruzione delle piscine in oggetto secondo gli attuali prezzi di mercato delle costruzioni della Regione Toscana si agira intorno ad €500,00/mq. Deprezzamento per vetustà 0,88. Valore attuale al

mq. = €500,00 x 0,88 = €440,00/mq
Piscina con giochi d'acqua mq.1.286,00
Piscina secondaria mq.450,00
Superficie Complessiva mq.1.736,00
Valore Venale = 1.736,00 mq. x €440,00 = €764.000,00

Impianto Fotovoltaico

La struttura è alimentata da impianto fotovoltaico di potenza di circa 50 kw. Il costo all'attualità di detto impianto si aggira intorno ad €1.300,00/Kw. Considerata la vetustà di circa 12 anni e il naturale deperimento degli elementi costituenti il medesimo (inverter, pannelli fotovoltaici) riteniamo adeguato applicare un deprezzamento del 50%.

Valore a nuovo dell'impianto = €1.300,00 x 50kw = €65.000,00

Valore all'attualità = €65.000,00 : 2 = €32.500,00

3) Area a Verde e Camminamenti - vedi paragrafo consistenza dell'immobile - :

sup area a verde e camminamenti escluso la superficie degli immobili sopradescritti = 16.500,00 mq.

Il valore di tale area è riconducibile ad area edificabile commerciale priva di potenzialità edificatoria così come imposto dalle norme edilizio-urbanistiche del Parco di San Rossore. Le volumetrie realizzabili sono esclusivamente quelle inerenti i fabbricati sopracitati. Se consideriamo che il valore dell'edificato commerciale ammonta ad €1.850,00/mq e l'incidenza dell'area risulta di circa il 20% (art.37 comma 7 del dl 04/07/2006 n.223 e ss.mm.ii. e riscontro oggettivo sul mercato edilizio attuale) avremo: €1.850,00 * 0.20 = €370,00/mq - valore del terreno "edificabile". Considerato che l'area in oggetto è priva di edificabilità, come sopra relazionato, applicheremo un deprezzamento del 70%, pertanto: €370,00 * 0.30 = €110,00/mq. Tale valore è comprensivo della sistemazione delle aree e delle opere amovibili eseguite quali percorsi, camminamenti (autobloccante e piastrelle amovibili) ed impianti tecnologici nell'area.

Superficie Commerciale complessiva = mq.16.500,00;

Valore Venale = 16.500,00 mq. x €110,00 = €1.815.000,00

DETRAZIONE PER ADEGUAMENTI E RIPRISTINI ABUSI EDILIZI

Vedi paragrafo della conformità urbanistica

Costo di Ripristino = €60.000,00

ASPETTI RELATIVI ALLE STRUTTURE SEMIMOBILI

La stima essendo finalizzata alla valutazione dei beni immobili così anche come risulta dall'accampionamento dei medesimi all'Agenzia Del Territorio di Pisa, esclude dalla valutazione le strutture SEMIMOBILI quali gli scivoli e quant'altro di simile. I Beni Strumentali Semimobili sono beni che non possono essere definiti immobili nell'accezione comune ma che possono essere mobili previa rimozione delle installazioni ad esempio le attrazioni sportive del parco quali gli scivoli(intesi come l'insieme dello scivolo vero e proprio e della struttura portante in carpenteria metallica) , alcuni elementi dell'impianto elettrico delle attrazioni (quadro elettrico,.....) e l'impiantistica per la gestione e la pulizia dell'acqua (pompe, filtri.....).La presente valutazione ha tenuto conto solo delle porzioni immobiliari di proprietà, escludendo quindi le attrezzature considerate semimobili ivi insistenti.

RIEPILOGO:

1) Valore Venale € 592.000,00+€325.600,00+€462.500,00

2) Valore Venale € 764.000,00+€32.500,00

3) Valore Venale € 1.815.000,00

Sommano €. 3.991.600,00
Detrazione al Valore = €. 60.000,00

Valore Venale complessivo = €. 3.932.000,00 (€3.991.600,00 - €60.000,00)

Per ricondurre il conteggio agli elementi richiesti dal sistema quali: Superficie Convenzionale e Valore Unitario; andremo ad adeguare matematicamente i risultati sopra esposti.

€3.932.000,00 : 1.809,78 = €. 2.173,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare Pisa (PI) - VIALE DEL TIRRENO NC.44/B	1809,78 mq	2.173,00 €/mq	€ 3.932.000,00	100,00%	€ 3.932.000,00
Valore di stima:					€ 3.932.000,00

Valore di stima: € 3.932.000,00

Valore finale di stima: € 3.932.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Villa ubicata a Pisa (PI) - VIA DEI PIOPPI NC.21**

Villa di civile abitazione indipendente ubicazione in frazione di Tirrenia in provincia di Pisa, Via Dei Pioppi nc.21 (DOC.19 - Lotto 2 -) a circa 1,5 km dal centro di Tirrenia, Largo Belvedere. La zona è esclusivamente residenziale ai confini con la pianeta di levante, appresellamento costituito da unità unifamiliari e bifamiliari a max due piani fuori terra. Ubanizzazioni complete, buono l'ordine ed il contesto. L'immobile ubicato nella zona centrale ovest della presella si eleva su due piani fuori terra ed è corredato di giardino esclusivo della superficie di circa mq.1.300,00 esteso su quattro lati. Si compone a piano terra di ingresso, soggiorno doppio, studio, disimpegno, antibagno e bagno, cucina abitabile e pranzo-soggiorno e locale tecnico con accesso dall'esterno. Al piano primo, cui si accede con scala interna, disimpegno, camera con antibagno, bagno e stanza armadi, due camerette, un vano pluriuso, bagno due terrazze ed un balcone. Al piano sottotetto, cui si accede con scala di servizio interna tre piccoli locali accessori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 176, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 913.500,00

Il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del probabile valore venale applicando il metodo di stima sintetico-comparativo in base a valori unitari di consistenza, nella fattispecie il "metro quadro" (Metodo del confronto di mercato), sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile e tenuto altresì conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili stessi e delle caratteristiche di globalità del bene. I valori ordinari di cui appresso sono stati personalizzati all'immobile in esame mediante l'utilizzazione di coefficienti di differenziazione che rappresentano sia moltiplicatori per la destinazione d'uso sia moltiplicatori per permettere di correggere le quotazioni medie di mercato in funzione delle caratteristiche e stato dell'immobile da stimare così come stabilito dalle istruzioni contenute nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.12480 del 26 marzo 1966 e quanto nella cosiddetta Legge sull'Equo-Canone nonché, Norme UNI 10750. Dal confronto dei valori immobiliari delle recenti vendite negli ultimi tre anni in zona, le compravendite recenti pubblicate dalla Fimaa di Pisa e Provincia sul Borsino Immobiliare 2023, Osservatorio OMI Agenzia Del Territorio, riteniamo che il valore medio al mq. di immobili simili, in medesime condizioni di manutenzione, si aggira intorno ad € 2.370,00/mq. (duemilatrecentosettana/mq.)

Sup.Commerciale mq.396,00 arr x € 2.370,00 = € 938.500,00

Detrazione per opere di ripristino e sanatorie edilizie = € 25.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villa Pisa (PI) - VIA DEI PIOPPI NC.21	396,39 mq	230.454.855,00 €/mq	€ 913.500,00	100,00%	€ 913.500,00
				Valore di stima:	€ 913.500,00

Valore di stima: € 913.500,00

Valore finale di stima: € 913.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA DELL'ORDINE DI SANTO STEFANO NC.149
Appartamento di civile abitazione in maggior fabbricato di vecchia costruzione ubicato in frazione di Marina di Pisa (PI) Via Dell'Ordine di Santo Stefano nc.149. Ubicato in zona prettamente residenziale in così detta "terza fila" rispetto alla via lungomare; urbanizzazioni completate, vicinanza a servizi pubblici ed attività commerciali. L'appartamento, sito al piano primo, rappresenta la porzione terminale esposta a nord di un corpo di fabbrica di maggior mole che si sviluppa, sul fronte stradale, per due piani fuori terra oltre piano seminterrato. L'accesso avviene dalla pubblica Via mediante resede gravato di servitù di passo a comune con altre proprietà attestanti e da questo si accede ad un resede che passa in proprietà esclusiva dal quale ha origine la rampa scala esterna aperta che raggiunge il piano primo dove si trova un'ampia terrazza anche di proprietà esclusiva che consente l'accesso all'appartamento. L'unità immobiliare si compone di ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, due camere, bagno e ripostiglio oltre già

citata ampia terrazza sul lato nord e la soffitta che ha accesso mediante scala retrattile posta nel ripostiglio. (DOC.28 - LOTTO 3)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 20, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 372

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

Valore di stima del bene: € 298.500,00

Il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del probabile valore venale applicando il metodo di stima sintetico-comparativo in base a valori unitari di consistenza, nella fattispecie il "metro quadro" (Metodo del confronto di mercato), sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzazione dell'immobile e tenuto altresì conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili stessi e delle caratteristiche di globalità del bene. I valori ordinari di cui appresso sono stati personalizzati all'immobile in esame mediante l'utilizzazione di coefficienti di differenziazione che rappresentano sia moltiplicatori per la destinazione d'uso sia moltiplicatori per permettere di correggere le quotazioni medie di mercato in funzione delle caratteristiche e stato dell'immobile da stimare così come stabilito dalle istruzioni contenute nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.12480 del 26 marzo 1966 e quanto nella cosiddetta Legge sull'Equo-Canone nonché, Norme UNI 10750. Dal confronto dei valori immobiliari delle recenti vendite negli ultimi tre anni in zona, le compravendite recenti pubblicate dalla Fimaa di Pisa e Provincia sul Borsino Immobiliare 2023, Osservatorio OMI Agenzia Del Territorio, riteniamo che il valore medio al mq. di immobili simili, in medesime condizioni di manutenzione, si aggira intorno ad €2.350,00/mq.(duemilatrecentocinquanta/mq.)

Determinazione del Valore Venale:

Sup.Commerciale mq.127,45 x €2.350,00 = €299.500,00

Detrazione per opere di ripristino e sanatorie edilizie = €1.000,00

Valore Venale dell'immobile = €298.500,00 (€299.500,00 - €1.000,00).

Incidenza del valore al mq:

€298.500,00:127,45 mq. = €2.342,094939

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pisa (PI) - VIA DELL'ORDINE DI SANTO STEFANO NC.149	127,45 mq	2.343,00 €/mq	€ 298.500,00	100,00%	€ 298.500,00
				Valore di stima:	€ 298.500,00

Valore di stima: € 298.500,00

Valore finale di stima: € 298.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 07/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Romano Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOC.1 - LOTTO 1- UBICAZIONE
- ✓ Altri allegati - DOC.2 - CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA
- ✓ Altri allegati - DOC.2A - LOTTO 1 - VISURE STORICHE MAPPALI NON MENZIONATI
- ✓ Altri allegati - DOC.3 - LOTTO 1 - CALCOLO SUPERFICI
- ✓ Altri allegati - DOC.4 - LOTTO 1 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - DOC.5 - LOTTO 1 - VISURA CAMERALE
- ✓ Altri allegati - DOC.6 - LOTTO 1 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - DOC.7 - LOTTO 1 - FOTO - VISTA GENERALE
- ✓ Altri allegati - DOC.7A - LOTTO 1 - FOTO - RISTORANTE
- ✓ Altri allegati - DOC.7B - LOTTO 1 - FOTO BAR -
- ✓ Altri allegati - DOC.7C - LOTTO 1 - FOTO SERVIZI ACQUPARK-
- ✓ Altri allegati - DOC.7D- LOTTO 1 - FOTO ZONA IMPIANTI SOTTO SCIVOLI
- ✓ Altri allegati - DOC.8 - LOTTO 1 -RISTORANTE E SERVIZI ACQUPARK
- ✓ Altri allegati - DOC.9 - LOTTO 1 - BAR
- ✓ Altri allegati - DOC.10 - LOTTO N.1 SERVIZI ACQUAPARK -IMPIANTI
- ✓ Altri allegati - DOC.11 - LOTTO N.1 - PISCINE
- ✓ Altri allegati - DOC.12 - LOTTO N.1 - FOTO - PISCINE
- ✓ Altri allegati - DOC.13 - LOTTO N.1 - AGENZIA ENTRATE
- ✓ Altri allegati - DOC.14 . LOTTO 1 - AFFITTO PARZIALE DI AZIENDA
- ✓ Altri allegati - DOC.15 . LOTTO 1 -accesso atti comune di pisa
- ✓ Altri allegati - DOC.16 . LOTTO 1 - Titoli Edilizi

- ✓ Altri allegati - DOC.17 . LOTTO 1 - Difformita Accertate
- ✓ Altri allegati - DOC.18 . LOTTO 1 - Dettaglio Difformita Edilizie
- ✓ Altri allegati - DOC.19 - LOTTO 2 - Ubicazione
- ✓ Altri allegati - DOC.20 - LOTTO 2 - PL VILLA
- ✓ Altri allegati - DOC.21 - LOTTO 2 - atto provenienza
- ✓ Altri allegati - DOC.22 - LOTTO 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - DOC.23 - LOTTO 2 - FOTO
- ✓ Altri allegati - DOC.24 - LOTTO 2 - VINCOLO PERTINENZIALE
- ✓ Altri allegati - DOC.25 - LOTTO 2 - CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- ✓ Altri allegati - DOC.26 - LOTTO 2 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - DOC.27 - LOTTO 2 - ABUSI EDILIZI
- ✓ Altri allegati - DOC.28 - LOTTO 3 - UBICAZIONE
- ✓ Altri allegati - DOC.29 - LOTTO 3 - PLANIMETRIA
- ✓ Altri allegati - DOC.30- LOTTO 3- ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - DOC.31- LOTTO 3- documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - DOC.32 - LOTTO 3 - DOC.FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC.33 - LOTTO 3 - CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- ✓ Altri allegati - DOC.34 - LOTTO 3 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - INVIO PERIZIA ALLE PARTI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Pisa (PI) - VIALE DEL TIRRENO NC.44/B
Complesso Immobiliare di accoglienza e servizio del Parco Giochi Acquatici denominato "SUNLIGHT PARK" ubicato in Frazione di Tirrenia, provincia di Pisa, Via Del Tirreno nc.32 a poco meno di 2,00 Km. dalla centrale Piazza Belvedere. Si sviluppa su una superficie complessiva di circa 18.800,00 mq su terreno di forma pressochè rettangolare ed è delimitato a nord e sud da vialini di accesso alla spiaggia libera ed al Bagno Laura, rispettivamente, ad Ovest dagli arenili dei suddetti stabilimenti balneari mentre il limite occidentale è rappresentato dal marciapiede prospiciente il Viale del Tirreno dal quale ha diretto accesso.(DOC.1) Il complesso immobiliare si compone di: - Fabbricato indipendente ad un sol piano fuori terra destinato a Ristorante con sottostante piano seminterrato destinato a servizi (rif.A Doc.1) - Fabbricato in adiacenza ad Ovest del precedente ad un sol piano fuori terra oltre piano interrato destinato a Spogliatoi, bagni ed attività connesse agli avventori del parco acquatico (rif.B - Doc.1) . Fabbricato nell'angolo nord-est del compendio, ad un sol piano fuori terra destinato a BAR (rif.C - Doc.1) - Piscina principale di circa mq.1.286,00 (53mx17ml) collegata ai Giochi D'Acqua ubicata nel settore sud-centrale (DOC.1) - Piscina secondaria mq.450,00 (30mx13ml) ubicata nella settore centrale (DOC.1) - Area a Verde perimetrale a tutto il complesso edilizio con maggior sviluppo sul lato ovest a confine con la spiaggia libera L'interno complesso è collocato in zona residenziale totalmente urbanizzata sul longomare sud di Tirrenia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1798, Sub. 5, Zc. 2, Categoria D3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare rientra nell'area del Parco Naturale di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli e le norme del 2° Piano Di Gestione - Tenute di Tombolo e Coltano - approvato con Deliberazione Consiglio Direttivo dell'Ente Parco n.18 del 10.05.2002. Il complesso immobiliare, ubicato in zona a vincolo paesaggistico, è soggetto al DLG n.42 del 22.01.2001.

Prezzo base d'asta: € 3.932.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Pisa (PI) - VIA DEI PIOPPI NC.21
Villa di civile abitazione indipendente ubicazione in frazione di Tirrenia in provincia di Pisa, Via Dei Pioppi nc.21 (DOC.19 - Lotto 2 -) a circa 1,5 km dal centro di Tirrenia, Largo Belvedere. La zona è esclusivamente residenziale ai confini con la pineta di levante, appesellamento costituito da unità unifamiliari e bifamiliari a max due piani fuori terra. Urbanizzazioni complete, buono l'ordine ed il contesto. L'immobile ubicato nella zona centrale ovest della presella si eleva su due piani fuori terra ed è corredato di giardino esclusivo della superficie di circa mq.1.300,00 esteso su quattro lati. Si compone a piano terra di ingresso, soggiorno doppio, studio, disimpegno, antibagno e bagno, cucina abitabile e pranzo-soggiorno e locale tecnico con accesso dall'esterno. Al piano primo, cui si accede con scala interna, disimpegno, camera con antibagno, bagno e stanza armadi, due camerette, un vano pluriuso, bagno due terrazze ed un balcone. Al piano sottotetto, cui si accede con scala di servizio interna tre piccoli locali accessori. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 176, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade in zona urbanistica "Q3C" secondo il vigente regolamento urbanistico del Comune di Pisa. Zona sottoposta al vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 913.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA DELL'ORDINE DI SANTO STEFANO NC.149
Appartamento di civile abitazione in maggior fabbricato di vecchia costruzione ubicato in frazione di Marina di Pisa (PI) Via Dell'Ordine di Santo Stefano nc.149. Ubicato in zona prettamente residenziale in così detta "terza fila" rispetto alla via lungomare; urbanizzazioni completate, vicinanza a servizi pubblici ed attività commerciali. L'appartamento, sito al piano primo, rappresenta la porzione terminale esposta a nord di un corpo di fabbrica di maggior mole che si sviluppa, sul fronte stradale, per due piani fuori terra oltre piano seminterrato. L'accesso avviene dalla pubblica Via mediante resede gravato di servitù di passo a comune con altre proprietà attestanti e da questo si accede ad un resede che passa in proprietà esclusiva dal quale ha origine la rampa scala esterna aperta che raggiunge il piano primo dove si trova un'ampia terrazza anche di proprietà esclusiva che consente l'accesso all'appartamento. L'unità immobiliare si compone di ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, due camere, bagno e ripostiglio oltre già citata ampia terrazza sul lato nord e la soffitta che ha accesso mediante scala retrattile posta nel ripostiglio.
(DOC.28 - LOTTO 3)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 20, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 372
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade in zona urbanistica "C2BA" (Ambiti di impianto urbano storico originario e morfologicamente alterati (C2b) secondo il vigente regolamento urbanistico del Comune di Pisa. Zona sottoposta al vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 298.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 263/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.932.000,00

Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare			
Ubicazione:	Pisa (PI) - VIALE DEL TIRRENO NC.44/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edifici a destinazione particolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1798, Sub. 5, Zc. 2, Categoria D3	Superficie	1809,78 mq
Stato conservativo:	Secondo quanto è risultato dal sopralluogo: - Ristorante e Servizi : stato di conservazione buono - l'attività è in esercizio - Bar: stato di conservazione buono - l'attività è in esercizio - Spogliatoio e Servizi per Acquapark - stato di conservazione buono - l'attività è in esercizio - Piscine: stato di conservazione buono - l'attività è in esercizio - Torre e Scivoli: Stato di conservazione apparentemente discreto, le parti lignee di rivestimento delle torri risultano usurate dal tempo; l'attività è in esercizio. - Area a verde e camminamenti esterna: stato di conservazione, buono - l'attività è in esercizio		
Descrizione:	Complesso Immobiliare di accoglienza e servizio del Parco Giochi Acquatici denominato "SUNLIGHT PARK" ubicato in Frazione di Tirrenia, provincia di Pisa, Via Del Tirreno nc.32 a poco meno di 2,00 Km. dalla centrale Piazza Belvedere. Si sviluppa su una superficie complessiva di circa 18.800,00 mq su terreno di forma pressochè rettangolare ed è delimitato a nord e sud da vialini di accesso alla spiaggia libera ed al Bagno Laura, rispettivamente, ad Ovest dagli arenili dei suddetti stabilimenti balneari mentre il limite occidentale è rappresentato dal marciapiede prospiciente il Viale del Tirreno dal quale ha diretto accesso.(DOC.1) Il complesso immobiliare si compone di: - Fabbricato indipendente ad un sol piano fuori terra destinato a Ristorante con sottostante piano seminterrato destinato a servizi (rif.A Doc.1) - Fabbricato in adiacenza ad Ovest del precedente ad un sol piano fuori terra oltre piano interrato destinato a Spogliatoi, bagni ed attività connesse agli avventori del parco acquatico (rif.B - Doc.1) . Fabbricato nell'angolo nord-est del compendio, ad un sol piano fuori terra destinato a BAR (rif.C - Doc.1) - Piscina principale di circa mq.1.286,00 (53mx17ml) collegata ai Giochi D'Acqua ubicata nel settore sud-centrale (DOC.1) - Piscina secondaria mq.450,00 (30mx13ml) ubicata nella settore centrale (DOC.1) - Area a Verde perimetrale a tutto il complesso edilizio con maggior sviluppo sul lato ovest a confine con la spiaggia libera L'interno complesso è collegato in zona residenziale totalmente urbanizzata sul longomare sud di Tirrenia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 913.500,00

Bene N° 2 - Villa			
Ubicazione:	Pisa (PI) - VIA DEI PIOPI NC.21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 176, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	396,39 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo è stato possibile accertare uno stato di manutenzione ottimo.(DOC.23 -LOTTO 2 -)		
Descrizione:	Villa di civile abitazione indipendente ubicazione in frazione di Tirrenia in provincia di Pisa, Via Dei Pioppi nc.21 (DOC.19 - Lotto 2 -) a circa 1,5 km dal centro di Tirrenia, Largo Belvedere. La zona è esclusivamente residenziale ai confini con la pineta di levante, appesellamento costituito da unità unifamiliari e		

	bifamiliari a max due piani fuori terra. Urbanizzazioni complete, buono l'ordine ed il contesto. L'immobile ubicato nella zona centrale ovest della presella si eleva su due piani fuori terra ed è corredato di giardino esclusivo della superficie di circa mq.1.300,00 esteso su quattro lati. Si compone a piano terra di ingresso, soggiorno doppio, studio, disimpegno, antibagno e bagno, cucina abitabile e pranzo-soggiorno e locale tecnico con accesso dall'esterno. Al piano primo, cui si accede con scala interna, disimpegno, camera con antibagno, bagno e stanza armadi, due camerette, un vano pluriuso, bagno due terrazze ed un balcone. Al piano sottotetto, cui si accede con scala di servizio interna tre piccoli locali accessori.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 298.500,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Pisa (PI) - VIA DELL'ORDINE DI SANTO STEFANO NC.149		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 20, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 372	Superficie	127,45 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo è stato possibile accertare uno stato di manutenzione mediocre.(DOC.32 -LOTTO 3 -)		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione in maggior fabbricato di vecchia costruzione ubicato in frazione di Marina di Pisa (PI) Via Dell'Ordine di Santo Stefano nc.149. Ubicato in zona prettamente residenziale in così detta "terza fila" rispetto alla via lungomare; urbanizzazioni completate, vicinanza a servizi pubblici ed attività commerciali. L'appartamento, sito al piano primo, rappresenta la porzione terminale esposta a nord di un corpo di fabbrica di maggior mole che si sviluppa, sul fronte stradale, per due piani fuori terra oltre piano seminterrato. L'accesso avviene dalla pubblica Via mediante resede gravato di servitù di passo a comune con altre proprietà attestanti e da questo si accede ad un resede che passa in proprietà esclusiva dal quale ha origine la rampa scala esterna aperta che raggiunge il piano primo dove si trova un'ampia terrazza anche di proprietà esclusiva che consente l'accesso all'appartamento.L'unità immobiliare si compone di ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, due camere, bagno e ripostiglio oltre già citata ampia terrazza sul lato nord e la soffitta che ha accesso mediante scala retrattile posta nel ripostiglio. (DOC.28 - LOTTO 3)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		